



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 859 577
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse:	Parkveien 53B 0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Hans Christian Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		274 087 608	14 742 805
Sum inntekter		274 087 608	14 742 805
Kostnader			
Varekostnad		248 917 406	13 650 120
Lønnskostnad		251 020	251 020
Annen driftskostnad		4 384 584	4 940 505
Sum kostnader		253 553 010	18 841 645
Driftsresultat		20 534 598	-4 098 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 321 252	1 708 137
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		578 753	527 836
Annen renteinntekt		14 955	160
Sum finansinntekter		1 914 960	2 236 133
Rentekostnad til foretak i samme konsern		75 814	124 427
Annen rentekostnad		23 156	968 829
Sum finanskostnader		98 970	1 093 256
Netto finans		1 815 990	1 142 877
Ordinært resultat før skattekostnad		22 350 588	-2 955 962
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 917 456	-650 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 433 132	-2 305 650
Årsresultat		17 433 132	-2 305 650
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 433 132	-2 305 650
Totalresultat		17 433 132	-2 305 650
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap			-2 305 650
Avsatt til annen egenkapital		17 433 132	
Sum overføringer og disponeringer	1	17 433 132	-2 305 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		1 654 537
Sum immaterielle eiendeler			1 654 537
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		106 960 750	72 271 211
Sum finansielle anleggsmidler		106 960 750	72 271 211
Sum anleggsmidler		106 960 750	73 925 748
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		288 272 312	123 316 701
Sum varer		288 272 312	123 316 701
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		26 062	20 240
Konsernfordringer		61 760 022	38 600 152
Sum fordringer		61 786 085	38 620 392
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		679 086	20 063 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		679 086	20 063 415
Sum omløpsmidler		350 737 483	182 000 508
SUM EIENDELER		457 698 232	255 926 256
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	260 000	260 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Beholdning av egne aksjer	1		
Overkurs	1	209 791 930	209 791 930
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		210 051 930	210 051 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	11 299 886	-6 133 245
Udekket tap	1		
Sum opptjent egenkapital		11 299 886	-6 133 245
Sum egenkapital		221 351 816	203 918 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	3 262 919	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 262 919	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 902 804	42 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		208 902 804	42 000 000
Sum langsiktig gjeld		212 165 723	42 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 108 108	
Leverandørgjeld		21 213 770	8 884 773
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		1 122 885	956 688
Annen kortsiktig gjeld		735 930	166 110
Sum kortsiktig gjeld		24 180 693	10 007 571
Sum gjeld		236 346 416	52 007 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 698 232	255 926 256



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		274 088 000	14 743 000
Leieinntekter		12 633 000	12 821 000
Sum inntekter		286 720 000	27 563 000
Kostnader			
Varekostnad		250 688 000	15 401 000
Lønnskostnad	10	251 000	251 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 355 000	2 873 000
Annen driftskostnad	10	8 992 000	8 780 000
Sum kostnader		263 286 000	27 305 000
Driftsresultat		23 434 000	258 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		36 000	48 000
Annen finansinntekt			8 000
Sum finansinntekter		36 000	56 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
Annen rentekostnad	6		
Annen finanskostnad		3 690 000	5 017 000
Annen finanskostnad		128 000	
Sum finanskostnader		3 817 000	5 017 000
Netto finans		-3 781 000	-4 961 000
Ordinært resultat før skattekostnad		19 653 000	-4 703 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 326 000	-677 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 327 000	-4 026 000
Årsresultat	7	14 327 000	-4 026 000
Minoritetsinteresser		-209 000	



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 536 000	-4 026 000
Totalresultat		14 536 000	-4 026 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 000	1 655 000
Goodwill	1	25 095 000	24 636 000
Sum immaterielle eiendeler		25 096 000	26 290 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	374 332 000	280 483 000
Sum varige driftsmidler		374 332 000	280 483 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		
Sum anleggsmidler		399 428 000	306 773 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	576 545 000	246 633 000
Fordringer			
Kundefordringer	5	451 000	69 000
Andre kortsiktige fordringer		340 000	106 000
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		790 000	175 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 176 000	20 063 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 176 000	20 063 000
Sum omløpsmidler		302 239 000	143 555 000
SUM EIENDELER		701 667 000	450 328 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	260 000	260 000
Overkurs	7	209 792 000	209 792 000
Sum innskutt egenkapital		210 052 000	210 052 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 203 000	-10 781 000
Sum opptjent egenkapital		2 203 000	-10 781 000
Minoritetsinteresser		5 441 000	
Sum egenkapital		217 696 000	199 271 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	67 305 000	53 853 000
Sum avsetninger for forpliktelser		67 305 000	53 853 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	377 803 000	184 500 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		377 803 000	184 500 000
Sum langsiktig gjeld		445 108 000	238 353 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 708 000	
Leverandørgjeld		22 667 000	9 421 000
Skyldig offentlige avgifter		107 000	131 000
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		1 381 000	3 152 000
Sum kortsiktig gjeld		38 863 000	12 704 000
Sum gjeld		483 971 000	251 057 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 667 000	450 328 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292480

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 859 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse: Parkveien 53B
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hans Christian Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		274 087 608	14 742 805
Sum inntekter		274 087 608	14 742 805
Kostnader			
Varekostnad		248 917 406	13 650 120
Lønnskostnad		251 020	251 020
Annen driftskostnad		4 384 584	4 940 505
Sum kostnader		253 553 010	18 841 645
Driftsresultat		20 534 598	-4 098 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 321 252	1 708 137
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		578 753	527 836
Annen renteinntekt		14 955	160
Sum finansinntekter		1 914 960	2 236 133
Rentekostnad til foretak i samme konsern		75 814	124 427
Annen rentekostnad		23 156	968 829
Sum finanskostnader		98 970	1 093 256
Netto finans		1 815 990	1 142 877
Ordinært resultat før skattekostnad		22 350 588	-2 955 962
Skattekostnad på ordinært resultat	2	4 917 456	-650 312
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 433 132	-2 305 650
Årsresultat		17 433 132	-2 305 650
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 433 132	-2 305 650
Totalresultat		17 433 132	-2 305 650
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-2 305 650
Avsatt til annen egenkapital		17 433 132	
Sum overføringer og disponeringer	1	17 433 132	-2 305 650





Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Utsatt skattefordel 2 1 654 537
Sum immaterielle eiendeler 1 654 537

Finansielle anleggsmidler
Investering i datterselskap 106 960 750 72 271 211
Sum finansielle anleggsmidler 106 960 750 72 271 211

Sum anleggsmidler 106 960 750 73 925 748

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning 288 272 312 123 316 701
Sum varer 288 272 312 123 316 701

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 26 062 20 240
Konsernfordringer 61 760 022 38 600 152
Sum fordringer 61 786 085 38 620 392

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 679 086 20 063 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 679 086 20 063 415

Sum omløpsmidler 350 737 483 182 000 508

SUM EIENDELER 457 698 232 255 926 256

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1 260 000 260 000
Beholdning av egne aksjer 1
Overkurs 1 209 791 930 209 791 930
Annen innskutt egenkapital 1
Sum innskutt egenkapital 210 051 930 210 051 930

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1	11 299 886	-6 133 245
Udekket tap	1		
Sum opptjent egenkapital		11 299 886	-6 133 245
Sum egenkapital		221 351 816	203 918 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	3 262 919	
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 262 919	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 902 804	42 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		208 902 804	42 000 000
Sum langsiktig gjeld		212 165 723	42 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 108 108	
Leverandørgjeld		21 213 770	8 884 773
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		1 122 885	956 688
Annen kortsiktig gjeld		735 930	166 110
Sum kortsiktig gjeld		24 180 693	10 007 571
Sum gjeld		236 346 416	52 007 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 698 232	255 926 256



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		274 088 000	14 743 000
Leieinntekter		12 633 000	12 821 000
Sum inntekter		286 720 000	27 563 000
Kostnader			
Varekostnad		250 688 000	15 401 000
Lønnskostnad	10	251 000	251 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	3 355 000	2 873 000
Annen driftskostnad	10	8 992 000	8 780 000
Sum kostnader		263 286 000	27 305 000
Driftsresultat		23 434 000	258 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		36 000	48 000
Annen finansinntekt			8 000
Sum finansinntekter		36 000	56 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		3 690 000	5 017 000
Annen finanskostnad		128 000	
Sum finanskostnader		3 817 000	5 017 000
Netto finans		-3 781 000	-4 961 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	5 326 000	-677 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 327 000	-4 026 000
Årsresultat	7	14 327 000	-4 026 000
Minoritetsinteresser		-209 000	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 536 000	-4 026 000
Totalresultat		14 536 000	-4 026 000





Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 000	1 655 000
Goodwill	1	25 095 000	24 636 000
Sum immaterielle eiendeler		25 096 000	26 290 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	374 332 000	280 483 000
Sum varige driftsmidler		374 332 000	280 483 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		
Sum anleggsmidler		399 428 000	306 773 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 5	576 545 000	246 633 000
Fordringer			
Kundefordringer	5	451 000	69 000
Andre kortsiktige fordringer		340 000	106 000
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		790 000	175 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		13 176 000	20 063 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 176 000	20 063 000
Sum omløpsmidler		302 239 000	143 555 000
SUM EIENDELER		701 667 000	450 328 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	260 000	260 000
Overkurs	7	209 792 000	209 792 000
Sum innskutt egenkapital		210 052 000	210 052 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 203 000	-10 781 000
Sum opptjent egenkapital		2 203 000	-10 781 000
Minoritetsinteresser		5 441 000	
Sum egenkapital		217 696 000	199 271 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelseser	9	67 305 000	53 853 000
Annen langsiktig gjeld		67 305 000	53 853 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	377 803 000	184 500 000
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		377 803 000	184 500 000
Sum langsiktig gjeld		445 108 000	238 353 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 708 000	
Leverandørgjeld		22 667 000	9 421 000
Skyldig offentlige avgifter		107 000	131 000
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		1 381 000	3 152 000
Sum kortsiktig gjeld		38 863 000	12 704 000
Sum gjeld		483 971 000	251 057 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 667 000	450 328 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
10

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Note	2021	2020	
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	1 655	Utsatt skattefordel	9	1	1 655
0	0	Goodwill	1	25 095	24 636
<u>0</u>	<u>1 655</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>25 096</u>	<u>26 290</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	374 332	280 483
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		<u>374 332</u>	<u>280 483</u>
106 961	72 271	Investeringer i datterselskap		0	0
<u>106 961</u>	<u>72 271</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>106 961</u>	<u>73 926</u>	Sum anleggsmidler		<u>399 428</u>	<u>306 773</u>
		Omløpsmidler			
		Varer			
288 272	123 317	Lager av varer og annen beholdning	4, 5	288 272	123 317
<u>288 272</u>	<u>123 317</u>	Sum varer		<u>288 272</u>	<u>123 317</u>
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer	5	451	69
26	20	Andre kortsiktige fordringer		340	106
61 760	38 600	Konsernfordringer	6	0	0
<u>61 786</u>	<u>38 620</u>	Sum fordringer		<u>790</u>	<u>175</u>
		Bankinnskudd, kontanter o.l			
679	20 063	Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 176	20 063
<u>679</u>	<u>20 063</u>	Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>13 176</u>	<u>20 063</u>
<u>350 737</u>	<u>182 001</u>	Sum omløpsmidler		<u>302 239</u>	<u>143 555</u>
<u>457 698</u>	<u>255 926</u>	Sum eiendeler		<u>701 667</u>	<u>450 328</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: BPT-0B-QFVVVF-ZD7U0-05MMA-TOSC0Y-4ET11



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike 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 III AS	Mor
Attivo Bolig Kjelsås AS	100 %
Attivo Bolig Ingierveien AS	100 %
Attivo Næring Ingierveien AS	100 %
Attivo Bolig Brekkeveien AS	85 %
Attivo Bolig Sørumsand AS	100 %

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.

Penneo Dokumentnøkkel: BPT0B-QFVWF-ZD7U0-05MMA-T05QY-4ET11



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2021

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



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2021

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte projektkostnader 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.

Pennso Dokumentnøkkel: BPT0B-QFVWF-ZD7U0-05MMA-T05QY-4ET11



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2021

Anleggskontrakter

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

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. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: BPT0B-QFVVF-ZD7U0-05MMA-T05QY-4ET11



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	27 648	27 648
Fusjon	2 334	2 334
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	29 982	29 982
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 886	4 886
Balanseført verdi 31.12.	25 096	25 096
Årets avskrivninger	1 874	1 874

Forventet økonomisk levetid	5-20 år
Avskrivningsplan	Lineær

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

Note 2 Varige driftsmidler

Konsernet	Fast teknisk				Sum
	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	installasjon	
Anskaffelseskost 01.01.	250 679	44 893	3 532	107	299 211
Fusjon	46 351	1 764	0	0	48 114
Tilgang	37 281	6 099	2 017	0	45 397
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	334 310	52 756	5 548	107	392 722
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	18 317	0	73	18 390
Balanseført verdi 31.12.	334 310	34 439	5 548	34	374 332
Årets avskrivninger		1 456		24	1 480
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	Lineær	

Note 3 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital		Balanseført verdi
			siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	
Attivo Bolig Kjelsås AS	Oslo	100 %	30	-218	3 829
Attivo Bolig Ingierveien AS	Oslo	100 %	6 322	-10	35 673
Attivo Næring Ingierveien AS	Oslo	100 %	6 567	-2	33 867
Attivo Bolig Brekkeveien AS	Oslo	100 %	36 271	-1 393	33 055
Attivo Bolig Sørumsand AS	Oslo	100 %	26	1	536
Balanseført verdi 31.12.					106 961

Penneo Dokumentnøkkel: BPT0B-QFVWF-ZD7UO-OSMMA-TOSCQ-4ET11



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 Varer

M orselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
288 272	123 317	Boliger under oppføring	288 272	123 317
288 272	123 317	Sum	288 272	123 317

Note 5 Fordringer og gjeld

M orselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Kundefordringer		
		Kundefordringer til pålydende	460	69
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
0	0	Kundefordringer i balansen	460	69

M orselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
0	0	Fordringer med forfall senere enn ett år		
		Langsiktige fordringer	0	0
0	0	Sum	0	0

2021	2020		2021	2020
208 903	42 000	Gjeld sikret ved pant	377 803	184 500

			Balansført verdi av pantsatte eiendeler	
2021	2020		2021	2020
0	0	Varige driftsmidler	374 332	280 483
288 272	123 317	Varer	288 272	123 317
288 272	123 317	Sum	663 064	361 809

Gjeld til kredittinstitusjoner er avdragsfritt i løpetiden. Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet har avgitt selvskyldnerkausjon på MNOK 192,5 som sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Selskapet har avgitt garanti etter bustadoppføringslova §47 og §12 på MNOK 61,1.

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

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

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

M orselskapet	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	61 760	38 600	0	20
Sum	61 760	38 600	0	20

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	1 123	0	0	0
Sum	1 123	0	0	0



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 Egenkapital

M orselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	-6 133	203 919
Årets resultat	0	0	17 433	17 433
Egenkapital 31.12.	260	209 792	11 300	221 352

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	-10 781		199 271
Årets resultat	0	0	14 536	-209	14 327
Tilførsel ved oppkjøp			-1 552	5 650	4 098
Egenkapital 31.12.	260	209 792	2 203	5 441	217 696

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de (12) største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
BNP Paribas Securities Services	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 SP'S PENSJONSKASSE	15 249	5,9 %
FAM ILIE HOLDING AS	15 249	5,9 %
SKOGBRAND FORSIKRINGSSKAP	9 151	3,5 %
KNIF TRYGGHET FORSIKRING AS	7 624	2,9 %
TROVATOR 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



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 Skatt

Beregning av utsatt skatt/ utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller		
39 386	5 659	Anleggsmidler / Varer	350 913	269 972
0	0	Gevinst- og tapskonto	163	204
39 386	5 659	Netto midlertidige forskjeller	351 076	270 176
-24 555	-13 179	Underskudd til frømføring	-25 272	-13 179
		Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-20 643	-19 730
14 831	-7 520	Grunnlag for utsatt skatt	305 162	237 267
3 263	-1 654	Utsatt skatt	67 304	52 199
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
3 263	-1 654	Utsatt skatt i balansen	67 304	52 199

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
22 351	-2 956	Resultat før skattekostnad	19 653	-4 703
1		Permanente forskjeller	398	496
22 352	-1 248	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	20 051	-4 207
-33 727	-5 659	Endring i midlertidige forskjeller	-80 900	-4 409
0	0	Andre forskjeller	48 757	0
-11 375	-6 907	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)	-12 092	-8 616

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	0	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	0
4 917	-650	Endring i utsatt skatt/skattefordel	15 105	-677
		Effekt endring fusjon og merverdier	-9 779	
4 917	-650	Skattekostnad	5 326	-677

Penneo Dokumentnøkkel: BPT0B-QFVWF-ZD7U0-05MMA-T05CQY-4ET11



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	220

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	308
Andre attestasjonstjenester	0	0



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."

Lars Martin Lunde

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1602367

IP: 85.166.xxx.xxx

2022-03-22 20:04:05 UTC



Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-881864

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-03-22 20:08:57 UTC



Arne Stabell Eriksen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1323911

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-03-22 21:00:09 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-812709

IP: 79.135.xxx.xxx

2022-03-24 22:35:12 UTC



Per Kumle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 80.203.xxx.xxx

2022-03-27 11:07:58 UTC



Bjørn Halvard Knappskog

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1805287

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 07:00:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BPT0B-QFVWF-ZD7LU-OSMMA-T05QY-4ET11

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Styrets beretning for 2021.

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 fem aktive prosjekter. Ett prosjekt (Attivo Næring Ingierveien AS) er solgt, og ble overtatt av ny eier, Halden Pensjonskasse, i januar 2022.

Fire av selskapets aktive prosjekter er organisert gjennom datterselskaper, som kun har som formål å eie enkeltstående prosjekter.

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 Q3 2023. Det antas at det kan bygges 4.710 m² BRA-S bolig, ca. 63 leiligheter og ca. 2.200 m² BTA næring på eiendommen.

Attivo Bolig Ingierveien AS på Kolbotn eier en eiendom under omregulering til ca. 2.400 m² BRA-S bolig, ca. 34 leiligheter. Estimert byggestart er Q1 2023.

Attivo Næring Ingierveien AS som eide næringseiendommen i Ingierveien 6, ble solgt i desember 2021 som nevnt over. Eiendommen ble kjøpt sammen med naboeiendommen for å ha kontroll på reguleringsprosessen og for å kunne maksimere utbyggingspotensialet på naboeiendommen. Salgssummen var MNOK 52, noe som ga en gevinst på ca. MNOK 7.

Selskapet kjøpte flere eiendommer ved Hektneråsen i Rælingen kommune i 2019, prosjekt Hektneråsen. Prosjektet omfatter ca. 10.650 m² BRA-S bolig, ca. 150 leiligheter, og hadde byggestart i Q3 2020. Ferdigstillelse er forventet i løpet av Q4 2023.

Brekkeveien 12-18 i Ås kommune ble kjøpt i juni og overtatt 30.september 2021. Selskapet eier 85% av det nyopprettede selskapet Attivo Bolig Brekkeveien AS. Ermesjø Invest AS eier de resterende 15%. Eiendommen ligger sentralt i Ås sentrum, ca. 200 meter fra stasjonen. Det forventes en regulering å omkring 7.200 m² BRA-S bolig tilsvarende ca. 110 leiligheter. En begrenset mengde næring rundt 250 m², er også planlagt i prosjektet. Byggestart er estimert til Q2 2023 og ferdigstillelse av prosjektet til Q4 2024.

Etter årsslutt har selskapet kjøpt en handelseiendom i sentrum av Sørumsand i Lillestrøm kommune. Eiendommen ble overtatt 21.02.2022.

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultat- og balanseregnskap for 2021 og selskapets prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

FREMTIDIG UTVIKLING



Selskapet har stengt bøkene for nye investeringer, eventuelt kun med unntak av en mulig, mindre utvidelse på Hekteråsen.

Etterspørselen i nyboligmarkedet i Oslo og omegn holdt seg godt, og man har opplevd et godt salg i 2021. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt. Det ble regulert veldig få boliger i Oslo i 2021, noe som resulterte i fortsatt høy prisvekst i både nybolig- og bruktbolig-markedet. Priser på nybolig for landet som helhet steg 6,8% de siste 12 månedene. Boligmarkedet er forventet å ha god aktivitet også i tiden fremover, selv med ytterligere renteøkninger, slik som forespeilet av Norges Bank i deres oppjusterte rentebane.

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 overskudd etter skatt på MNOK 17,4. Konsernets omsetning var på MNOK 286.720 og konsernresultatet etter skatt ble et overskudd på MNOK 14,3.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK 152,8 for morselskapet og MNOK 154,6 for konsernet. Endringen fra fjoråret og årsaken til den negative kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til kontrakts fortjeneste på prosjektene som er under bygging. Under løpende avregningsmetode blir boligsalgene inntektsført før de er overlevert og betalt.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2021 MNOK 38,9, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 13,2.

Totalkapitalen for konsernet pr 31.12.2021 var MNOK 701,7. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 31,0 %.

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, Kolbotn og Ås.

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 utviklet seg positivt i 2021.

Det er inngått entreprisekontakter for prosjektet på Hektneråsen. Dermed er usikkerheten rundt prosjektets kostnader og lønnsomhet betydelig redusert. I de andre prosjektene der dette ikke er tilfelle, 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.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er liten risiko for tap på fordringer. Selskap har i tillegg en kommitert, men ikke innkalt egenkapital på MNOK 62,7.

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.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER.

Morselskapet har et overskudd etter skatt på MNOK 17,4. Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Overført annen egenkapital	<u>MNOK 17,4.</u>
Sum disponeringer	MNOK 17,4.

Selskapets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2021 var NOK 13,2. mill.

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 31.12.2021 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2021.



Oslo, 22. mars 2022.
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

E. Marianne Aalby
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: BTV41-NW7P0-8366D-QZLE3-P3HP3-B3QIP



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."

Lars Martin Lunde

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1602367

IP: 85.166.xxx.xxx

2022-03-22 20:04:05 UTC



Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-881864

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-03-22 20:08:57 UTC



Arne Stabell Eriksen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1323911

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-03-22 21:00:09 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-812709

IP: 79.135.xxx.xxx

2022-03-24 22:35:12 UTC



Per Kumle

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-488392

IP: 80.203.xxx.xxx

2022-03-27 11:07:58 UTC



Bjørn Halvard Knappskog

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1805287

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 07:00:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BTY41-1NW7P0-8366D-QZLE3-P3HP3-B3QJP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Konklusjon

Vi har revidert Attivo Eiendomsutvikling III AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avgis en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CE8J-4FBDS-T6T00-2DV7H-MLFDC-MCICQ



PENNEO

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

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

Anders Ramberg

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 16:46:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CE8J-4FBDS-T6T00-2DV7HMLFDC-MCJCC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2021

Attivo Eiendomsutvikling III AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
1 816	-2 956	Resultat før skattekostnad	19 653	-4 703
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Avskrivninger	3 355	2 873
-164 956	-43 238	Endring i varelager	-164 956	-43 238
0	0	Endring i kundefordringer	-382	1 400
12 329	8 239	Endring i leverandørgjeld	13 246	8 453
0	-1 708	Årets konsernbidrag	0	0
-1 945	-109	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-25 540	2 017
-152 756	-39 772	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-154 623	-33 198
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-45 397	0
-34 690	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
-34 690	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-45 397	0
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
208 732	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	258 732	0
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
-42 000	6 574	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-65 600	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	40 000	Innbetalinger av egenkapital	0	40 000
1 329	0	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
168 061	46 574	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	193 132	40 000
-19 384	6 802	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-6 887	6 802
20 063	13 261	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	20 063	13 261
679	20 063	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	13 175	20 063