



AB INVEST

AB INVEST AS - ÅRSBERETNING 2025

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. Konsernets fokus er å skape attraktive reisemål 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 enkeltselskaper. I selskaper som forblir i porteføljen, typisk innen hotell og annen næringseiendom, står enkeltselskapene for den fremtidige drift etter at byggene er ferdigstilt. Dette dreier seg i det vesentligste om utleievirksomhet til hoteldrivere og innen kontoreiendom.

Våre alpindestinasjoner er i Hafjell i Øyer kommune, Kvitfjell i Ringebu kommune og i Oppdal i Oppdal Kommune. Morselskapets forretningskontor er lokalisert i Oslo og på Hamar.

Resultatutvikling 2025

Konserntall i MNOK	2025	2024	Endring MNOK	Endring %
Salgsinntekter	518	616	-98	-19 %
Andre inntekter/Leieinntekter	675	623	+52	8%
Total omsetning	1.194	1.239	-45	-4%
Driftsresultat	274	339	-65	-19%
EBITDA	556	613	-57	-9%
Finansposter	-137	-279	-142	-51%
Ordinært resultat før skatt	137	60	+77	128%

AB Invest

Skaperkraft gjennom bakkekontakt

Post: PB 41, 2301 Hamar
abinvest.no



AB INVEST

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

Omsetningen i konsernet for 2025 endte på solide NOK 1.194 millioner. Dette er noe lavere enn foregående år, og skyldes nedgang i inntekter fra salg av fritidsboliger. Leieinntekter fra våre hoteller og næringseiendommer viste en meget god oppgang, og det har vært bra besøk i våre alpinanlegg.

Leieinntektene økte med NOK 52 millioner. Hotellmarkedet har vært meget godt også i 2025, og vi ser at Norden fremstår som et attraktivt reisemål for både nasjonale og internasjonale gjester. Leieinntektene fra hotell- og kontoreiendommene våre økte med solide 10%, mens leieinntektene i alpinanleggene var på samme nivå som fjoråret. Kontoreiendommene hadde lav ledighet, og vi har fått på plass både nye leietakere og forlengelser av flere eksisterende leieavtaler.

Alpinco sine destinasjoner viste 3,2% vekst i antall skidager og 5,5% vekst i heiskortinntekter. Målet om over 1 million skidager i anleggene våre ble oppnådd. Resultatene er likevel under ambisjonen. Sen påske kombinert med tidlig vår ga en svikt i omsetning og besøk i siste del av vintersesongen i forhold til det som var budsjettet. Videre har innfasingen av nye varme senger i anleggene tatt lengre tid enn forventet. Markedet for salg av fritidseiendom og tomter i fjellet er utfordrende, og det er gjennomført langt færre salg i 2025 enn for fjoråret.

Vi opplever heldigvis en økende etterspørsel etter snøsikre destinasjoner i Nord Europa. Utviklingen, spesielt i alpinanleggene Hafjell og Kvitfjell er god, mens lønnsomheten i deler av utleievirksomheten og hotelldriften er for svak som følge av lavt belegg i lavsesongen, men også enkelte uker i vintersesongen. Alpinco har derfor stort fokus på å øke fyllingsgraden i egne senger, samt forbedring av lønnsomheten i driften.

Konsernets totale underliggende drift er fremdeles solid, men driftsresultatet reduseres til NOK 274 millioner (-19%) hovedsakelig på grunn av lavere salgsinntekter på fritidseiendom. EBITDA blir dermed også noe lavere enn fjoråret, og ender på NOK 556 millioner.

Finansposter er redusert med NOK 142 millioner, som er betydelig bedre enn fjoråret. Dette skyldes en kombinasjon av lavere markedsrenter, valutaeffekter og gevinst ved realisering av finansielle aktiva.



AB INVEST

Ordinært resultat før skatt ble dermed NOK 137 millioner, mot i fjor NOK 60 millioner. Resultat etter skatt ble NOK 104 millioner mot NOK 43 millioner i fjor.

Økning i varige driftsmidler

Konsernets balanse har økt fra NOK 7,8 milliarder til NOK 8,4 milliarder. Av dette utgjorde økningen i varige driftsmidler ca. NOK 0,5 milliarder. De største endringene skyldtes byggeprosjektet vi har under oppføring i Fredrik Selmers vei 2. Investeringer i Alpinco sine destinasjoner utgjorde NOK 89 millioner, som er en kombinasjon av investeringer i eiendomsprosjekter og i skianleggene.

Bokført egenkapital er NOK 1.024 millioner mot NOK 934 millioner i 2024. Egenkapitalandelen i konsernet øker til 12,2% mot fjorårets 12%. For morselskapet AB Invest AS er EK-andelen stabil på 5,6%. Den reelle markedsverdien på selskapenes eiendeler er langt høyere og gjør at den verdijusterte egenkapitalen i konsernet er meget solid.

Prosjekter

Ingen større prosjekter ble ferdigstilt og overlevert i 2025, men man har hatt en høy byggeaktivitet på vårt kontorprosjekt i Fredrik Selmers vei 2 på Helsefyr i Oslo og på hotellprosjektet i Møllergata 37 i Oslo. Aktivitetsnivået for nye prosjekter under utvikling er fortsatt høyt, og vi forventer at flere av prosjektene vil kunne realiseres og dermed igangsettes i løpet av nær fremtid. Nye prosjekter under utvikling er primært utleieprosjekter innenfor hotell og kontor, mens vi er noe mer avventende med nye fritidsboligprosjekter. Konsernet forventer å opprettholde et høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

Solid kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter viser NOK 280 millioner mot i fjor NOK 118 millioner. Dette er omtrent som vårt driftsresultat. Oppgangen skyldes i hovedsak økte leieinntekter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter viser NOK 614 millioner gjennom året. Totalt er det investert NOK 671 millioner i driftsmidler og NOK 72 millioner i kjøp av aksjer. Videre har man en større gevinst ved salg av aksjer. Disse investeringene er finansiert gjennom løpende drift, en solid likviditetsbeholdning og ca. NOK 622 millioner i ny langsiktig gjeld. Nedbetaling av gjeld er i hovedsak nedkvikting av byggelån. 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.



AB INVEST

I sum gir dette økt likviditet i 2025 med NOK 142 millioner. Konsernet har solide NOK 352 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 rente- og valutabytteavtaler, vekslinger og terminforretninger til å håndtere denne risikoen best mulig. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende. Konsernets rentesikringsandel er på 63% og rentesikringene er gjort på meget gode nivåer. Gjenværende løpetid på rentesikringene er rett under 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 11 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 352

AB Invest

Skaperkraft gjennom bakkekontakt

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 153 millioner ved årsskiftet. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var i 2025 ti ansatte i morselskapet AB Invest AS, 4 kvinner og 6 menn. Totalt inkludert hel- og deltidsansatte i Alpinco teller konsernet 221 årsverk i 2025. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet i morselskapet har vært på 2%. Sykefraværet i Alpinco-konsernet var i 2025 på 4,4%. Det er ikke registrert noen arbeidsulykker som krever innrapportering til arbeidstilsynet.

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

Klima og miljø

AB Invest har et kontinuerlig fokus på å redusere ressursforbruket og miljøpåvirkning både ved utvikling av nye prosjekter og i forvaltningen av eksisterende eiendommer.

Dette arbeidet har blitt styrket ytterligere i 2025 blant annet gjennom energieffektive løsninger som solceller, bevisste materialvalg med blant annet gjenbruk, ombruk og andre tiltak som bidrar til å redusere klimagassutslipp. Det har også blitt ansatt en bærekraftsutvikler i AB Invest for å følge opp arbeidet med bærekraft tettere i den daglige driften.

Som del av selskapets langsiktige satsing på energieffektivisering og bærekraftige energiløsninger er det etablert et energisystem ved Mjøstårnet som kombinerer solcelleanlegg, batterilagring og ladeinfrastruktur. Dette bidrar til å redusere energiforbruket fra strømmettet, gi en bedre utnyttelse av solenergien og redusere effekttopper. Prosjektet er det første i rekken av



AB INVEST

flere planlagte tiltak for å styrke energiløsningene i selskapets eiendomsportefølje.

I forbindelse med prosjektet Møllergata 37 (Hoxton) er det gjennomført tiltak for gjenbruk av materialer og inventar. I samarbeid med den spesialiserte aktøren Sirken ble en rekke bygningsdeler og løsøre demontert og satt tilbake i kretsløpet. Større masser fra rivningsarbeidet er håndtert på en måte som muliggjør videre bruk i nye utbyggingsprosjekter, blant annet i opparbeidelsen av Kopstad godsterminal. På denne måten omgjøres overskuddsmasser fra avfall til ressurser, samtidig som miljømessig forsvarlig håndtering av forurensede materialer ivaretas. Dette gir også en god besparelse med tanke på klimagassutslipp, da spesielt for betong som har energikrevende produksjon og dermed høye utslipp.

Miljø og gjenbruk står også sentralt i nybyggprosjektet i Fredrik Selmers vei 2. Her er det eksisterende bygget på eiendommen revet/demontert med sikte på materialgjenvinning, hvor blant annet tegl er tatt ned, rensert og gjenbrukt i fasaden til det nye bygget. Prosjektet har høye miljøambisjoner med mål om energiklasse A og sertifisering etter BREEAM NOR "Excellent", samt etterlevelse av EUs taksonomi for bærekraftig finans. Det etableres også grønne tak og uteområder med vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering og styrker byggets rolle i lokal klimatilpasning og flomvern.

Det er gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse for å identifisere og prioritere de mest sentrale bærekrafttemaene for selskapet. Dette er både med hensyn til påvirkning på miljø og samfunn, samt finansiell risiko og forbedringsmuligheter. Analysen gir et strukturert grunnlag for videre utvikling av strategi, mål og tiltak, og bidrar til mer målrettet ressursbruk internt, bedre risikostyring med tanke på klimatilpasning og økt transparens i rapporteringen. Som en fortsettelse av dette vil AB Invest i 2026 videreutvikle sitt bærekraftsarbeid gjennom en revisjon og konkretisering av gjeldende bærekraftstrategi. For å følge opp strategien systematisk i årene fremover vil det rapporteres på bærekraft i henhold til VSME med klimagassberegninger på selskapsnivå i henhold til ESRS. For 2026 vil det også publiseres en egen bærekraftsrapport som oppsummerer status på strategien og veien videre.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2025.



AB INVEST

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

Den globale økonomien er i en fase med gradvis stabilisering etter en periode med høy inflasjon og økte renter. Samtidig vedvarer usikkerhet knyttet til geopolitikk, handel og renteutvikling. I eiendomsmarkedet gir dette mer selektiv kapitaltilgang og økte avkastningskrav, men også muligheter for aktører med sterk balanse.

For konsernets virksomhetsområder er utsiktene gode. Det forventes fortsatt god utvikling i hotellmarkedet i Norden, drevet av økt internasjonal turisme, begrenset ny kapasitet, og svak kronekurs. Dette understøtter videre vekst i belegg og rompriser. Veksten er sterkest i ferie- og fritidsmarkedet, mens bedriftsrelaterte segmenter fortsatt ligger under 2019-nivåer. Hotell fremstår som en attraktiv aktivaklasse til tross for høyere finansieringskostnader og mer selektive investeringsprosesser. Våre kontoreiendommer med sentrale beliggenheter og høy kvalitet forventes å opprettholde solid utleiegrad. For våre alpine destinasjoner forventes fortsatt vekst i besøkstall, støttet av økende internasjonal etterspørsel og en konkurransedyktig valutakurs. Vår sterke satsning på overnattingstilbud, bespisningssteder og helårsaktiviteter i våre alpinanlegg gjør at vi er godt posisjonert for å kunne håndtere ytterligere vekst i besøkende fra både inn- og utland.

Konsernet har en attraktiv prosjektportefølje og arbeider aktivt med å realisere nye hotell- og kontorprosjekter i Norden. I et marked med begrenset tilbudsvekst og økende etterspørsel gir dette et godt grunnlag for lønnsom ekspansjon og verdiskaping. Samtidig vil konsernet ha en disiplinert tilnærming til kapitalallokering grunnet et mer krevende kostnadsbilde for nybygg.

Den finansielle posisjonen er solid, med god likviditet, tilgjengelige kredittrammer og høy grad av rentesikring. Dette gir konsernet robusthet og handlingsrom til å gjennomføre planlagte investeringer og utnytte attraktive vekstmuligheter.

AB Invest

Skaperkraft gjennom bakkekontakt

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

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

Oslo/Hamar den 26. mars 2025

Anders Buchardt
Styreleder

Arthur Buchardt
Styremedlem

Gard Utkilen
Daglig leder

Resultatregnskap - mor/konsern

AB Invest A/S

Morselskap			Konsern	
2025	2024	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	1 563 140	Salgsinntekt	518 519 982	615 942 082
14 803 497	11 899 893	Annen driftsinntekt	675 670 581	623 555 831
14 803 497	13 463 033	Sum driftsinntekter	1 194 190 563	1 239 497 913
0	0	Varekostnad	162 851 162	214 296 607
20 347 846	17 810 289	Lønnskostnad	191 964 058	158 160 803
2 722 024	2 469 799	Avskrivning	280 265 753	268 309 183
0	0	Nedskrivning av driftsmidl.	2 093 813	5 700 000
36 404 179	10 600 289	Annen driftskostnad	283 069 572	253 621 449
59 474 049	30 880 377	Sum driftskostnader	920 244 358	900 088 043
-44 670 552	-17 417 343	Driftsresultat	273 946 205	339 409 870
Finansinntekter og finanskostnader				
116 152 728	149 684 986	Inntekt invest. datterselsk.	0	0
0	0	Inntekt invest. tilkn. selsk.	4 217 791	-33 076 802
153 848 943	175 928 054	Renteinntekt konsern	0	0
117 954 098	142 554 615	Annen renteinntekt	148 192 545	158 767 785
450 134	264 403	Annen finansinntekt	126 236 196	571 307
2 208 400	0	Verdiendr. markedsb. omlø	2 208 400	0
3 031 831	18 477 890	Nedskrivning finansobjekter	13 152 159	9 327 241
15 699 189	24 566 795	Rentekostnad konsern	0	0
267 683 081	321 028 911	Annen rentekostnad	350 223 438	362 315 890
49 718 197	12 256 957	Annen finanskostnad	54 221 278	33 642 761
54 482 006	92 101 506	Resultat av finansposter	-136 741 943	-279 023 602
9 811 454	74 684 162	Ordinært res. før skatt	137 204 262	60 386 268
441 092	16 667 135	Skattekost ord. res.	32 968 313	17 572 391
9 370 362	58 017 027	Ordinært resultat	104 235 949	42 813 877
9 370 362	58 017 027	Årsresultat	104 235 949	42 813 877
0	0	Minoritetens andel	4 496 167	-10 619 347
9 370 362	58 017 027	Majoritetens andel	99 739 782	53 433 224
Overføringer				
12 400 040	20 000 000	Avsatt til utbytte	12 400 040	20 000 000
7 599 960	0	Tilleggsutbytte	19 999 960	0
-10 629 638	38 017 027	Overført til/fra egenkapital	67 339 782	33 433 224
9 370 362	58 017 027	Sum disponert	99 739 782	53 433 224

Balanse - mor/konsern

AB Invest A/S

Morselskap		Konsern				
2025	2024		2025	2024	Note	
Eiendeler						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
0	0	Utsatt skattefordel	0	7 171 135	5	
0	0	Goodwill	195 011 963	221 346 403	3	
0	0	Sum immat. eiend.	195 011 963	228 517 538		
Varige driftsmidler						
4 460 000	4 460 000	Fast eiendom	6 149 119 297	5 613 148 494	3, 7	
0	0	Anlegg under utfør.	42 974 821	48 074 102	3, 7	
0	0	Heisanlegg	412 459 340	443 529 351	3, 7	
10 201 882	9 617 224	Driftsløsøre m.v.	190 334 978	228 769 119	3, 7	
14 661 882	14 077 224	Sum varige driftsm.	6 794 888 436	6 333 521 066		
Finansielle anleggsmidler						
2 391 714 667	2 394 433 707	Invest. datterselskap.	0	0	4	
1 301 690 484	1 569 717 571	Lån konsern	0	0	7, 9	
127 497 354	105 944 827	Invest. tilkn. selsk.	147 572 544	121 802 215	4	
0	5 336 891	Lån tilknyttet selskap	250 000	5 336 891	7, 9	
0	0	Andre aksjer	74 245 375	30 130 027	8	
128 116 308	143 942 116	Andre fordringer	132 841 950	155 651 846	2, 7	
3 949 018 814	4 219 375 113	Sum fin. anleggsm.	354 909 869	312 920 980		
3 963 680 696	4 233 452 337	Sum anleggsmidler	7 344 810 268	6 874 959 583		
Omløpsmidler						
0	0	Varelager	11 230 533	8 712 605	7, 10	
0	0	Prosjekter	459 737 529	504 088 334	7, 10	
0	0	Sum lager prosjekt	470 968 062	512 800 939		
Fordringer						
555 547	877 802	Kundefordringer	111 386 184	171 316 227	7, 9	
1 375 769 008	1 473 641 093	Fordring konsern	0	0	9	
63 168 963	4 938 486	Andre fordringer	92 195 535	33 901 081	9	
1 439 493 517	1 479 457 380	Sum fordringer	203 581 720	205 217 309		
Investeringer						
17 537 515	6 331 789	Markedsbaserte aksjer	17 537 515	6 334 289	11	
17 537 515	6 331 789	Sum investeringer	17 537 515	6 334 289		
251 422 855	148 074 628	Bankinnskudd	352 725 809	210 627 075	12	
1 708 453 888	1 633 863 796	Sum omløpsmidler	1 044 813 107	934 979 611		
5 672 134 583	5 867 316 133	Sum eiendeler	8 389 623 375	7 809 939 195		

Balanse - mor/konsern

AB Invest A/S

Morselskap			Konsern	
2025	2024	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
2 280 000	1 900 000		2 280 000	1 900 000
2 280 000	1 900 000	6, 13	2 280 001	1 900 000
Aksjekapital				
Sum innskutt ek.				
Opptjent egenkapital				
314 228 873	324 858 511		665 158 498	568 311 773
314 228 873	324 858 511	6	665 158 498	568 311 773
Sum opptjent ek.				
0	0		357 216 315	364 196 755
Minoritetsinteresse		6		
316 508 873	326 758 511		1 024 654 813	934 408 527
Sum egenkapital				
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
754 644	636 908		187 069 791	166 084 047
0	0	5	320 396 573	318 598 282
754 644	636 908		507 466 364	484 682 329
Sum avsetn. forpl.				
Annen langsiktig gjeld				
4 869 173 018	4 788 400 748		6 144 306 097	5 585 525 518
0	33 333 000	7	79 357 149	90 405 160
4 869 173 018	4 821 733 748	3	6 223 663 246	5 675 930 679
Sum langsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld				
153 831	156 197		219 999 820	259 502 077
25 239 146	2 294 358	7	150 402 789	188 348 905
0	15 691 575	9	6 400 461	34 774 837
4 130 245	6 232 745	5	17 874 784	22 249 522
20 000 000	20 000 000		20 000 000	20 000 000
393 418 182	612 029 037		0	0
42 756 645	61 783 055	9	219 161 097	190 042 318
485 698 049	718 186 966	3	633 838 951	714 917 660
Sum kortsiktig gjeld				
5 355 625 711	5 540 557 621		7 364 968 562	6 875 530 667
Sum gjeld				
5 672 134 583	5 867 316 133		8 389 623 375	7 809 939 195
Sum egenk. og gjeld				

Oslo, 26.03.2026
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 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.

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 interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

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	
2025	2024		2025	2024
-	1 563 140	Salgsinntekter	518 519 982	615 942 082
14 803 497	11 899 893	Andre driftsinntekter (*)	675 670 581	623 555 831
14 803 497	13 463 033	Sum	1 194 190 563	1 239 497 913

(*) 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.

2025		2024		Geografisk fordeling	
2025	2024	2025	2024	2025	2024
14 803 497	13 463 033	Norge	937 712 547	993 489 157	
		Sverige	175 004 590	165 469 894	
		Finland	81 473 426	80 538 862	
14 803 497	13 463 033	Sum	1 194 190 563	1 239 497 913	

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

Morselskapet			Konsernet	
2025	2024	Lønnskostnader	2025	2024
15 307 954	13 170 965	Lønninger	145 484 319	122 679 288
2 891 235	2 756 416	Arbeidsgiveravgift	19 212 603	16 950 066
1 377 644	925 878	Pensjonskostnader	6 005 082	4 853 826
771 013	957 029	Andre ytelser	21 262 054	13 677 625
20 347 846	17 810 289	Sum	191 964 058	158 160 803

8,5	6,0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	221,0	166,0
-----	-----	--	-------	-------

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	2 100 000	-
Bonus	600 000	-
Annen godtgjørelse	240 592	-
Styrehonorar for konsern		498 000

Lån til nærstående parter

	2025	2024
Abactus AS	78 037 404	62 987 404
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS.		
Drag AS	3 267 958	6 352 598
Drag AS eies av daglig leder Gard Utikilen. 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)	146 000	2 289 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	125 000	498 000
Annen bistand	77 300	397 700
Sum	348 300	3 184 700

Note 3 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

MorselskapetVarige driftsmidler

	Tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 460 000	18 192 247	22 652 247
Tilgang		8 550 882	8 550 882
Avgang		-5 244 200	-5 244 200
Anskaffelseskost 31.12.	4 460 000	21 498 929	25 958 929
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		11 297 047	11 297 047
Balanseført verdi 31.12.	4 460 000	10 201 882	14 661 882

Årets avskrivninger		2 722 024	2 722 024
---------------------	--	-----------	-----------

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.	2 185 605	80 442 762	82 628 367
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.			-
Balanseført verdi 31.12.	12 470 798	182 541 165	195 011 963

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.

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	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 403 944 978	57 129 958	739 462 488	537 002 929	8 737 540 353
Tilgang	622 859 321	-4 154 186	11 288 911	41 517 542	671 511 588
Overføring					-
Avgang	406 726		-	6 629 361	7 036 087
Anskaffelseskost 31.12.	8 026 397 573	52 975 772	750 751 399	571 891 110	9 402 015 854
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 869 484 463	10 000 951	338 292 059	381 556 132	2 599 333 605
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	7 793 813				7 793 813
Balanseført verdi 31.12.	6 149 119 297	42 974 821	412 459 340	190 334 978	6 794 888 436

Årets avskrivninger	179 614 115	2 443 042	37 474 833	34 396 324	253 928 314
Årets nedskrivning	2 093 813				2 093 813
Årets avskrivning Goodwill	26 334 439				26 334 439
Sum avskrivninger					280 262 752
Årets nedskrivning	2 093 813				2 093 813

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 18 742 111 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 ved leie av grunn og lokaler

11 055 738

Finansiell leasing

I Alpinco-konsernet er det aktivert eiendeler finansiert med finansiell leasing med kr	20 553 442
Forpliktelse knyttet til finansiell leasing er balanseført med kr	20 553 442

Leiebetalingene har følgende forfallsstruktur

Forfall innen ett år	5 796 047
Forfall innen to til fem år	14 757 395
Forfall etter fem år	-
Sum	20 553 442

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 %	71 150 970	105 199 379	27 204 000
Alpinco AS	Øyer	80 %	226 158 043	-8 220 830	537 308 707
Alpinco Gondoltoppen AS	Øyer	56 %	9 864 596	-17 050 389	562 888
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100 %	952 862	-396 137	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100 %	168 076 986	-4 689 967	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100 %	6 530 342	-970 864	18 139 102
Fyri Hemsedal AS	Hamar	63 %	-15 106 206	-13 378 814	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100 %	75 434 688	2 319 445	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100 %	2 926 167	-1 573 833	4 710 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	55 %	575 279 396	-6 449 821	313 040 503
Ilsetra AS	Hamar	100 %	48 354 054	-2 053 478	29 913 733
Jatkäsaari Invest AB	Hamar	100 %	161 976 988	18 305 063	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100 %	496 794 639	28 544 261	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100 %	184 139 874	18 956 611	185 010 000
Lindahlplan Invest AS	Hamar	100 %	44 630 070	23 350 118	175 741 912
Madlaveien Invest AS	Hamar	100 %	140 406 457	18 328 786	150 010 000
Mjøstårnet AS	Hamar	100 %	106 680 180	-2 508 080	81 015 000
Mjøsbyen AS	Hamar	100 %	1 019 064	-495 936	68 495
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100 %	103 593 851	64 175 106	7 198 732
Oscars gate 11	Hamar	100 %	2 784 356	-9 119 322	50 000
Oslopaviljongen AS	Hamar	100 %	1 166 895	297 701	1 000 000
PAH 17 AS	Hamar	93 %	4 328 004	-3 109 530	-
Rønvikfjellet Invest AS	Hamar	100 %	103 332 505	-11 109 087	84 210 000
Stocholm Wood Tower AB	Hamar	100 %	70 815	-222 756	53 425
Vestvannet Invest AS	Hamar	100 %	115 270 813	20 057 425	190 000 000
Balanseført verdi 31.12.					2 391 714 667

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 2 719 040 i 2025.

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.

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi/kostpris
Eifel AS	Ringerike	50 %	-21 630 854	-2 675 205	-
M37 Holding AS	Oslo	46 %	125 396 383	-10 406 420	69 576 527
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50 %	41 878 467	7 391 665	13 270 827
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50 %	90 116 629	11 555 617	44 650 000
Balanseført verdi 31.12 morselskapet					127 497 354
Tilknyttede selskap i konsernet					
Fyri Energi AS	Oslo	50 %	4 804 533	-263 238	
Varden Fjellandsby II AS	(nystiftet i 2024) Ringeby	50 %	24 683 657	-1 710 559	
Favn II AS	Lillehammer	50 %	34 500 193	-1 572 581	

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS. Varden Fjellandsby II AS eies av Gudbrandsgard Hyltegrend 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.

Konsernet

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

Merverdianalyse	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS
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	Oppdal Hotellinvest AS	Favn AS	Delsum
Balanseført verdi 01.01.	3 137 887	17 243 401	15 046 638	35 427 926
Tilgang				0
Årets resultatandel	-131 619	3 695 833	-788 678	2 775 536
Gevinst ved skjevdelt emisjon			2 819 533	2 819 533
Andre føringer direkte mot egenkapitalen		-	-	0
Avgitt utbytte		-		0
Reversert negativ verdi				0
Balanseført verdi 31.12.	3 006 268	20 939 234	17 077 493	41 022 995
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	M37 Holding AS	Totalsum
Balanseført verdi 01.01.	13 200 000	15 215 050	39 280 429	18 678 809	121 802 210
Tilgang				21 552 527	21 552 523
Årets resultatandel	-855 280		5 777 809	-6 299 808	1 398 257
Andre føringer direkte mot egenkapitalen					2 819 533
Omvurderingsdifferanse					0
Avgitt utbytte					0
Reversert negativ verdi					0
Balanseført verdi 31.12.	12 344 720	15 215 050	45 058 238	33 931 528	0
Rest merverdi				73 799 390	
Utsatt skatt				-9 708 466	
Rest goodwill 31.12.				6 250 203	

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.

Årets endring i egenkapital	Minoritet	Sum majoritet og minoritet
Egenkapital 31.12.2024	364 196 755	1 182 915 189
Korreksjon av inngående balanse		-248 506 659
Sum egenkapital 01.01.2025	364 196 755	934 408 528
Kapitalforhøyelse		380 000
Konsernibdrag godskrevet minoritet	340 813	-
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap	582 578	582 578
Årets resultat	4 496 167	104 235 949
Omvurdering utenlandske datterselskap		17 447 756
Utdelt tilleggsutbytte	-12 400 000	-19 999 960
Avsatt utbytte	-	-12 400 040
Egenkapital 31.12.	357 216 315	1 024 654 813

Det foreligger negativ minoritetsinteresse i Fyri Hemsedal med kr 5 330 017 pr 31.12.2025.

Endring i fjorårstall i konsernet

Det er gjort noen endringer i fjorårstallene i konsernet.

Endringene fremkommer slik (det vises bare tall som er berørt i balansen)	Opprinnelig rapportert	Korrigerte tall	Endring
Effekt på balansen			
Annen egenkapital	816 818 433	568 311 773	-248 506 660
Sum endring egenkapital			-248 506 660
Utsatt skatt	236 175 669	166 084 047	-70 091 622
Andre avsetninger		318 598 282	318 598 282
Sum endring gjeld	236 175 669	484 682 329	248 506 660
Sum endring gjeld og egenkapital			-
Sammenligningstallene i resultat er ikke endret. Endringer på resultat ville slått ut på følgende poster			
Andre finanskostnader	33 642 761	61 614 090	27 971 329
Skattekostnad	17 572 691	11 418 699	-6 153 992
Årsresultat	42 813 877	20 996 241	-21 817 636
Majoritetens resultat	53 433 224	31 615 588	-21 817 636

Endring skyldes tap på swapavtale som ikke var innarbeidet i balansen.

Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2025	2024		2025	2024
1 301 690 484	1 569 717 571	Konsernselskaper	-	-
-	5 336 891	Lån tilknyttet selskap	250 000	5 336 891
78 037 404	62 987 404	Abactus AS	78 037 404	62 987 404
3 267 958	6 352 598	Drag AS	3 267 958	6 352 598
46 810 946	62 636 754	Andre langsiktige fordringer	51 536 588	86 311 844
1 429 806 792	1 707 031 219	Sum	133 091 950	160 988 737

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2033.

Lån til Drag AS renteberegnes og er avdragsfritt og skal tilbakebetales i perioden 2028-2030.

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2025	2024		2025	2024
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	298 700 000	238 216 809
-	-	Sum	298 700 000	238 216 809

		Gjeld sikret ved pant		
2025	2024		2025	2024
4 869 326 849	4 788 556 945	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 370 166 020	5 845 027 595
-	-	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
-	-	Bygningsmessige anlegg og varige driftsmidler	6 696 877 946	4 713 427 207
-	-	Varelager, prosjekter	350 641 658	443 183 137
-	-	Fordringer	2 587 652	5 680 685
-	-	Bankinnskudd	-	-
2 391 714 667	2 394 433 707	Aksjer i datterselskaper (*)	-	-
2 391 714 667	2 394 433 707	Sum	7 050 107 256	5 162 291 029

Langsiktig gjeld har en løpetid på 1-5 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, Lindahlplan 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 konsernkotokreditt.

Det er avgitt garantier til eiendomskjøpere med totalt kr 36 398 500.

AB Invest konsernet er eksponert for svingninger i rente- og valutamarkedet. Konsernet har en finanspolicy som definerer hvilke risikoreducerende tiltak som kan benyttes innenfor de ulike områdene. Som risikoreducerende tiltak benytter konsernet instrumenter som rentebytteavtaler, rentevalutabytteavtaler og terminforretninger. Per 31.12.2025 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen tilsvarende 4,6 milliarder norske kroner, hvorav 1,7 milliarder er med fremtidig start. Dette sikrer per i dag 63% 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 320 millioner kroner per 31.12.2025. Verdien av rentebytteavtalene er ikke balanseført.

Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernet	Balanseført verdi	
	2025	2024
Aksjer	63 527 401	16 920 656
Fond	10 485 274	12 826 671
Diverse aksjer og andeler	232 700	382 700
Balanseført verdi 31.12.	74 245 375	30 130 027

Aksjene er i 2024 nedskrevet med kr 1 849 351 og i 2025 med kr 12 839 369

Det er i 2025 solgt aksjer med en regnskapsmessig gevinst på kr 125 251 306.

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

Morselskapet	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern m.v.	1 375 769 008	1 473 641 093	1 301 690 484	1 569 717 571
Tilknyttede selskaper	-	-	-	5 336 891
Sum	1 375 769 008	1 473 641 093	1 301 690 484	1 575 054 462

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	393 418 182	612 029 037	1 615 011	-
Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
Sum	393 418 182	612 029 037	1 615 011	-

Konsernet	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Tilknyttede selskaper	-	-	250 000	5 336 891
Sum	-	-	250 000	5 336 891

Note 10 Beholdning og prosjekter

Konsernets varelager består av følgende

	2025	2024
Varebeholdning	11 230 533	8 712 605
Byggeprosjekter	459 737 529	504 088 334
Sum	470 968 062	512 800 939

Note 11 Andre finansielle instrumenter

Morselskapet og konsernet	Balansført verdi	
	2025	2024
Norske selskap	17 537 515	6 331 789
Balansført verdi 31.12.	17 537 515	6 331 789
Reversert tidligere nedskrivning	2 208 400	-
Årets nedskrivning	312 441	7 477 890

Note 12 Bundne bankinnskudd og konsernkonto

	Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
	2025	2024		2025	2024
	1 225 272	825 063	Skattetrekksmidler	6 366 450	5 003 086

Konsernet har en flervaluta konsernkonto kassekreditt med en trekkrettighet på kr 25 000 000, samt at Alpinco har en egen konsernkonto kassekreditt med en trekkrettighet på kr 100 000 000. Konsernet har i tillegg en egen revolverende trekkfasilitet på kr 125 000 000.

Note 13 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 0,11 og 18 999 900 B-aksjer pålydende kr 0,11.

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 A/S

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap				Konsern	
2025	2024	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Note	2025	2024
9 811 454	74 684 162	Resultat før skattekostnad		137 204 262	60 386 268
-16 014 931		Periodens betalte skatt		-35 579 092	-43 632 053
-884 966	-1 664 562	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-884 966	-1 664 562
-215 845		Tap/gevinst ved avgang aksjer	8	-125 251 306	
2 722 024	2 469 799	Ordinære avskrivninger	3	280 265 753	268 309 184
		Nedskrivning driftsmidler	3	2 093 813	5 700 000
2 719 040	18 477 890	Nedskrivning aksjer	8	12 839 369	9 327 241
24 609 063	-13 097 790	Nedskrivning/reversert langsiktig fordring		16 109 858	
		Endring i varelager		41 832 877	-33 924 595
319 067	10 447 533	Endring i kundefordringer		59 930 043	-77 616 989
22 944 788	607 073	Endring i leverandørgjeld		-37 946 116	9 529 326
		Effekt av valutakursendringer		-31 529 252	-38 413 968
		Inntektsførte resultatandeler korrigert for utdeling		-4 217 791	33 076 802
-112 689 200	-77 918 469	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-32 406 702	-72 445 125
-1 895 959		Poster klassifisert som investeringsaktiviteter	11	-2 208 400	
-68 575 465	14 005 636	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		280 252 350	118 631 529
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
6 129 166	9 700 000	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		7 645 769	14 412 959
-8 550 882	-10 008 001	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr. verdier	3	-671 511 588	-425 562 700
	-25 521 378	Økte investeringer i datterselskap			-9 162 308
		Kontantbeholdning i oppkjøpt datterselskap			154 493 423
-10 014 900		Kjøp av aksjer i andre selskaper	4, 8	-72 492 950	-35 325 907
-270 844 706	-154 413 979	Utbetaling på lån til datterselskap			
920 977	2 908 327	Innbetaling ved salg av aksjer	8	134 561 031	2 908 323
15 825 808	28 033 463	Innbetaling på andre lånefordringer			22 246 939
-16 109 858	-	Utbetaling på andre lån		-12 566 188	
-282 644 395	-149 301 568	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-614 363 926	-275 989 271
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
	-125 129 192	Netto endring kassekreditt		-39 502 257	-1 797 426
97 701 470	411 082 872	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		622 903 360	317 981 073
393 415 816		Innbetalinger gjeld konsernselskaper			
-16 929 200	-152 706 983	Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		-75 170 793	-182 212 006
380 000		Innbetaling av kapital	6, 12	380 000	
-20 000 000	-39 000 000	Utbetaling av utbytte	6	-32 400 000	-39 000 000
		Innbetaling fra minoritet			25 234 908
454 568 086	94 246 697	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		476 210 310	120 206 549
Effekt av kursendring på kontanter og kontantekvivalenter					
103 348 226	-41 049 235	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		142 098 734	-37 151 193
148 074 628	189 123 863	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.		210 627 075	247 778 268
251 422 854	148 074 628	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.		352 725 809	210 627 075
251 422 854	148 074 628	Disponibel likviditet		352 725 809	210 627 075
25 000 000	25 000 000	Ubenyttet trekkrettigheter på konsernkonto		28 287 209	31 154 030

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.