



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 598845

Enheten

Organisasjonsnummer: 938 991 669
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AB Invest A/S
Forretningsadresse: Grønnegata 41
2317 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: Anders Buchardt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025

Organisasjonsnr: 938 991 669
AB Invest A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 563 140	2 037 968
Andre driftsinntekter	1	11 899 893	7 421 669
Sum inntekter		13 463 033	9 459 637
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 810 289	14 757 676
Ordinære avskrivninger	3	2 469 799	2 468 907
Andre driftskostnader	2,3	10 600 288	8 038 119
Sum kostnader		30 880 376	25 264 702
Driftsresultat		-17 417 343	-15 805 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	149 684 986	129 315 107
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		6 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		175 928 054	161 167 559
Annen renteinntekt		142 554 615	81 003 681
Andre finansinntekter		264 403	5 991 748
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	12		1 469 930
Sum finansinntekter		468 432 058	384 948 025
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4,12	18 477 890	11 104 861
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 566 795	23 043 789
Annen rentekostnad		321 028 911	268 883 682
Andre finanskostnader	4	12 256 956	62 525 717
Sum finanskostnader		376 330 552	365 558 049
Netto finans		92 101 506	19 389 976
Resultat før skattekostnad		74 684 163	3 584 911
Skattekostnad på resultat	5	16 667 135	-948 314
Årsresultat		58 017 028	4 533 225
Årsresultat etter minoritetsinteresser		58 017 027	4 533 225
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	30 000 000

Tilleggsutbytte			55 000 000
Overført fra annen innskutt egenkapital			-16 000 000
Overført fra annen egenkapital		38 017 027	-64 466 775
Sum overføringer og disponeringer	6	58 017 027	4 533 225

Organisasjonsnr: 938 991 669
AB Invest A/S

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		338 652
Sum immaterielle eiendeler			338 652
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 7	4 460 000	4 460 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	3, 7	9 617 224	10 290 590
Sum varige driftsmidler		14 077 224	14 750 590
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 394 433 707	2 283 514 535
Lån til foretak i samme konsern	7, 9	1 569 717 571	1 184 863 586
Investeringer i tilknyttet selskap	4	105 944 827	191 098 580
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	5 336 891	4 980 892
Obligasjoner og andre fordringer	2, 7	143 942 116	172 331 578
Sum finansielle anleggsmidler		4 219 375 112	3 836 789 171
Sum anleggsmidler		4 233 452 336	3 851 878 413
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 9	877 802	1 561 112
Andre kortsiktige fordringer	9	4 938 486	8 971 973
Konsernfordringer	9	861 612 056	1 053 078 606
Sum fordringer		867 428 344	1 063 611 691
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	6 331 789	14 057 179
Sum investeringer		6 331 789	14 057 179
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	148 074 628	189 123 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 074 628	189 123 864
Sum omløpsmidler		1 021 834 761	1 266 792 734

SUM EIENDELER		5 255 287 097	5 118 671 147
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 14	1 900 000	1 900 000
Sum innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	324 858 511	286 841 484
Sum opptjent egenkapital		324 858 511	286 841 484

Sum egenkapital		326 758 511	288 741 484
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	636 908	
Sum avsetninger for forpliktelser		636 908	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 788 400 748	4 465 614 613
Øvrig langsiktig gjeld	3	33 333 000	66 666 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 821 733 748	4 532 280 613

Sum langsiktig gjeld		4 822 370 656	4 532 280 613
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner	7	156 197	125 285 389
Leverandørgjeld	9	2 294 358	1 687 285
Betalbar skatt	5	15 691 575	
Skyldige offentlige avgifter		6 232 745	5 101 920
Skyldig utbytte		20 000 000	39 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	61 783 055	126 574 456
Sum kortsiktig gjeld		106 157 930	297 649 050

Sum gjeld		4 928 528 586	4 829 929 663
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 255 287 097	5 118 671 147
---------------------------------	--	----------------------	----------------------

Organisasjonsnr: 938 991 669
AB Invest A/S

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	690 318 646	676 860 686
Andre driftsinntekter	1	549 179 267	530 579 274
Sum inntekter		1 239 497 913	1 207 439 960
Kostnader			
Varekostnad		214 296 607	245 914 393
Lønnskostnad	2	158 160 803	137 619 033
Ordinære avskrivninger	3	268 309 183	248 886 125
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 700 000	43 889 409
Andre driftskostnader	2, 3	253 621 449	213 046 885
Sum kostnader		900 088 042	889 355 845
Driftsresultat		339 409 871	318 084 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-33 076 802	15 251 667
Annen renteinntekt		158 767 785	81 890 199
Annen finansinntekt		571 307	6 970 557
verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	12		1 469 930
Sum finansinntekter		126 262 290	105 582 353
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 12	9 327 241	9 822 337
Annen rentekostnad		362 315 890	275 242 807
Annen finanskostnad	4	33 642 761	55 230 494
Sum finanskostnader		405 285 892	340 295 638
Netto finans		-279 023 602	-234 713 285
Resultat før skattekostnad		60 386 269	83 370 830
Skattekostnad på resultat	5	17 572 391	34 419 852
Årsresultat		42 813 878	48 950 978
Minoritetsinteresser	6	-10 619 347	38 396
Årsresultat etter minoritetsinteresser		53 433 225	48 912 582
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		20 000 000	30 000 000
Tilleggsutbytte			55 000 000

Overført til/fra annen egenkapital		33 433 224	-20 087 417
Overført fra annen innskutt egenkapital			-16 000 000
Sum overføringer og disponeringer	6	53 433 224	48 912 583

Organisasjonsnr: 938 991 669
AB Invest A/S

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	7 171 135	5 074 199
Goodwill	3	221 346 403	247 680 842
Sum immaterielle eiendeler		228 517 538	252 755 041
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3,7	5 613 148 494	4 576 926 432
Anlegg under utførelse	3,7	48 074 102	479 231 892
Maskiner og anlegg	3,7	443 529 351	305 963 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	228 769 119	199 822 718
Sum varige driftsmidler		6 333 521 066	5 561 944 894
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	121 802 215	193 384 620
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7,9	5 336 891	8 811 687
Andre aksjer	8	30 130 027	27 331 016
Andre fordringer	2,7	155 651 846	174 417 441
Sum finansielle anleggsmidler		312 920 979	403 944 764
Sum anleggsmidler		6 874 959 583	6 218 644 699
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7,11	8 712 605	9 213 139
Prosjekter	7,11	504 088 334	427 268 914
Sum varer		512 800 939	436 482 053
Fordringer			
Kundefordringer	7,9	171 316 227	93 298 060
Andre fordringer	9	33 901 081	52 413 928
Sum fordringer		205 217 308	145 711 988
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	12	6 334 289	14 057 179
Sum investeringer		6 334 289	14 057 179
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	210 627 075	247 778 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		210 627 075	247 778 268

Sum omløpsmidler		934 979 611	844 029 488
SUM EIENDELER		7 809 939 194	7 062 674 187
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,14	1 900 000	1 900 000
Sum innskutt egenkapital		1 900 000	1 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	816 818 433	778 576 098
Minoritetsinteresser	6	364 196 755	130 517 214
Sum opptjent egenkapital		1 181 015 188	909 093 312
Sum egenkapital		1 182 915 188	910 993 312
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	236 175 669	235 505 553
Sum avsetninger for forpliktelse		236 175 669	235 505 553
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 585 525 518	5 061 783 219
Øvrig langsiktig gjeld	3	90 405 160	77 553 729
Sum annen langsiktig gjeld		5 675 930 678	5 139 336 948
Sum langsiktig gjeld		5 912 106 347	5 374 842 501
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	259 502 077	261 299 503
Leverandørgjeld	9	188 348 905	114 371 014
Betalbar skatt	5	34 774 837	43 960 649
Skyldige offentlige avgifter		22 249 522	9 997 890
Utbytte		20 000 000	39 000 000
Annen kortsiktig gjeld	3	190 042 318	308 209 318
Sum kortsiktig gjeld		714 917 659	776 838 374
Sum gjeld		6 627 024 006	6 151 680 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 809 939 194	7 062 674 187

Resultatregnskap - mor/konsern

AB Invest A/S

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader				
1 563 140	2 037 968	Salgsinntekt	690 318 646	676 860 686
11 899 893	7 421 669	Annen driftsinntekt	549 179 267	530 579 274
13 463 033	9 459 637	Sum driftsinntekter	1 239 497 913	1 207 439 960
0	0	Varekostnad	214 296 607	245 914 393
17 810 289	14 757 676	Lønnskostnad	158 160 803	137 619 033
2 469 799	2 468 907	Avskrivning	268 309 183	248 886 125
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	5 700 000	43 889 409
10 600 289	8 038 119	Annen driftskostnad	253 621 449	213 046 885
30 880 377	25 264 702	Sum driftskostnader	900 088 043	889 355 845
-17 417 343	-15 805 065	Driftsresultat	339 409 870	318 084 115
Finansinntekter og finanskostnader				
149 684 986	129 315 107	Inntekt invest. datterselsk.	0	0
0	6 000 000	Inntekt invest. tilkn. selsk.	-33 076 802	15 251 667
175 928 054	161 167 559	Renteinntekt konsern	0	0
142 554 615	81 003 681	Annen renteinntekt	158 767 785	81 890 199
264 403	5 991 748	Annen finansinntekt	571 307	6 970 557
0	1 469 930	Verdiendr. markedsb. omlø	0	1 469 930
18 477 890	11 104 861	Nedskrivning finansobjekter	9 327 241	9 822 337
24 566 795	23 043 789	Rentekostnad konsern	0	0
321 028 911	268 883 682	Annen rentekostnad	362 315 890	275 242 807
12 256 957	62 525 717	Annen finanskostnad	33 642 761	55 230 494
92 101 506	19 389 976	Resultat av finansposter	-279 023 602	-234 713 284
74 684 162	3 584 911	Ordinært res. før skatt	60 386 268	83 370 831
16 667 135	-948 314	Skattekost ord. res.	17 572 391	34 419 852
58 017 027	4 533 225	Ordinært resultat	42 813 877	48 950 979
58 017 027	4 533 225	Årsresultat	42 813 877	48 950 979
0	0	Minoritetens andel	-10 619 347	38 396
58 017 027	4 533 225	Majoritetens andel	53 433 224	48 912 583
Overføringer				
20 000 000	30 000 000	Avsatt til utbytte	20 000 000	30 000 000
0	55 000 000	Tilleggsutbytte	0	55 000 000
0	-16 000 000	Overført innskutt ek.	0	-16 000 000
38 017 027	-64 466 775	Overført til/fra egenkapital	33 433 224	-20 087 417
58 017 027	4 533 225	Sum disponert	53 433 224	48 912 583



Balanse - mor/konsern

AB Invest A/S

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
0	338 652	5	7 171 135	5 074 199
0	0	3	221 346 403	247 680 842
0	338 652		228 517 538	252 755 041
Sum immat. eiend.				
Varige driftsmidler				
4 460 000	4 460 000	3, 7	5 613 148 494	4 576 926 432
0	0	3, 7	48 074 102	479 231 892
0	0	3, 7	443 529 351	305 963 852
9 617 224	10 290 590	3, 7	228 769 119	199 822 718
14 077 224	14 750 590		6 333 521 066	5 561 944 894
Sum varige driftsm.				
Finansielle anleggsmidler				
2 394 433 707	2 283 514 535	4	0	0
1 569 717 571	1 184 863 586	7, 9	0	0
105 944 827	191 098 580	4	121 802 215	193 384 620
5 336 891	4 980 892	7, 9	5 336 891	8 811 687
0	0	8	30 130 027	27 331 016
143 942 116	172 331 578	2, 7	155 651 846	174 417 441
4 219 375 113	3 836 789 172		312 920 980	403 944 765
Sum fin. anleggsm.				
4 233 452 337	3 851 878 414		6 874 959 583	6 218 644 700
Sum anleggsmidler				
Omløpsmidler				
0	0	7, 11	8 712 605	9 213 139
0	0	7, 11	504 088 334	427 268 914
0	0		512 800 939	436 482 053
Sum lager prosjekt				
Fordringer				
877 802	1 561 112	7, 9	171 316 227	93 298 060
861 612 056	1 053 078 606	9	0	0
4 938 486	8 971 973	9	33 901 081	52 413 928
867 428 343	1 063 611 691		205 217 309	145 711 987
Sum fordringer				
Investeringer				
6 331 789	14 057 179	12	6 334 289	14 057 179
6 331 789	14 057 179		6 334 289	14 057 179
Sum investeringer				
148 074 628	189 123 863	13	210 627 075	247 778 268
1 021 834 759	1 266 792 733		934 979 611	844 029 487
Sum omløpsmidler				
5 255 287 096	5 118 671 147		7 809 939 195	7 062 674 187
Sum eiendeler				



Balanse - mor/konsern

AB Invest A/S

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
1 900 000	1 900 000	Aksjekapital	1 900 000	1 900 000
1 900 000	1 900 000	Sum innskutt ek.	1 900 000	1 900 000
		Opptjent egenkapital		
324 858 511	286 841 484	Annen egenkapital	816 818 433	778 576 098
324 858 511	286 841 484	Sum opptjent ek.	816 818 433	778 576 098
0	0	Minoritetsinteresse	364 196 755	130 517 214
326 758 511	288 741 484	Sum egenkapital	1 182 915 187	910 993 312
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
636 908	0	Utsatt skatt	236 175 669	235 505 553
636 908	0	Sum avsetn. forpl.	236 175 669	235 505 553
		Annen langsiktig gjeld		
4 788 400 748	4 465 614 613	Gjeld til kredittinst.	5 585 525 518	5 061 783 219
33 333 000	66 666 000	Øvrig langsiktig gjeld	90 405 160	77 553 729
4 821 733 748	4 532 280 613	Sum langsiktig gjeld	5 675 930 679	5 139 336 948
		Kortsiktig gjeld		
156 197	125 285 389	Gjeld til kredittinst.	259 502 077	261 299 503
2 294 358	1 687 285	Leverandørgjeld	188 348 905	114 371 014
15 691 575	0	Betalbar skatt	34 774 837	43 960 649
6 232 745	5 101 920	Offentlige avgifter	22 249 522	9 997 890
20 000 000	39 000 000	Utbytte	20 000 000	39 000 000
61 783 055	126 574 456	Annen kortsiktig gjeld	190 042 318	308 209 317
106 157 929	297 649 050	Sum kortsiktig gjeld	714 917 660	776 838 375
4 928 528 584	4 829 929 663	Sum gjeld	6 627 024 007	6 151 680 875
5 255 287 096	5 118 671 147	Sum egenk. og gjeld	7 809 939 195	7 062 674 187

Oslo, 14.04.2025
Styret i AB Invest A/S

Gard Utkilen
daglig leder

Anders Buchardt
styreleder

Arthur Buchardt
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimer

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimer. 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 estimer 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.

For en oversikt over selskapene som inngår i konsernet per 31.12, henvises det til note 4.

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 interne gevinster. 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.

Omregning av utenlandske datterselskaper skjer ved at balansen omregnes til balansedagens kurs, og at resultatregnskapet omregnes til en gjennomsnittskurs. Eventuelle vesentlige transaksjoner omregnes til transaksjonsdagens kurs. Alle omregningsdifferanser føres direkte mot egenkapitalen.

Datterselskapenes regnskaper harmoniseres til morselskapets regnskapsprinsipper.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres.

Konsernet er i varierende grad engasjert i utvikling og salg av eiendom. Driftsinntekter og kostnader knyttet til oppføring og salg av eiendom resultatføres når den vesentlige risiko og avkastning tilknyttet eierskapet er overført til kjøper. På dette tidspunkt er forvaltning og den faktiske kontroll over de solgte eiendommene overført til kjøper.

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.

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.

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.

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.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

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

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.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap føres som finansposter.

Gjeld

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

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.

Sikringsbokføring

Selskapet er eksponert for endringer i markedspriser som valutakurser og renter. For å styre denne markedsrisikoen inngår selskapet derivatavtaler.

Selskapets renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Lån med flytende rente er eksponert for variabilitet i kontantstrømmene. For å redusere denne eksponeringen benytter konsernet renteswaper hvor flytende rente mottas og fast rente betales. Dersom kriteriene for sikringsbokføring er oppfylt, inngår disse renteswapene og lånene i en kontantstrømssikring for regnskapsformål.

Kontantstrømssikring reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt.

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
1 563 140	2 037 968	Salgsinntekter	690 318 646	676 860 686
11 899 893	7 421 669	Andre driftsinntekter (*)	549 179 267	530 579 274
13 463 033	9 459 637	Sum	1 239 497 913	1 207 439 960

(*) Andre driftsinntekter er i konsernet knyttet til leieinntekter. Leieinntektene kommer fra utleie av hotell/kulturhus, parkeringsanlegg, forretningslokaler og badeanlegg. Leiekontraktene har ved oppstart en løpetid på mellom 1 til 30 år, avhengig av type eiendom.

2024	2023	Geografisk fordeling	2024	2023
13 463 033	9 459 637	Norge	993 489 157	976 096 231
		Sverige	165 469 894	155 205 787
		Finland	80 538 862	76 137 942
13 463 033	9 459 637	Sum	1 239 497 913	1 207 439 960

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

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
13 170 965	10 971 438	Lønninger	122 679 286	107 920 385
2 756 416	2 345 124	Arbeidsgiveravgift	16 950 066	14 690 726
925 878	809 778	Pensjonskostnader	4 853 826	3 606 275
957 029	631 336	Andre ytelser	13 677 625	11 401 647
17 810 289	14 757 676	Sum	158 160 803	137 619 033

6,0	5,5	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	166,0	166,5
-----	-----	--	-------	-------

De konsernselskapene som er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon har tegnet en pensjonsordning som oppfyller kravene etter loven.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn / honorar	2 008 349	90 000
Bonus	600 000	
Annen godtgjørelse	232 654	-
Styrehonorar for konsern		256 000

Lån til nærstående parter

	2024	2023
Abactus AS	62 987 404	91 904 679
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS.		
Drag AS	6 352 598	5 886 339
Drag AS eies av daglig leder Gard Utkilen. Lånet renteberegnes og det er stilt sikkerhet i aksjer som Drag AS eier i M37 Holding AS og Industriveien 30 AS. Se note 4 for mer informasjon.		

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	148 500	2 699 100
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	102 000	918 400
Annen bistand	80 500	133 900
Sum	331 000	3 751 400

Note 3 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Morselskapet
Varige driftsmidler

	Tomt	Driftsløsere, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 460 000	16 405 510	20 865 510
Tilgang		10 008 001	10 008 001
Avgang		-8 221 264	-8 221 264
Anskaffelseskost 31.12.	4 460 000	18 192 247	22 652 247
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		8 575 023	8 575 023
Balanseført verdi 31.12.	4 460 000	9 617 224	14 077 224
Årets avskrivninger		2 469 799	2 469 799
Forventet økonomisk levetid		5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Konsernet

	Goodwill Gardermoen Eiendom AS	Goodwill oppkjøp Alpinco konsernet	Sum Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	14 656 403	262 983 927	277 640 330
Tilgang			-
Avgang			-
Anskaffelseskost 31.12.	14 656 403	262 983 927	277 640 330
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 928 475	54 365 452	56 293 927
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.			-
Balanseført verdi 31.12.	12 727 928	208 618 475	221 346 403
Årets avskrivninger	257 130	26 077 309	26 334 439
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Goodwill oppstått ved oppkjøp av Gardermoen Eiendom AS skyldes differanse mellom utsatt skatt på merverdi i eiendom vurdert til nominelle størrelser og latent skatt hensyntatt i oppkjøpsverdien. Siden den knytter seg til merverdi i eiendom, er den avskrevet over samme periode som eiendommen avskrives over.

Fjorårets tilgang på goodwill knytter seg til oppkjøp av Alpinco konsernet AS. Goodwill knyttet til oppkjøp av Alpinco-konsernet, avskrives over ti år som følge av forventninger om fremtidig inntjening i denne perioden. Immaterielle rettigheter knyttet til prosjektmateriale i Alpinco-konsernet er nå klassifisert som driftsmidler

Varige driftsmidler

	Tomt og bygninger	Anlegg under utførelse	Heisanlegg	Driftsløsere, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 175 839 146	409 235 724	650 054 914	632 460 678	7 867 590 462
Tilgang	1 137 798 166	22 058 332	164 695 553	79 374 637	1 403 926 688
Overføring		-375 662 039			-375 662 039
Avgang	46 943 257		-	9 606 332	56 549 589
Anskaffelseskost 31.12.	7 266 694 055	55 632 017	814 750 467	702 228 983	8 839 305 522
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 647 845 561	7 557 915	371 221 116	473 459 864	2 500 084 456
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	5 700 000				5 700 000
Balanseført verdi 31.12.	5 613 148 494	48 074 102	443 529 351	228 769 119	6 333 521 066
Årets avskrivninger	171 621 272	1 828 380	27 130 054	41 395 039	241 974 745
Årets nedskrivning	5 700 000				
Årets avskrivning Goodwill og prosjektmateriale					26 334 439
Sum avskrivninger					268 309 183
Årets nedskrivning	5 700 000				5 700 000

Forventet økonomisk levetid	20-50 år	6-15 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Mjøstårnet har gjennom leieavtale påtatt seg forpliktelse til vedlikehold av Mjøsbadet. Andel av leie er henført mot denne posten og beløpet er avsatt som vedlikeholdsfond med kr 15 607 990 og inngår i annen kortsiktig gjeld. Ved utarbeidelse av anleggstablået omregnes utenlandske datterselskapers tall ved bruk av aktuell kurs 31.12 med unntak av årets avskrivninger, hvor gjennomsnittskurs for året benyttes.

Årlig leiebeløp	30 025 453	1 835 742
-----------------	------------	-----------

Finansiell leasing

I Alpincokonsernet er det aktivert eiendeler finansiert med finansiell leasing med kr	21 069 219
Forpliktelse knyttet til finansiell leasing er balanseført med kr	21 069 219

Leiebetalingene har følgende forfallsstruktur

Forfall innen ett år	6 830 040
Forfall innen to til fem år	14 239 179
Forfall etter fem år	
Sum	21 069 219

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Abler AS	Hamar	80 %	27 951 592	-1 721 114	27 204 000
Alpinco AS	Øyer	80 %	234 378 873	-10 732 156	537 308 707
Alpinco Gondoltoppen AS	Øyer	56 %	26 914 985	-7 434 590	562 888
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100 %	348 999	-145 216	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100 %	131 759 282	14 203 387	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100 %	6 872 453	-1 745 375	18 139 102
Fyri Hemsedal AS	Hamar	63 %	-1 727 392	-12 529 466	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100 %	76 500 377	1 775 549	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100 %	4 500 000	766 816	4 710 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	55 %	581 729 217	11 872 296	313 040 503
Ilsetra AS	Hamar	100 %	49 520 665	-2 254 891	29 913 733
Jätkäsaari Invest AB	Hamar	100 %	142 894 689	11 008 824	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	25 737 665	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100 %	185 000 000	13 443 177	185 010 000
Lindahlplan Invest AS	Hamar	100 %	175 000 000	24 375 759	175 741 912
Madlaveien Invest AS	Hamar	100 %	150 000 000	28 417 135	150 010 000
Mjøstårnet AS	Hamar	100 %	107 810 229	-8 376 926	81 015 000
Mjøsbysen AS	Hamar	100 %	515 001	-126 575	68 494
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100 %	65 923 531	56 771 683	7 198 732
Oscars gate 11	Hamar	100 %	6 903 678	-1 699 526	50 000
Oslopaviljongen AS	Hamar	100 %	1 000 000	759 439	1 000 000
PAH 17 AS	Hamar	93 %	3 177 375	-7 799 358	2 719 040
Rønvikfjellet Invest AS	Hamar	100 %	97 504 337	30 446 459	84 210 000
Stocholm Wood Tower AB	Hamar	100 %	66 997	-265 084	53 425
Vestvannet Invest AS	Hamar	100 %	190 000 000	21 455 679	190 000 000
Balanseført verdi 31.12.					2 394 433 707

I konsernet er utenlandske datterselskaper omregnet til norske kroner basert på kurs pr 31.12. for balansen og gjennomsnittskurs for resultatregnskapet. For utenlandske døtre som ikke regnskapsfører utsatt skatt, er det foretatt prinsippharmonisering. Aksjene i Pah 17 AS er nedskrevet med kr 11 000 000 i 2024.

Helsfyr Utvikling AS og M37 Holding AS har investeringer i underliggende datterselskaper. I oppstillingen er kun morselskapets tall oppgitt for Helsfyr Utvikling AS og Alpinco AS. I konsernregnskapet er disse selskapenes datterselskaper medtatt.

Mjøsbysen AS og Helsfyr Utvikling AS er gått over til å bli datterselskaper i 2024.

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi/kostpris
Elfel AS	Ringerike	50 %	-18 955 649	-1 783 316	0
M37 Holding AS	Oslo	46 %	88 949 483	-13 060 095	48 024 000
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50 %	34 486 802	6 181 128	13 270 827
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50 %	78 561 013	-9 671 577	44 650 000
Balanseført verdi 31.12 morselskapet					105 944 827
Tilknyttede selskap i konsernet					
Fyri Energi AS	Oslo	50 %	5 067 771	157 495	
Varden Fjellandsby II AS (nystiftet i 2024)	Ringebu	50 %			
Favn II AS	Lillehammer	50 %	30 093 275	93 185	

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS. Varden Fjellandsby II AS eies av Gudbrandsgard Hyttegrend I AS. Favn II AS eies av Alpinco Gondoltoppen AS. Ved beregning av resultat- og egenkapitalandel etter egenkapitalmetoden, er beregnede konsoliderte tall lagt til grunn. Østre Aker Eiendomsinvest AS fusjonerte med sine underliggende datterselskaper i 2023.

Konsernet

Investeringene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernet.

	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS
Merverdianalyse		
Andel i balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	44 650 000	85 050 000
Goodwill		
Anskaffelseskost (siste trinnvise kjøp)	44 650 000	85 050 000

Balanseført verdi	Fyri Energi AS	Mjøsa AS	Eifel	Oppdal Hotellinvest AS	Favn AS	Delsum
Balanseført verdi 01.01.	3 059 139	0	0	14 152 837	-	17 211 976
Tilgang					15 000 045	15 000 045
Overgang til datterselskap					-	0
Årets resultatandel	78 748	0	0	3 090 564	46 593	3 215 905
Andre føringer direkte mot egenkapitalen			-	-	-	0
Avgitt utbytte			-	-		0
Reversert negativ verdi		0				0
Balanseført verdi 31.12.	3 137 887	0	0	17 243 401	15 046 638	35 427 926
Merverdi	604 000					

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjevdelt innbetaling av overkurs.
AB Invest AS har fordring på Eifel AS som er nedskrevet, man har derfor ikke tatt inn negativ verdi på investeringene i 2023 og 2024.

	Varden Fjellandsby AS	Hafjell Nasjonal- anlegg AS	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	M37 Holding AS	Totalsum
Balanseført verdi 01.01.		15 215 050	44 116 218	70 985 725	45 855 655	193 384 620
Tilgang	13 200 000					28 200 041
Overgang til datterselskap				-66 705 653		-66 705 657
Årets resultatandel			-4 835 789	-4 280 072	-27 176 846	-33 076 802
Andre føringer direkte mot egenkapitalen						0
Avgitt utbytte						0
Reversert negativ verdi						0
Balanseført verdi 31.12.	13 200 000	15 215 050	39 280 429	0	18 678 809	121 802 215
Rest merverdi					74 278 190	
Utsatt skatt					-9 813 802	
Rest goodwill 31.12.					6 318 017	

Man har deltatt ved etablering av morselskapene i underkonsernene Østre Aker Eiendomsinvest AS og Helsfyr Utvikling AS. Disse selskapene har igjen kjøpt opp eksisterende selskaper og det er i den forbindelse betalt for merverdier i forhold til bokførte verdier i disse datterselskapene. Ved beregning av resultatandel er det tatt hensyn til merverdiavskrivninger på disse underliggende merverdiene.
Resultatandelen for M37 Holding AS inkluderer også resultat fra underliggende datterselskap Møllergata 37 AS og M37 Drift AS i tillegg til merverdiavskrivninger. Hafjell Nasjonalanlegg AS og Varden II Fjellandsby AS eies av Alpinco-konsernet.

Helsfyr Utvikling AS med underliggende datterselskap er gått over fra tilknyttet selskap til datterselskap i 2024. Ved overgangen ble det gjort en ny oppkjøpsanalyse. Merverdien er i sin helhet henført til tomt.
Selskapet er medtatt som datterselskap i konsernet fra 01.04.2024.
Dersom underkonsernet hadde vært medtatt i konsernregnskapet fra 01.01, ville årets inntekter ha vært 386 444 høyere.
Dersom oppkjøpet hadde skjedd pr 01.01.2023, ville fjorårets inntekter ha vært 12 278 337 høyere.

Alpinco AS har kjøpt opp selskapene Oppdal Skiheiser AS, Oppdal Hovden Alpinsenter AS og Destinasjon Oppdal AS. Oppkjøpet skjedde pr 01.10.2024. Selskapene har hatt avvikende regnskapsår.
Dersom oppkjøpet hadde skjedd pr 01.01.2024 ville konsernets inntekter økt med kr 38 355 000
Dersom oppkjøpet hadde skjedd pr 01.01.2023 ville fjorårets inntekter økt med kr 42 979 000

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
-23 412 102	-36 812 052	Midlertidige forskjeller	223 498 358	257 404 672
3 046 883	2 432 518	Omløpsmidler	1 138 094 540	1 092 015 837
		Anleggsmidler	-86 653 763	2 231 860
		G/T konto	290 006	-52 030 203
		Andre forhold		180 000
-	180 000	Utbytte	-60 635 923	-75 633 738
		Regnskapsmessig avsetning	1 214 593 218	1 224 168 428
-20 365 219	-34 199 534	Netto midlertidige forskjeller	-263 590 381	-73 067 371
-	-4 000 000	Underskudd til fremføring	-4 091 640	-4 091 640
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	114 716 980	-80 518 635
23 412 102	36 812 052	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	1 061 628 177	1 066 490 782
2 895 036	-1 539 329	Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	229 004 534	230 431 353
636 908	-338 652	Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel	7 171 135	5 074 199
		Utsatt skattefordel	236 175 669	235 505 553
636 908	-338 652	Utsatt skatt	-229 004 534	-230 431 355
		Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen		
		Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern		
		Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	28 343 278	25 243 459
		Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	26 274 167	24 810 425
		Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	128 028 964	117 953 154
		Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	53 529 262	67 498 515
		Utsatt skattefordel knyttet til norske selskap utenom skattekonsern	7 171 135	5 074 199
		Innenfor norsk skattekonsern er utsatt skattefordel nettet mot utsatt skatt med kr	1 948 771	5 379 177
		Skattesats norske selskaper	22 %	22 %
		Skattesats svenske selskaper	20,6 %	20,6 %
		Skattesats finsk selskap	20 %	20 %

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet		Grunnlag for betalbar skatt	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
74 684 162	3 584 911	Resultat før skattekostnad	60 386 268	83 370 831
		Resultat før oppkjøp	-176 456 363	
14 475 496	-25 268 936	Permanente forskjeller inkl avskrivning på goodwill	85 478 732	38 178 763
89 159 658	-21 684 025	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-30 591 363	121 549 594
(13 834 315)	17 684 025	Endring i midlertidige forskjeller norske selskap	186 267 455	75 793 543
		Endring i forskjeller utenlandske døtre	-14 090 339	-18 931 963
		Avgang døtre		
		Anvendt rentefradrag		
-4 000 000	4 000 000	Endring i underskudd til fremføring	-12 251 051	-1 912 481
71 325 343	-	Gr.lag bet.bar skatt i res.regnskapet norske selskap	129 334 702	176 498 693
		+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
71 325 343	-	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	129 334 702	176 498 693

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Fordeling av skattekostnaden		
		Betalbar skatt		
15 691 575	-	Betalbar skatt i resultatregnskapet	27 561 155	37 796 107
	6 203	For mye, for lite avsatt i fjor	-3 428 004	199 912
15 691 575	6 203	Sum betalbar skatt	24 133 151	37 996 019
975 560	-954 517	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-6 560 760	-3 576 167
16 667 136	-948 314	Skattekostnad	17 572 391	34 419 852
		Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del		
16 667 136	-948 314	Norge	5 774 920	17 325 808
		Utlendet	11 797 471	17 094 044
16 667 136	-948 314	Sum skattekostnad	17 572 391	34 419 852
		Avstemming av årets skattekostnad		
74 684 162	3 584 911	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	60 386 268	83 370 831
16 430 516	788 680	Beregnet skatt 22%	13 284 979	18 341 583
16 667 136	-948 314	Skattekostnad i resultatregnskapet	17 572 391	34 419 852
236 620	-1 736 994	Differanse	4 287 412	16 078 269
		Differansen består av følgende:		
3 184 609	-5 559 166	Skatteeffekt permanente forskjeller	12 923 989	2 126 672
-2 947 989	3 815 970	MF ikke med i grunnlag for beregning av USF/goodwillavskrivning	2 845 588	9 983 010
		Oppkjøp	-455 762	
-	-	Avvikende skattesats utenlandske døtre	-1 041 902	-846 824
	6 202	For mye for lite avsatt	-3 428 004	199 912
		Ikke aktivert skattefordel mv	147 019	2 932 969
-	-	Andre forskjeller	-6 703 516	1 682 530
236 620	-1 736 994	Sum forklart differanse	4 287 412	16 078 269
		Betalbar skatt i balansen		
-	-	Betalbar skatt i skattekostnaden	27 561 155	37 796 107
		Agio utenlandske	134 493	77 668
-	-	Restskatt utland/akonto utland	-3 869 730	3 557 820
-	-	Restskatt Norge, selskap med avvikende regnskapsår	10 948 919	2 529 054
-	-			-
-	-	Betalbar skatt i balansen	34 774 837	43 960 649
		Skattesats norske selskap	22 %	22 %
		Skattesats svenske selskaper	20,6 %	20,6 %
		Skattesats finsk selskap	20 %	20 %

Skatt knyttet til resultatposter for utenlandske datterselskap, omregnes til snittkurs for året, mens poster knyttet til balansen , omregnes til kurs pr 31.12.

Note 6 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 900 000	-	286 841 484	288 741 484
Utdelt tilleggsutbytte			-	-
Avsatt utbytte			-20 000 000	-20 000 000
Årets resultat			58 017 027	58 017 027
Egenkapital 31.12.	1 900 000	-	324 858 511	326 758 511

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum majoritet
Egenkapital 31.12.2023	1 900 000	-	771 782 626	773 682 626
Korreksjon av inngående balanse			6 793 472	6 793 472
Egenkapital 01.01.2024	1 900 000	-	778 576 098	780 476 098
Kapitalforhøyelse				-
Tilført minoritet ved oppkjøp				-
Verdiendring på gammel eierandel ved overgang fra TS til DS				-
Overføring majoritet/minoritet ved endret eierandel i datterselskap			-3 938 096	-3 938 096
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap			-401 021	-401 021
Årets resultat			53 433 224	53 433 224
Omvurdering utenlandske datterselskap			9 148 227	9 148 227
Utdelt tilleggsutbytte				-
Avsatt utbytte			-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.	1 900 000	-	816 818 433	818 718 433

Årets endring i egenkapital	Minoritet	Sum majoritet og minoritet
Egenkapital 31.12.2023	128 829 448	902 512 075
Korreksjon av inngående balanse	1 687 766	8 481 239
Sum egenkapital 01.01.2024	130 517 214	910 993 312

Tilført minoritet ved oppkjøp	244 203 423	244 203 423
Verdiendring på gammel eierandel ved overgang fra TS til DS		-
Overføring majoritet/minoritet ved endret eierandel i datterselskap		-3 938 096
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap	95 464	-305 557
Årets resultat	-10 619 347	42 813 877
Omvurdering utenlandske datterselskap		9 148 227
Utdelt tilleggssutbytte		-20 000 000
Egenkapital 31.12.	364 196 755	1 182 915 187

Endring i fjorårstall i konsernet

Det er gjort noen endringer i fjorårstallene i konsernet.

Endringene fremkommer slik (det vises bare tall som er berørt)	Opprinnelig rapportert	Korrigerte tall	Endring
Prosjektmateriale	16 549 288		-16 549 288
Fast eiendom	4 983 240 816	4 576 926 432	-406 314 384
Anlegg under utfør.	330 183 694	479 231 892	149 048 198
Maskiner	75 754 060	305 963 852	230 209 792
Driftsløsøre m.v.	155 595 427	199 822 718	44 227 291
Andre aksjer	27 937 016	27 331 016	-606 000
Andre fordringer	52 339 078	52 413 928	74 850
Bankinnskudd	246 370 780	247 778 268	1 407 488
Sum endring eiendeler			1 497 947
			-
Annen egenkapital	771 782 626	778 576 098	6 793 472
Minoritetsinteresse	128 829 448	130 517 214	1 687 766
Sum endring egenkapital			8 481 238
			-
Utsatt skatt	242 586 023	235 505 553	-7 080 470
Annen kortsiktig gjeld	308 112 139	308 209 318	97 179
Sum endring gjeld			-6 983 291
Sum endring gjeld og egenkapital			1 497 947

Endring i driftsmidler er hovedsakelig klassifiseringsendringer mellom grupper, driftsmidler er netto økt med kr 621 609. Dette skyldes at man har en eierandel på 49,9 % i Sameiet Kvitfjell Nasjonallanlegg som ikke har blitt innarbeidet etter bruttometoden tidligere. Dette er også forklaringen på økning i andre fordringer , bankinnskudd og kortsiktig gjeld. Av endringen i utsatt skatt gjelder 1 948 090 dette sameiet. Resten av endringen i utsatt skatt skyldes at det feilaktig var avsatt utsatt skatt på en midlertidig forskjell knyttet til en aksjepost innenfor fritaksmetoden. Endring i andre aksjer skyldes manglende eliminering av internt aksjeeie. Som følge av at endringen påvirker utsatt skatt, er også sammenligningstallene i skattenoten endret.

Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
1 569 717 571	1 184 863 586	Konsernselskaper		-
5 336 891	4 980 892	Lån tilknyttet selskap	5 336 891	8 811 687
62 987 404	91 904 679	Abactus AS	62 987 404	91 904 679
6 352 598	5 886 339	Drag AS	6 352 598	5 886 339
74 602 114	74 540 560	Andre langsiktige fordringer	86 311 844	76 626 423
1 718 996 579	1 362 176 056	Sum	160 988 737	183 229 128

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2033.
Lån til Drag AS renteberegnes og er avdragsfritt og skal tilbakebetales senest 31.12.2028.

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	238 216 809	130 025 000
-	-	Sum	238 216 809	130 025 000

		Gjeld sikret ved pant		
2024	2023		2024	2023
4 788 556 945	4 590 900 002	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 845 027 595	5 323 082 722
-	-	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
-	-	Bygningmessige anlegg og varige driftsmidler	4 713 427 207	5 407 685 153
-	-	Varelager, prosjekter	443 183 137	213 354 226
-	-	Fordringer	5 680 685	18 347 426
-	-	Bankinnskudd		
2 394 433 707	2 283 514 535	Aksjer i datterselskaper (*)	-	-
2 394 433 707	2 283 514 535	Sum	5 162 291 029	5 639 386 805

Langsiktig gjeld har en løpetid på 1-4 år, med mulighet for forlengelse (refinansiering).
Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner, er følgende aksjer deponert med første prioritets pant: 100% av aksjene i Madlaveien Invest AS, Lerkendal Invest AS, Lerkendal kontor og Parkering AS, Lindahiplan Invest AS, Jatkasaari Invest AB, Vestvannet Invest AS, Ilsetra AS, Gardermoen Eiendom AS, Call Tower Invest AS, Norra Banhotellet Invest AB og Mjøstårnet AS. Det er også tatt pant i eiendommene de overnevnte selskapene eier.
Aksjene i Møllergata 37 AS er pantsatt til sikkerhet for lån tatt opp av M37 Holding AS. Det er også tatt pant i den eiendom Møllergata 37 AS eier.

Datterselskapene som inngår i konsernets konsernkontosystem, har kausjonert for morselskapets konsernkontokreditt.
Det er avgitt garantier til eiendomskjøpere med totalt kr 53 297 500.

AB Invest konsernet er eksponert for svingninger i rente- og valutamarkedet. Konsernet har en finanspolicy som definerer hvilke risikoreduserende tiltak som kan benyttes innenfor de ulike områdene. Som risikoreduserende tiltak benytter konsernet instrumenter som rentebytteavtaler, rentevalutabytteavtaler og terminforretninger. Per 31.12.2024 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen tilsvarende 4,5 milliarder norske kroner, hvorav 1,2 milliarder er med fremtidig start. Dette sikrer per i dag 68% av konsernets utestående langsiktige rentebærende gjeld. Da er ikke renteswapper med fremtidig start inkludert. Vektet gjennomsnittlig løpetid på rentebytteavtalene er på rett under 6 år ved årsskiftet. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Markedsverdien av rentebytteavtalene utgjorde 404 millioner kroner per 31.12.2024.

I tillegg har Helsefyrt Utvikling inngått rentebytteavtale med hovedstol på 720 millioner kroner og fast rente 3.3 % - 3.7%.
Løpetiden er ti år. Markedsverdien av avtalen er til sammen 12,3 millioner kroner ved årsskiftet.
Verdien av rentebytteavtalene er ikke balanseført.

Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernet	Balanseført verdi	
	2024	2023
Aksjer	16 920 656	17 607 517
Fond	12 826 671	9 338 299
Diverse aksjer og andeler	382 700	385 200
Balanseført verdi 31.12.	30 130 027	27 331 016

Aksjene er i 2023 nedskrevet med kr 4.178.409 og i 2024 med kr 1 849 351

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	861 612 056	1 053 078 606	1 569 717 571	1 184 863 586
Tilknyttede selskaper	-	-	5 336 891	4 980 892
Sum	861 612 056	1 053 078 606	1 575 054 462	1 189 844 478

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	-	-	-	458 697
Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
Sum	-	-	-	458 697

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Felles kontrollert virksomhet	-	-	-	14 811 687
Sum	-	-	-	14 811 687

Note 10 Offentlig tilskudd

Mjåstårmet AS har i 2024 mottatt et offentlig tilskudd knyttet til energitiltak. Dette er ført til reduksjon av anskaffelseskost på driftsmiddelet.

Note 11 Beholdning og prosjekter

Konsernets varelager består av følgende	2024	2023
Varebeholdning	8 712 605	9 213 139
Byggeprosjekter	504 088 334	427 268 914
Sum	512 800 939	436 482 053

Note 12 Andre finansielle instrumenter

Morselskapet og konsernet	Balanseført verdi	
	2024	2023
Norske selskap	6 331 789	14 057 179
Balanseført verdi 31.12.	6 331 789	14 057 179
Reversert tidligere nedskrivning	-	1 469 930
Årets nedskrivning	7 477 890	5 620 928

Note 13 Bundne bankinnskudd og konsernkonto

Morselskapet	2024	2023	Bundne bankinnskudd	Konsernet	
				2024	2023
	825 063	759 134	Skattetreksmidler	5 003 086	4 224 149

Konsernet har en flervaluta konsernkonto med en trekkrettighet på 25 mill kr.

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet AB Invest AS har forretningskontor i Grønnegata 41 Hamar, hvor konsernregnskapet kan fås utlevert.

Aksjekapitalen består av 100 A-aksjer a pålydende kr 0,1 og 18 999 900 B-aksjer pålydende kr 0,1.
Bare A-aksjene gir stemmerett på generalforsamlingen.
Bare B-aksjene har utbytterett. Forøvrig er aksjene likestilt.

Oversikt over selskapets aksjonærer pr 31.12.

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Arthur Buchardt	51	949 995	950 046	5 %
Anders Buchardt	49	18 049 905	18 049 954	95 %
Sum	100	18 999 900	19 000 000	100 %

AB Invest AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2024	2023
74 684 162	3 584 911	Resultat før skattekostnad	60 386 268	83 370 831
		Periodens betalte skatt	-43 632 053	-21 526 063
-1 664 562	22 831	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-1 664 562	-2 125 171
2 469 799	2 468 907	Ordinære avskrivninger	268 309 184	248 886 126
		Nedskrivning driftsmidler	5 700 000	43 889 409
18 477 890	9 634 931	Nedskrivning aksjer	9 327 241	8 352 407
-13 097 790	17 345 310	Nedskrivning/reversert langsiktig fordring		3 626 270
		Endring i varelager	-33 924 595	-63 094 321
10 447 533	-5 002 130	Endring i kundefordringer	-77 616 989	-18 561 753
607 073	234 481	Endring i leverandørgjeld	9 529 326	-8 686 697
		Effekt av valutakursendringer	-38 413 968	-84 542 365
		Inntektsførte resultatandeler korrigert for utdeling	33 076 802	-15 251 667
-77 918 469	55 797 453	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-72 445 125	58 033 336
14 005 636	84 086 694	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	118 631 529	232 370 342
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
9 700 000	6 546 949	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	14 412 959	11 617 712
-10 008 001	-8 776 738	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr. verdier	-425 562 700	-411 825 760
		Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler		-4 777 580
-25 521 378	-207 102 632	Økte investeringer i datterselskap	-9 162 308	-239 038 879
		Kontantbeholdning i oppkjøpt datterselskap	154 493 423	79 384 659
	-183 000	Kjøp av aksjer i andre selskaper	-35 325 907	-5 648 173
-154 413 979	-131 127 023	Utbetaling på lån til datterselskap		
2 908 327		Innbetaling ved salg av aksjer	2 908 323	
28 033 463		Innbetaling på andre lånefordringer	22 246 939	
-	-86 682 269	Utbetaling på andre lån		-80 367 662
-149 301 568	-427 324 713	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-275 989 271	-650 655 683
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-125 129 192	125 285 389	Netto endring kassekreditt	-1 797 426	232 722 105
411 082 872	471 982 388	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	317 981 073	306 710 041
		Nedbetaling av lån til datterselskaper		
-152 706 983	-266 976 679	Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	-182 212 006	-120 245 894
		Innbetaling av kapital		
-39 000 000	-46 000 000	Utbetaling av utbytte	-39 000 000	-61 920 000
		Innbetaling fra minoritet	25 234 908	
94 246 697	284 291 098	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	120 206 549	357 266 252
-41 049 235	-58 946 921	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-37 151 193	-61 019 089
189 123 863	248 070 784	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.	247 778 268	307 389 869
148 074 628	189 123 863	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.	210 627 075	246 370 780
148 074 628	189 123 863	Disponibel likviditet	210 627 075	246 370 780

Fjorårstallene i regnskapet er endret som følge av IB- korreksjoner i Alpinco- underkonsernet.

Sammenligningstallene i kontantstrømsanalysen for konsernet er ikke omarbeidet som følge av dette



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 13:05

SENT BY OWNER:
Anne O'Connell - 14.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:
rkgGkS5CJe

ENVELOPE ID:
HJGjx1BcAye-rkgGkS5CJe

DOCUMENT NAME:
AB Invest konsernregnskap 2024.pdf
16 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
AB Invest konsernregnskap 2024.pdf-pAdES-BkUPkH9Ake.pdf
AB Invest konsernregnskap 2024.pdf-pAdES-HkvU1Sc0yx.pdf
AB Invest konsernregnskap 2024.pdf-pAdES-BkWqryS5CJl.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTIONS	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gard Utkilen gard@abinvest.no	Signed	14.04.2025 10:40	eID	Norwegian BankID (DOB: 72/10/02)
	Authenticated	14.04.2025 10:38	Low	IP: 188.95.247.201
Arthur Buchardt a.b@abinvest.no	Signed	14.04.2025 11:33	eID	Norwegian BankID (DOB: 48/06/15)
	Authenticated	14.04.2025 11:32	Low	IP: 158.248.1.250
Anders Buchardt anders@abinvest.no	Signed	14.04.2025 13:05	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/06/17)
	Authenticated	14.04.2025 13:00	Low	IP: 104.28.31.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





AB Invest AS

Årsberetning for 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

AB Invest AS og dets datterselskaper er et familieeid eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Norden samt tre alpinanlegg i Norge. Selskapets fokus er å skape attraktive møteplasser og levende destinasjoner. Med kvalitet, langsiktighet og bærekraftig utvikling som sentrale bærebjelker, driver selskapet frem prosjekter som omfatter hoteller, fritidsboliger og næringsbygg. Gjennom grundig planlegging, smarte løsninger og innovativ design legger selskapet vekt på å skape en attraktiv og inkluderende atmosfære som appellerer til både besøkende og lokale beboere. Ved realisering av prosjekter blir dette gjennomført i enkeltelskaper. I selskaper som forblir i porteføljen, typisk innen hotell og annen næringseiendom, står enkeltelskapene for den fremtidige drift etter at byggene er ferdigstilt. Dette dreier seg i det vesentligste om utleievirksomhet til hotell drivere og innen kontoreiendom. Med kun få unntak forblir alle realiserte prosjekter i porteføljen. I tillegg drifter og utvikler selskapet alpinanleggene Hafjell, Kvitfjell og Oppdal.

Resultatutvikling 2024

<u>Konserntall i MNOK</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Endring MNOK</u>	<u>Endring %</u>
Salgsinntekter	690	677	+13	2 %
Andre inntekter/Leieinntekter	549	531	+18	3 %
Total omsetning	1.239	1.207	+32	3 %
Driftsresultat	339	318	+21	7 %
EBITDA	613	611	+2	0 %
Finansposter	-279	-235	-44	+19 %
Ordinært resultat før skatt	60	83	-23	-28 %

Solide markeder for utleie av næringseiendom og høy aktivitet på våre alpine destinasjoner

Omsetningen i konsernet for 2024 ender på solide NOK 1.239 millioner. Dette er noe høyere enn fjoråret, og skyldes hovedsakelig økte leieinntekter fra våre hoteller og næringseiendommer, og bra besøk i våre alpinanlegg. Salget av fritidseiendom og tomter har vist en nedgang.

Hotellene har samlet sett levert bedre tall enn fjoråret, men med noen geografiske variasjoner. Kontoreiendommene har en stabil utvikling og liten endring i leietakermassen. Alpinco sine destinasjoner fortsetter sin fine utvikling, og spesielt etterspørselen fra utenlandske gjester har hatt en betydelig vekst. Salg av fritidseiendom og tomter vil naturlig svinge etter antall prosjekter under utvikling og ferdigstilling, og redusert salg og ferdigstilling i fjor bidrar til at veksten i salgsinntekter ikke blir høyere. I fjor ble det overlevert fritidsleiligheter i Bodø og på Kvitfjell. Under andre inntekter ser vi en ytterligere økning fra et sterkt fjorår, og totale leieinntekter utgjør på NOK 549 millioner.

Konsernets driftsresultat øker til NOK 339 millioner (+7%). EBITDA er på nivå med fjoråret. Finansposter er høyere enn fjoråret og skyldes at en regnskapsmessige har kostnadsført riving av bygg i det tilknyttede selskapet Møllergata 37 AS. Dette forklarer størstedelen av den negativ resultateffekt på NOK 33 millioner fra inntekt investeringer tilknyttede selskaper. Videre har endringer i valutakursene en negativ effekt på NOK 20 mill. Netto finanskostnader utgjør NOK 279 millioner som er en økning sammenlignet med fjoråret på NOK 44 millioner. Ordinært resultat før skatt blir dermed på NOK 60 millioner, mot i fjor NOK 83 millioner. Resultat etter skatt ble NOK 43 millioner mot NOK 49 millioner i fjor.

Solid egenkapital

Konsernets balanse øker fra NOK 7,1 milliarder til NOK 7,8 milliarder. Av dette utgjør økningen i varige driftsmidler ca. NOK 0,8 milliarder. De største endringene er Fredrik Selmers vei 2 som er under bygging, Wood Hotel Bodø som ble ferdigstilt, og oppkjøpet av Oppdal Alpinanlegg.

Bokført egenkapital er NOK 1.183 millioner mot NOK 910 millioner i 2023. Egenkapitalandelen i konsernet øker til 15,2% mot fjorårets 12,8%. I tillegg til årets resultat skyldes økningen at Helsefyr Utvikling nå er et datterselskap som er inkludert i konsernregnskapet, og det gir samtidig en økning av minoritetens andel. For morselskapet AB Invest AS øker egenkapitalandelen fra 5,6% til 6,2%. Den reelle markedsverdien på selskapenes eiendeler er langt høyere og gjør at den verdijusterte egenkapitalen i konsernet er meget solid.

Prosjekter

Av nye prosjekter har konsernet i 2024 ferdigstilt og overlevert 21 av 32 leiligheter på Wood Hotel i Bodø. Videre ble det første av tre byggetrinn av fritidsboligprosjektet Origo i Kvittfjell ferdigstilt og del-overlevert før jul i 2024. Prosjektene har blitt levert til forventet tid og på budsjett. Alpinco har også regulert og klargjort store tomteområder på Varden i Kvittfjell for fremtidig salg. Oppdal Alpinanlegg ble overtatt i oktober 2024, og ble raskt implementert i Alpinco sin konserndrift. Kontorprosjektet vårt på 26.000 kvm i Fredrik Selmers vei 2 på Helsefyr i Oslo ble igangsatt i mai 2024. Hoxton hotellet, som skal bygges i Møllergata 37 i Oslo, startet opp oktober 2024 med klargjøring av tomt mot Ring 1 og nabobygg. Aktivitetsnivået for pågående prosjekter og nye prosjekter under utvikling er fortsatt høyt. For årene fremover planlegges det igangsettelse av flere prosjekter som forventes å bidra til en vekst i både salgs- og leieinntekter. Konsernet forventer å opprettholde et høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

Solid kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter viser NOK 118 millioner mot i fjor NOK 232 millioner. Nedgangen skyldes i hovedsak økning av kundefordringer og effekt av endrede valutakurser. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter viser NOK 276 millioner gjennom året. Disse investeringene er finansiert gjennom løpende drift, en solid likviditetsbeholdning og ca. NOK 318 millioner i ny langsiktig gjeld. Eiendomsprosjektene finansieres med byggelån som deretter konverteres til langsiktig finansiering. Det vil derfor være svingninger i disponibel likviditet avhengig av antall prosjekter under utvikling og når disse ferdigstilles. I 2024 har store deler av likviditeten blitt skutt inn i pågående prosjekter. Dette, sammen med betydelige uttak av utbytter for å dekke eiernes formuesskatt og tilhørende utbytteskatt, har resultert i en reduksjon av likviditeten på NOK 44 millioner for året. Konsernet har likevel solide NOK 203 millioner i kontanter og kontantekvivalenter ved årsslutt, og har i tillegg kassekreditt- og trekkfasiliteter som gir ytterligere likviditet ved behov.

Risiko og risikohåndtering

Finansiell risiko

Som eiendomsutvikler og utleier av fast eiendom og eier av alpinanlegg er konsernet eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivåer og valutakurser. Konsernet har langsiktige leiekontrakter og har langsiktighet knyttet til rentesikring, da det er inngått rentebytteavtaler for en større del av låneporteføljen. Valutarisikoen er hovedsakelig knyttet til investeringer i Sverige og Finland, samt deler av innkjøpene av anlegg og maskiner i Alpinco. Selskapet er således eksponert for endringer i valutakursene SEK og EUR, og svingninger i disse kursene vil påvirke konsernets resultat og balanseverdier. Selskapet benytter både rentevalutabytteavtaler, vekslinger og terminforretninger til å håndtere denne risikoen best mulig. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende. Konsernets rentesikringsandel er på 68% og rentesikringene er gjort på meget gode nivåer. Gjenværende løpetid på rentesikringene er 6 år. Fordelingen mellom NOK, SEK og EUR sikringer gjenspeiler de underliggende eiendelene godt.

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer. Dette påvirker løpende inntekter i forhold til omsetningsbaserte leiekontrakter, reforhandlinger av eksisterende fastleiekontrakter, inngåelse av nye leieavtaler, salg av bolig og fritidseiendommer og etterspørselen i våre skianlegg. Våre fastleieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene. Markedsrisikoen anses som akseptabel. Konsernet har hovedvekt av langsiktige leieavtaler med solide leietakere. Gjennomsnittlig vektet gjenværende løpetid på kontraktene er 12,1 år.

Kredittrisiko

Konsernet har fått innvilget lån og kredittrammer som finansierer alle planlagte investeringer. Eksisterende låneportefølje består av flere lån med ulike låneforfall. Konsernet anser at refinansiering av eksisterende låneportefølje og fremtidige lån til nye prosjekter vil kunne oppnås til tilfredsstillende betingelser i dagens lånemarked.

Likviditetsrisiko

Konsernets tilgjengelige likviditet består av kontanter, kassekredittrammer og trekkfasiliteter. På balansedagen utgjorde dette til sammen NOK 203 millioner i kontanter. I tillegg har konsernet NOK 125 millioner i kassekredittrammer og en trekkfasilitet på NOK 125 millioner, hvor det var ledige rammer på til sammen NOK 154 millioner ved årsskiftet. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var i 2024 åtte ansatte i morselskapet AB Invest AS. Totalt inkludert hel- og deltidsansatte i Alpinco teller konsernet 166 årsverk i 2024. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet i morselskapet har vært på nivå med tidligere år og anses som meget lavt. Sykefraværet i Alpinco-konsernet var i 2024 på ca 5% og skyldes i hovedsak langtidsfravær. Det var registrert 1 arbeidsulykke som har medført personskade i 2024 i Alpinco-konsernet.

Styret i morselskapet består av to menn som utgjør selskapets aksjonærer. Styret er sammensatt med bakgrunn i eierskap, og selskapet har ut fra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Konsernet har som mål å være en inkluderende arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering. Konsernet har ikke sett det som nødvendig å iverksette tiltak mot diskriminering. Det henvises for øvrig til egen likestillingsredegjørelse i Alpinco-konsernet på deres hjemmesider.

Ytre miljø

AB Invest har fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer blant annet gjennom energieffektive løsninger og valg av miljøvennlige materialer. For eksempel har konsernet vært ledende på bruk av massivtre og limtre i flere av våre prosjekter. Mjøstårnet, som er verdens høyeste høyhus i tre med sine 85,4 meter, viser hvor mye CO2 utslipp man kan spare miljøet for. Konsernets siste åpnede hotell, Wood Hotel Bodø, er også bygget i limtre og massivtre. Alpinco sin virksomhet har tilsvarende fokus på å velge gode løsninger for å redusere fotavtrykket for sin utvikling og drift av skianleggene. Styret mener at selskapets virksomhet normalt ikke medfører påviselige skadevirkninger på det ytre miljøet utover det som er normalt for de virksomhetsområdene som konsernet opererer i.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2024.

Styreforsikring

Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring som gjelder over hele verden. Denne dekker styret og ledende ansatte i alle konsernets selskaper.

Åpenhetsloven

Redegjørelsen etter åpenhetsloven er tilgjengelig på konsernets hjemmeside, abinvest.no under «Om oss».

Fremtidsutsikter

2024 har vært et godt år for konsernets virksomhetsområder, til tross for en økonomi som har vært preget av høye renter, høy inflasjon og svak norsk valuta. Etterspørselen etter både hotellovernatting og leie av kontorlokaler har holdt seg høy. Det selges flere hotellrom enn tidligere og prisen på hotellrom har vokst mer enn KPI. Dette gir økt omsetning og gode RevPar tall. Kontoreiendommene i porteføljen har hatt høy utleiegrad og utviklingen av leiene har fulgt konsumprisindeksen. For alpinanleggene har etterspørselen særlig fra utlandet vist en betydelig vekst. En svak norsk krone kombinert med snøfattige vintre i Mellom-Europa har gitt en sterk økning i utenlandstrafikken i anleggene.

Fremtidsutsiktene og retningen i verdensøkonomien er etter vår oppfatning vanskeligere å forutse enn tidligere. Det er fortsatt geopolitisk uro flere steder i verden. Vi ser nå et sterkt fokus på opprustning i de fleste Europeiske land, mye på grunn av usikkerheten knyttet til hvordan USA vil agere i Ukraina krigen. Videre gir den påbegynte handelskrigen mellom USA og resten av verden mer usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen fremover. Innføring av økte tollsatser vil føre til økt inflasjon som igjen reduserer kjøpekraften til forbrukerne. Arbeidsledigheten i USA og Europa forventes fortsatt å være lav. Utviklingen i både norske og internasjonale renter fremover synes mer usikker enn tidligere, og man kan få renter på høyere nivåer enn tidligere predikert. Vi forventer på tross av denne usikkerheten at økonomisk vekst holder seg på normale nivåer i årene fremover.

Konsernet er positive til utsiktene fremover, og er meget godt posisjonert til å kunne vokse videre. Vi har en solid portefølje som gir god kontantstrøm som reinvesteres i videre utvikling. På utviklingssiden har vi flere nye prosjekter som er igangsatt. Fremdriften og utviklingen i eksisterende prosjektportefølje innen eiendom gjør at vi forventer igangsetting av nye byggeprosjekter inneværende år eller i nær fremtid. Vi jobber med spennende prosjektmuligheter i både Norge, Sverige og Finland. Alpinco har så langt hatt en god 2024/2025-sesong. Investeringene i Oppdal

og øvrige alpinanlegg gjør at det forventes ytterligere vekst i besøket i årene fremover, og dermed behov for ytterligere utvikling av serverings- og overnattingstilbudet i våre alpine destinasjoner.

Konsernet har tilstrekkelig soliditet, likviditetsbeholdning og tilgjengelige kredittrammer til å kunne betjene sine forpliktelser og drifte selskapene og eiendommene forsvarlig hvis utviklingen skulle bli dårligere enn antatt. Høy rentesikringsgrad på lave rentenivåer gjør konsernet mindre sårbar for vedvarende høye renter. Solide leietakere og lange kontrakter på eiendommene understøtter dette.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo/Hamar den 14. april 2025

Anders Buchardt
Styreleder

Arthur Buchardt
Styremedlem

Gard Utkilen
Daglig leder



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 13:06

SENT BY OWNER:
Anne O'Connell - 14.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:
BkQE1rq01g

ENVELOPE ID:
HJGjx1BcAye-BkQE1rq01g

DOCUMENT NAME:
ABI - Årsberetning 2024.12 endelig.pdf
5 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
ABI - Årsberetning 2024.12 endelig.pdf-pAdES-BkUPkH9Ake.pdf
ABI - Årsberetning 2024.12 endelig.pdf-pAdES-HkvU1Sc0yx.pdf
ABI - Årsberetning 2024.12 endelig.pdf-pAdES-BkWqryS5CJl.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gard Utkilen gard@abinvest.no	Signed	14.04.2025 10:41	eID	Norwegian BankID (DOB: 72/10/02)
	Authenticated	14.04.2025 10:38	Low	IP: 188.95.247.201
Arthur Buchardt a.b@abinvest.no	Signed	14.04.2025 11:34	eID	Norwegian BankID (DOB: 48/06/15)
	Authenticated	14.04.2025 11:32	Low	IP: 158.248.1.250
Anders Buchardt anders@abinvest.no	Signed	14.04.2025 13:06	eID	Norwegian BankID (DOB: 74/06/17)
	Authenticated	14.04.2025 13:00	Low	IP: 104.28.31.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Til generalforsamlingen i AB Invest A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AB Invest A/S, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll



som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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>

Hamar, 14. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning AB Invest A/S 2024

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-24 21:08

This document package contains:

- Closing 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.

