



**Innhold**

Om AB Invest konsernet

Året 2020

Nøkkeltall

Eiendommer

Ansatte

Styrets årsberetning

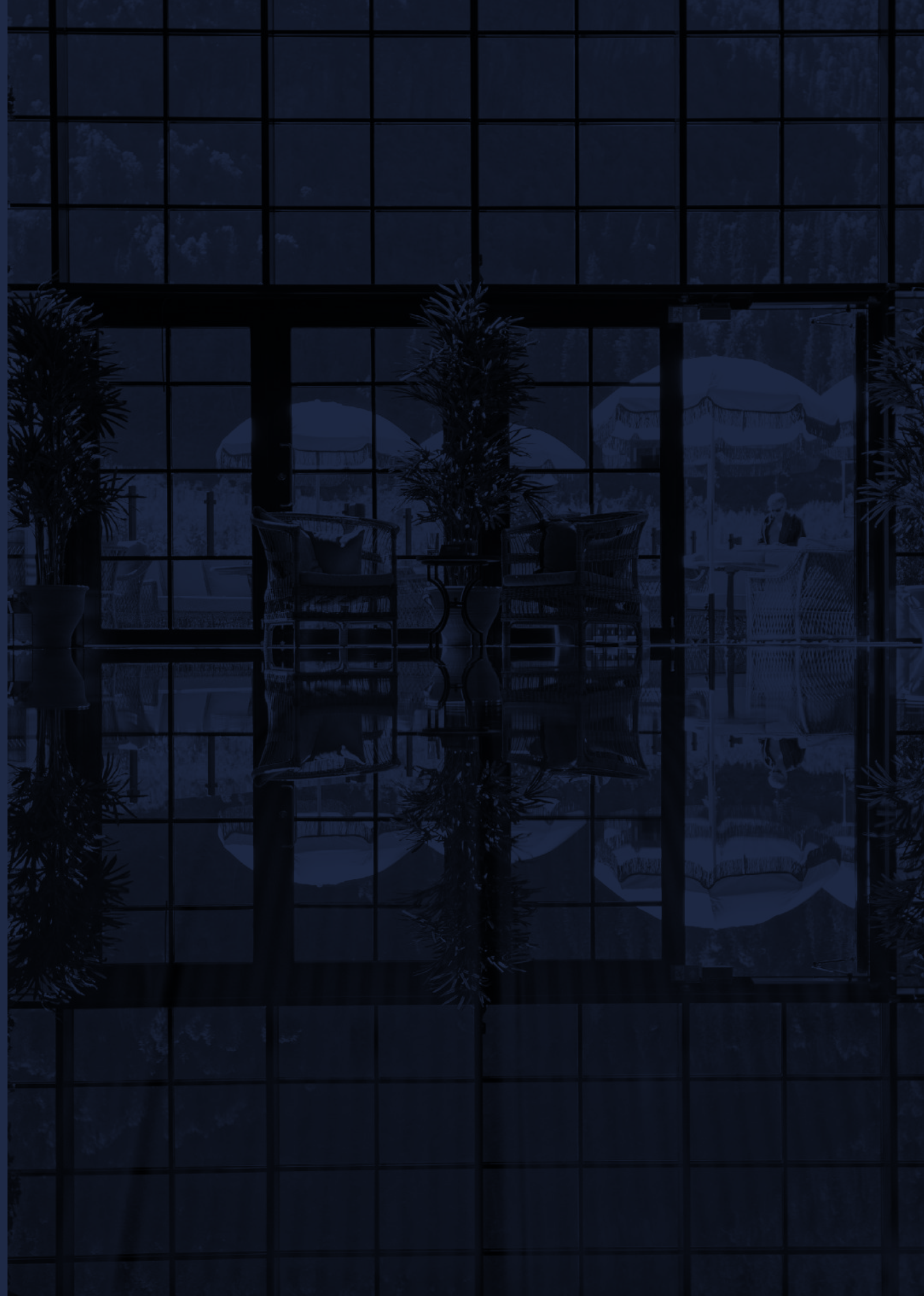
Årsregnskap med noter

## Om AB Invest konsernet

---

AB Invest er et privateid eiendomsselskap som utvikler næringsseiendom i Norden med fokus på hotell-, kontor- og fritidseiendom. Konsernet har siden oppstarten bygget 20 hoteller og har utviklet til sammen ca. 500.000 kvm nærings- og fritidseiendom. Dagens portefølje inkluderer 12 hoteller på til sammen 3.379 hotellrom, samt 12 næringsseidommer på til sammen ca. 80.000 kvm. Samlet består porteføljen av totalt ca. 265.000 kvm.

AB Invest er den ledende aktør innen hotellutvikling i Norden og selskapets strategi er å være en langsiktig forvalter og fremtidsrettet utvikler av næringsseiendom. Konsernet har gjennom mange år bygget opp en sterk relasjon til Nordens ledende hotelloperatører. Konsernet er i stadig vekst og har flere spennende prosjekter både under bygging og under utvikling.



### Rekordomsetning og bedre resultater enn forventet i pandemiåret

Koronapandemien har preget samfunnet vårt siden mars 2020, og AB Invest konsernet har også vært sterkt påvirket av de begrensninger og restriksjoner som pandemien har medført. Hele reiselivet inkludert hotellene har sett et kraftig fall i etterspørselen. Reiserestriksjoner og nedstengninger har medført at både innenlands og utenlandsk etterspørsel etter hotellrom falt til meget lave nivåer. Nedgangen har vart lengre enn de fleste har sett for seg, men vi ser heldigvis lys i tunnelen. Økt grad av vaksinerings av befolkningen vil føre til lettelse i restriksjonene og dette vil igjen føre til økt reisevirksomhet, økt kurs- og konferansevirksomhet og flere arrangementer. Dette kombinert med et oppdemmet behov både på fritids- og forretningsreiser gjør at vi er optimister for andre halvår 2021 og videre fremover.

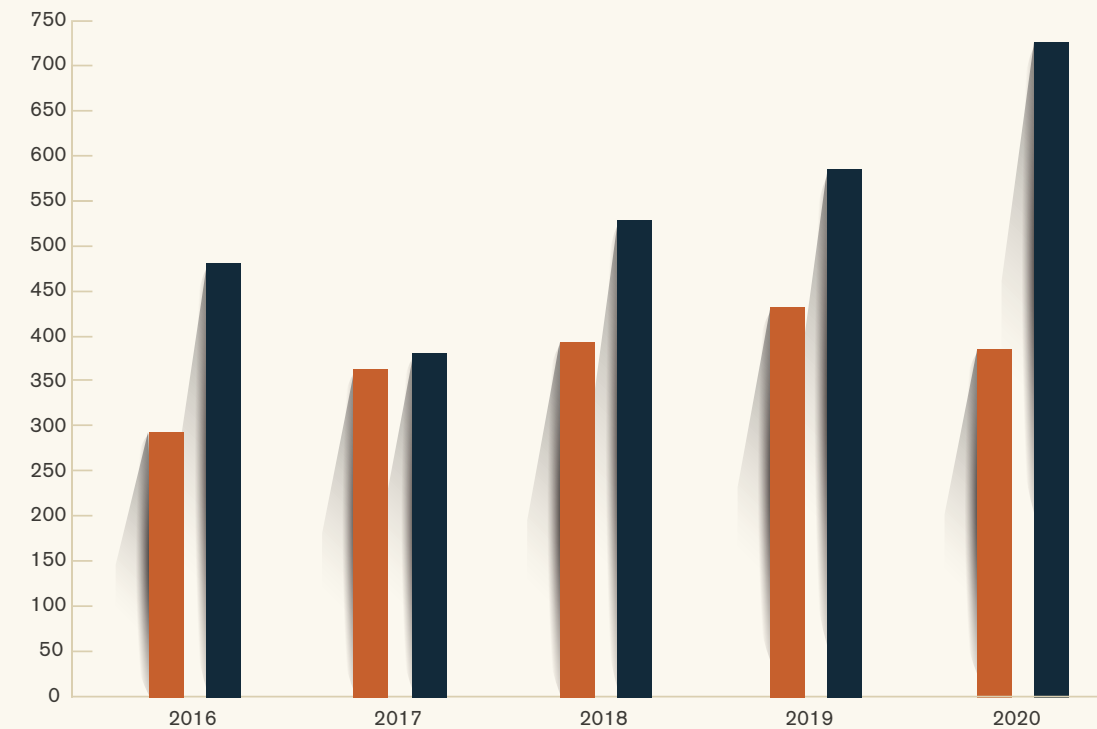
Restriksjonene og fraværet av muligheten til å reise utenlands har gjort at mange har feriert i eget land. Dette har igjen slått positivt ut i form av en sterk økning i etterspørselen etter fritidsboliger. AB Invest har over flere år satsset tungt i dette markedet og har i 2020 og frem til i dag levert nærmere 100 nye fritidsleiligheter i Hemsedal. Vi ser for oss en nedkjøling av dette markedet, men har tro på at de riktige produktene på de riktige destinasjonene fortsatt vil være attraktive.

Kontormarkedet har også vært påvirket av Koronapandemien, spesielt med tanke på økt bruk av hjemmekontor. Hvilke konsekvenser pandemien får for etterspørselen på lang sikt er fremdeles usikkert, men AB Invest sin portefølje av kontoreiendommer har vært mindre berørt grunnet solide leietakere og bra kontraktsdekning.

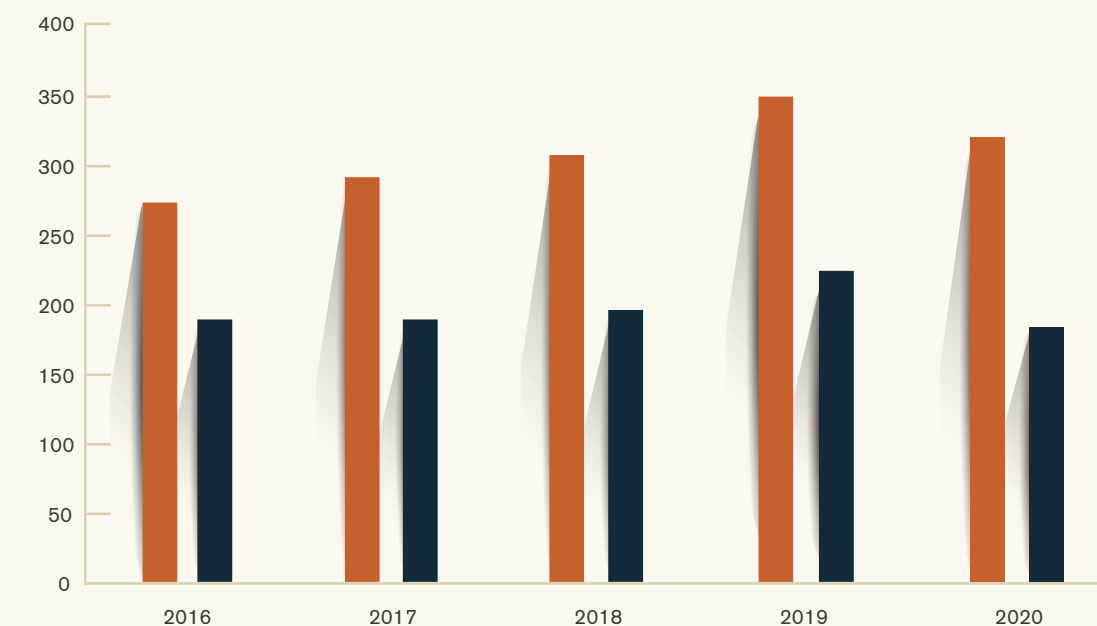
Oppsummert har AB Invest konsernet isolert sett blitt hardt rammet av fallet i hotellmarkedet, men nedgangen har blitt dempet av både solide inntekter fra våre kontoreiendommer og salg av leiligheter og fritidsboliger.

### Utvikling inntekter og resultat

Omsetningen i konsernet ble i 2020 rekordhøye kr 725 millioner (+24%). Økningen fra kr 583 millioner i 2019 skyldes i hovedsak salg av fritidsleiligheter på prosjektene Fýri Resort og Fýri Tunet i Hemsedal samt noe økning av leieinntektene fra våre kontoreiendommer. Leieinntektene fra våre hotelleiendommer så derimot en nedgang på rundt kr 70 millioner som alene skyldes Koronapandemien og den påfølgende nedgang i hotellmarkedet. Gjennomsnittlig årlig vekst (CAGR) siste 5 år er 5% for leieinntekter og 9% for den totale omsetningen.



● Leieinntekter ● Total omsetning inkl salgsinntekter



● EBITDA ● Brutto driftsresultat



Konsernets EBITDA gikk noe ned i 2020 sammenliknet med rekordåret 2019. Dette skyldes nedgangen i hotellenes leieinntekter. Fallet i leieinntekter ble delvis kompensert av økte salgsinntekter i fritidsboligmarkedet og stabile svakt økende kontorleieinntekter. Utviklingen de siste 5 årene har vist en årlig gjennomsnittlig vekst (CAGR) i EBITDA på 3%, mens driftsresultatet viser en nedgang på hele kr 50 millioner sammenliknet med 2019. Kombinasjonen av faste leier på næringsseidommer samt stor andel omsetningsbaserte leiekontrakter med minimumsleie for hotellene gjør at konsernet likevel klarer seg relativt godt gjennom koronapandemien. Konsernet har klart å holde driftskostnader på tilsvarende nivå som fjoråret, og det er ikke gjennomført noen større oppgraderingsprosjekter i 2020. Økningen i antallet eiendommer og løpende prosjekter under utvikling gjør likevel at kostnadene øker noe sett i forhold til tidligere år.

Finanskostnadene viser en økning på kr 16 millioner i forhold til fjoråret og dette skyldes både økning i rentebærende gjeld, samt nye lange rentebytteavtaler i NOK og SEK hvor rentene ligger over dagens flytende renter. På finansinntektssiden skyldes nedgangen lavere agio i forhold til fjoråret og en nedgang i inntekt på tilknyttede selskaper. Netto finans ble dermed rundt kr 27 millioner høyere enn fjoråret.

Konsernet solgte leiligheter for rundt kr 340 millioner og dette reduserte effekten av nedgangen i leieinntekter fra hotellmarkedet og økningen i finansposter. Videre fikk vi en økning på leieinntektssiden på både Mjøstårnet og Fýri Resort of Hemsedal da 2020 var første fulle driftsår for disse to eiendommene. Konsernet har fortsatt god kostnadskontroll og sett i lys av markedsutfordringene knyttet til Koronapandemien er vi tilfreds med å kunne presentere en EBITDA på kr 321 millioner, et resultat før skatt på kr 58 millioner, og et årsresultat på kr 44 millioner.

## Investeringer og byggeprosjekter

AB Invest har gjennom 2020 hatt flere prosjekter under bygging og i tillegg overlevert fritidsleiligheter til sine kunder. I mars overleverte vi 47 eksklusive fritidsleiligheter i Fýri Resort, og i juni ble ytterligere 24 eksklusive leiligheter overlevert på Fýri Tunet. De siste 25 leilighetene i Fýri Tunet ble overlevert nå våren 2021 slik at vi hittil har tilført 96 nye leiligheter til Hemsedal.

Våren 2020 startet også byggingen av 48 selveierleiligheter på Mjøskanten i Brumunddal. Disse nærmer seg nå utsolgt og skal overleveres til nye eiere høsten 2021. Høsten 2020 igangsatte vi også byggingen av et nytt kontorbygg i Brumunddal til blant andre Mattilsynet som leietaker. Dette kontorbygget er på ca. 4.600 kvm og skal stå ferdig til februar 2022.

Konsernet kjøpte i desember 50% av Østre Aker Eiendomsinvest AS som eier to sentralt beliggende eiendommer på Økern som er fullt utleide. Konsernet investerte også sommeren 2020 i en mindre eierpost på 10% i Industriveien 30 AS som eier et kontor og lager bygg på Spikkestad fullt utleid til Elopak. I 2021 har vi kjøpt 50% av aksjene i utviklingsprosjektet Helsefyr Utvikling AS som skal utvikle et kontor- og boligprosjekt på Helsefyr i Oslo. Satsningen på denne typen prosjekter vil diversifisere vår kontantstrøm ytterligere. Vi opplever at konsernets utviklingskompetanse gjør oss til en attraktiv samarbeidspartner i denne typen syndikater og joint-ventures.

Gjennom datterselskapet Alpinco Gondoltoppen startet vi høsten 2020 utbyggingen av fjellandsbyen Favn på Mosetertoppen i Hafjell. Prosjektet vil bestå av både leiligheter for utleie og salg, restaurant, café, skiutleie og hyttetomter.

## Finansiering

AB Invest var i 2020 finansiert med et obligasjonslån i svenske kroner og langsiktige banklån i norske kroner og euro. Obligasjonsfinansieringen ble refinansiert i bankmarkedet i desember grunnet utfordrende utsikter i hotellmarkedet som gjorde betingelsene for en forlengelse mindre gunstige enn bankfinansiering.

Alle våre prosjekter under utvikling er finansiert gjennom løpende byggelån. Konsernet har en solid balanse, og belåningsgraden ved årsskiftet var estimert til 47% som er på samme nivå som i fjor. Konsernet søker også fremover å kunne benytte ulike finansieringskilder for sine eksisterende eiendommer og nye prosjekter. Konsernets solide balanse og kontantstrøm gjør at vi er komfortable med våre muligheter til å sikre finansiering av også fremtidige prosjekter selv i et mer utfordrende finans- og eiendomsmarked. Vi vil til enhver tid søke å benytte de kapitalkildene som er mest hensiktsmessige med hensyn til pris, løpetid og bruk av vår egenkapital.

## Leiekontrakter

Selskapets eiendommer er tilnærmet fullt utleid. Det er noe ledighet i noen av våre utviklingsprosjekter og konsernets utleiegrad er 97%. Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på våre leiekontrakter (WAULT) er beregnet uten disse utviklingsprosjektene. For 2021 er denne på 14,0 år (14,1). Inkluderes opsjoner leietakerne har for ytterligere forlengelse vil WAULT øke til 20,4 år (20,0). Økningen i WAULT skyldes i hovedsak forlengelse av to leiekontrakter med Scandic for våre hotell på Lerkendal og Kista.

## Oppsummering og fremtidsutsikter

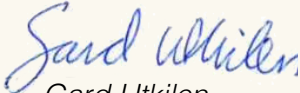
De positive utsiktene vi så ved inngangen av 2020 ble brått snudd til pessimisme da Koronapandemien kom i mars. Konsernet fikk likevel raskt kontroll på situasjonen og har klart å løse seg trygt igjennom en krevende periode. Resultatet ble bedre enn forventet ved starten av året og vi er fornøyde med å kunne levere positive resultater i en utfordrende periode.

Vi ser fremdeles at det er et stykke frem til hotellmarkedet er tilbake til gamle nivåer, men vi er forsiktede optimister for andre halvdel av 2021 og fremover. Våre eiendommer og prosjekter er solide, og konsernets inntektsstrømmer er mer diversifiserte enn før pandemien. Vi vil fortsatt satse videre på utvikling av nye prosjekter og er godt posisjonert for videre vekst.

Konsernets finansielle posisjon er fremdeles meget sterk. Vår solide balanse og likviditet gjør at vi kan fortsatt videreutvikle eksisterende portefølje, igangsette nye prosjekter, samt stå igjennom eventuelle nye nedgangstider.

AB Invest konsernet vil også i 2021 se de negative effektene av Koronapandemien i form av reduserte leieinntekter fra hotellporteføljen sammenlignet med et normalmarked. Vår satsning på flere ulike eiendomssegmenter gjør at vi likevel forventer at salgsinntekter og øvrige leieinntekter vil gi positive resultater også fremover.

Hamar den 30. april 2021

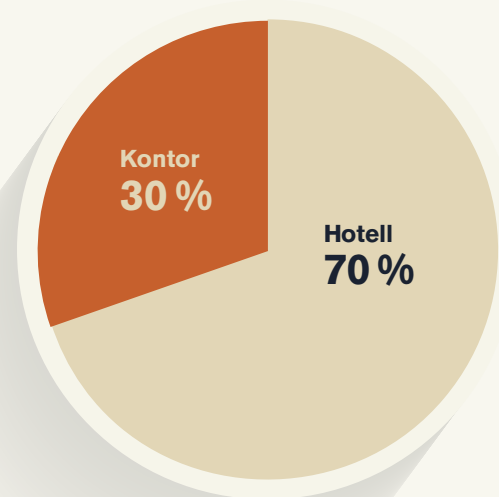
  
Gard Utkilen  
Daglig leder

## Nøkkeltall AB Invest konsernet

Geografi leieinntekter



Type eiendom (kvm)



Belåningsgrad

**47%**

Pr. 31.12.2020

Verdijustert egenkapital

**53%**

Pr. 31.12.2020

Markedsverdi portefølje (NOK)

**9,6 mrd**

Pr. 31.12.2020

WAULT

**14 år**

Utleiegrad

**97%**



## Eiendomsportefølje

---

AB Invest konsernet har en eksisterende eiendomsportefølje for utleie på til sammen ca. 265.000 kvm, bestående av 12 hoteller med til sammen 3.379 hotellrom i Norge, Sverige og Finland, samt 12 kontor- og næringseiendommer i Norge og Sverige. Konsernet er blant de 10 største nordiske hotelleiendomsbesitterne. Konsernet har til enhver tid flere prosjekter under utvikling over hele Norden og vi presenterer noen av disse på de påfølgende sidene.

Til vinterferien 2020 kunne de første eierne i Fýri Tunet flytte inn i sine nye fritidsleiligheter med beliggenhet på tunet til Fýri Resort of Hemsedal. Da ble 24 av 49 leiligheter overlevert, mens de siste 25 ble overlevert i april 2021.

Våren 2020 startet vi på byggingen av prosjektet Mjøskanten som består av tre leilighetsbygg med til sammen 48 leiligheter ved Mjøsas bredd i Brumunddal. November 2020 ble Mjøsarken Kontorbygg på 4.600 kvm kontrahert og igangsatt ved siden av Mjøstårnet.

Prosjektet Favn igangsatte september 2020 byggingen av både leiligheter på klyngetun for utleie og chaletleiligheter for salg. Klyngetun er utleid og alle de 24 chaletleilighetene i første byggetrinn er allerede utsolgt.



## En ny bydel i Brumunddal

Det har vært stor utvikling rundt Mjøstårnet, verdens høyeste trehus, og nå berikes området ytterligere med både et flott kontorbygg og flere selveierleiligheter. 48 selveierleiligheter så nærme Mjøsa som overhodet mulig ble lagt ut for salg i 2020 og leilighetseierne flytter inn høsten 2021. Responen for Mjøskanten har vært god og det gleder oss at flere får bopel i den nye bydelen i Brumunddal. Leilighetene i Mjøskanten er fra 71 – 102 kvm med henholdsvis to eller tre soverom, romslig terrasse/ balkong og selvsagt fantastisk utsikt. [Mjoskanten.no](https://mjoskanten.no)

Mjøstårnet har blitt et signalbygg med sine 18 etasjer med 33 selveierleiligheter, kontorer og ikke minst hotellet, Wood Hotel, med 72 hotellrom og tilhørende restaurant og konferanserom. November 2020 ble byggingen av et nytt kontorbygg, Mjøsparken Kontorbygg igangsatt. Mjøsparken Kontorbygg vil bli på 4.600 kvm og by på topp moderne kontorlokaler i ulike størrelser. Det er gledelig å få på plass Mattilsynet som største leietaker i dette bygget. Ferdigstillelse av kontorbygget er februar 2022. Mjøsbadet ligger vegg i vegg med Mjøstårnet og er åpen for publikumsbading på ettermiddagstid (anlegget benyttes ellers til skolesvømming og svømmeopplæring), så når Mjøsa er for kald for en dukkert er veien kort til oppvarmet basseng.



En annen perle i nærmiljøet er Mjøsparken – et friluft- og rekreasjonsområde. Mjøsparken er på hele 82.600 kvm og byr på aktiviteter for alle og enhver; skateanlegg, basketbane, petanque-bane, lekepark med mini-zipline, badestrand med badebinge, sansehage, grillplasser, samt ladestasjon for el-sykler. Mjøsparken er utviklet av Ringsaker kommune og er en gavepakke til alle beboerne i området – flottere nabolag skal man lete lenge etter.

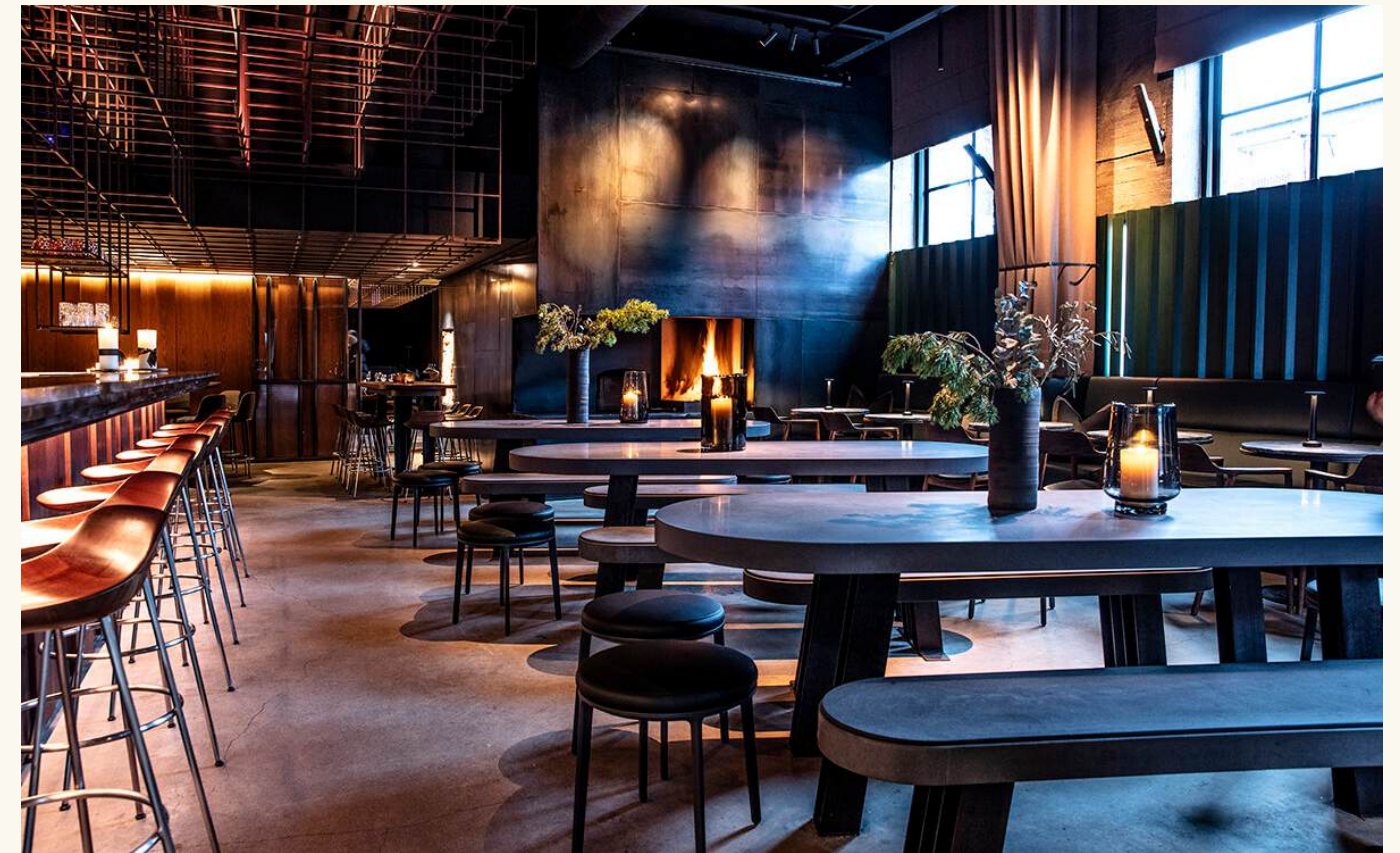


## Fýri - i hjertet av Hemsedal

Fýri TUNET består av 49 fritidsleiligheter på tunet til hotellet Fýri Resort of Hemsedal. Leiligheten er fordelt på fire bygg, hvorav 24 av leilighetene var innflytningsklare i 2020 og resterende 25 leiligheter i 2021. Leilighetene er fra størrelse ca. 60-120 kvm. De fleste av leilighetene er hjørneleiligheter som slipper lys inn og inviterer til gode fjellopplevelser året rundt. [Fyrihemsedal.no](http://Fyrihemsedal.no)

Byggingen på Fýri TUNET er nå ferdigstilt, og neste prosjekt med fritidsleiligheter for salg vil bli på oversiden av Fýri Resort med navn Fýri Vest. Estimert salgsstart av Fýri Vest er Q3-Q4 2021.

Utvidelsen av Fýri Resort med sin Pool Club stod ferdig i august 2020. Pool Club'en har fokus på god mat og avslappende musikk i et delikat miljø med solsenger omkringliggende både innendørs- og utendørsbasseng. Samtidig med utvidelsen av Pool Club stod også Fýri Resort sin største konferansesal ferdig. Konferansesalen huser opptil 350 personer. Fýri Resort er en helårsdestinasjon blant fjelltopper og natur som er like vakker sommer som vinter.



## Michaels – stories in food and flavours

Velkommen til Michaels, stedet med store matopplevelser, spennende gjester og høy puls. Lokalet er blant byens råeste og ligger i den gamle trafostasjonen på Briskeby i Oslo.

Maten som kommer fra kjøkkenet er preget av renhet og enkelthet med gode og friske råvarer og er i regi av mesterkokken Øyvind Dalelv.

Med bakgrunn fra hotell-, restaurant- og konseptutvikling muliggjorde AB Invest en revitalisering av restaurantbygget på Briskeby. Michaels åpnet dørene i ny drakt november 2019 og fikk en pangstart med fulle bord og gode matopplevelser. Det har vært utfordrende tider for Michaels under Koronapandemien med nedstenging og strenge restriksjoner, men det er gledelig at det i skrivende stund planlegges utvidelse av uteområdet på Michaels. AB Invest eier 15% av driftsselskapet.

[Michaels.no](http://Michaels.no)



## Alpinco gir deg den perfekte svingen

AB Invest konsernet eier 40% av Alpinco som eier og driver Hafjell og Kvittfjell alpinanlegg, HafjellKvittfjell Booking, Gudbrandsgard hotell i Kvittfjell og eiendom i Hafjell og Kvittfjell. Øvrige eiere i Alpinco er Bjørn Erik Borgen og DNB. Alpinco's visjon er å gi skiglade mennesker opplevelsen av «Den perfekte svingen». AB Invest er sentrale i destinasjonsutviklingen av anleggene, tomter og fritidseiendom.



## Favn – den nye fjellandsbyen på Hafjell

AB Invest er største eier i det nye, største, utviklingsprosjekt på Hafjell, Favn. Favn er beliggende ved gondolens toppstasjon Mosetertoppen. Favn blir en ny fjellandsby på Hafjell med leiligheter for utleie, en stor restaurant med arkitekturen til et stabbur, en café, selveierleiligheter og flere tomter. Prosjektets beliggenhet byr på alle ønskede kvaliteter; topp solforhold, nydelig utsikt, ski inn/ut både langrenn og alpint, samt sykkeløyper når snøen har smeltet. Gondolen tilgjengeliggjør en bilfri fritidsreise - reis kollektivt og ta gondolen rett opp til Favn Hafjell.

Landsbyen oppføres trinn for trinn med unike bygninger rundt et samlende tun. De første 58 leilighetene for utleie blir av topp kvalitet med et moderne uttrykk og spektakulære vindusflater som inviterer utsikten inn. Bookingen skal administreres av HafjellBooking med praktiske løsninger; booking og betaling på nett og med kodelås på ytterdøren til leiligheten – easy living. Alle leilighetene er utstyrt med et flott kjøkken, men hvis kokkelering ikke frister så byr caféen og restauranten på måltider av ypperste klasse. Byggingen av de første 27 leilighetene, caféen og restauranten ble igangsatt i 2020 og står ferdig til Q4 2021. I starten av 2021 ble det besluttet bygging av ytterligere 31 leiligheter for utleie som skal stå ferdig Q4 2022.

24 selveierleiligheter ble lagt ut for salg i 2020 og i løpet av vintersesongen ble alle leilighetene solgt. Chaletleilighetene, med beliggenhet i terrenget over restauranten, består av 6 bygg á 4 leiligheter. Ett av signaturelementene til chaletleilighetene er de karakteristiske vinduene og alle leilighetene får balkong hvor de fine dagene kan nytes. Under chaletleilighetene blir det garasjeanlegg slik at hver chaletleilighet får en innendørs garasjeplass. Byggingen igangsettes Q3 2021 og ferdigstillelse er estimert til Q2 2022. På grunn av den sterke etterspørselen etter chaletleilighetene legges byggetrinn 2 med 24 nye chaletleiligheter ut for salg allerede til høsten 2021. [Favnhafjell.no](http://Favnhafjell.no)



## Ilsetra Hotell - fjellpuls til både den aktive familie og konferansegjest

Ilsetra Hotell ligger nesten 1000 meter over havet på Hafjelltoppen. Ilsetra danner et fjelltun med fire leilighetsbygg hvorav leilighetene er utstyrt med to soverom, i tillegg til bad, stue og kjøkken. Hovedhuset byr på restaurant, peisestue og velværeavdeling med utendørs oppvarmet basseng og forskjellige typer badstuer. Ilsetra har en unik beliggenhet som gir muligheten til å nyte frisk fjellluft med nærhet til langrensløyper, Hafjell Alpinanlegg, stier og sykkelløyper. Ilsetra retter nå fokus på sommeraktiviteter og med Hafjell Bike Park er dette perfekt for den aktive familie. Hafjell Bike Park er AlpinCo sin siste satsing og er blitt ledende i Norge på heisbasert sykling, med 15 løyper fra grønn til svart vanskelighetsgrad.

Er du kurs og konferansegjest på Ilsetra kan du velge mellom flere fleksible konferanselokaler og møterom. Her vil du finne en blanding av det helt moderne og det tradisjonelt rustikke. Noen av lokalene har tømmervegger mens andre har glatte moderne flater. Det unike er likevel den fantastiske utsikten fra de forskjellige konferanserommene. Vi kan love deg at den vil være til stor inspirasjon gjennom hele arbeidsdagen.

Når dagens aktiviteter og utflukter er gjennomført vil våre dyktige kokker sørge for hjemmelagde og velsmakende måltider. Menyen er i all hovedsak basert på økologisk, kortreist og tradisjonell mat. Leilighetene på Ilsetra blir sommeren 2021 oppgradert noe som kommer godt med når fjellpuls skal bli til hvilepuls.



## Eiendomsportefølje:

### Fýri Resort

#### Hemsedal

**Leietaker:** ESS Group  
**Byggår:** 2019  
**Antall rom:** 144  
**Arkitekt:** Nordic – Office of Architecture  
**Entreprenør:** HENT



### Mjøstårnet

#### Brumunddal

**Leietaker:** Wood Hotel, 6 kontorleietakere, Ringsaker kommune (Mjøsbadet)  
**Byggår:** 2019  
**Antall rom:** 72 / 16.500 kvm  
**Arkitekt:** Voll Arkitekter AS  
**Entreprenør:** HENT



### Clarion Hotel Helsinki

#### Helsinki

**Leietaker:** Nordic Choice Hotels  
**Byggår:** 2016  
**Antall rom:** 425  
**Arkitekt:** Architects Davidsson Tarkela  
**Entreprenør:** HENT





## Clarion Hotel Energy

### Stavanger

Leietaker: Nordic Choice Hotels  
 Byggår: 2014  
 Antall rom: 400  
 Arkitekt: Snøhetta  
 Entreprenør: HENT



## Scandic Lerkendal

### Trondheim

Leietaker: Scandic Hotels  
 Byggår: 2014  
 Antall rom: 400  
 Arkitekt: Voll Arkitekter  
 Entreprenør: HENT



## Klæbuveien 127 B

### Trondheim

Leietaker: Norconsult, BDO,  
 Trondheim Parkering Kf  
 Byggår: 2014  
 Antall kvm: 15.822  
 Arkitekt: Voll Arkitekter  
 Entreprenør: HENT



## Scandic Victoria Tower

### Stockholm/Kista

Leietaker: Scandic Hotels (hotell) del  
 diverse leietakere (kontor del)  
 Byggår: 2011  
 Antall rom: 300 + 10 etg med kontor  
 Arkitekt: Wingårdhs  
 Entreprenør: Peab



## Comfort Hotel Runway

### Gardermoen

Leietaker: Nordic Choice Hotels  
 Byggår: 2010  
 Antall rom: 303  
 Arkitekt: Kristiansen & Bernhard  
 Entreprenør: HENT



## Quality Hotel Skifer

### Oppdal

Leietaker: Nordic Choice Hotels  
 Byggår: 2010  
 Antall rom: 177  
 Arkitekt: Kristiansen & Bernhard  
 Entreprenør: HENT





## VM paviljongen

### Oslo

**Leietaker:** Bydel Frogner, Oslo kommune  
**Byggår:** 2009  
**Antall kvm:** 500  
**Arkitekt:** Snøhetta  
**Entreprenør:** PK HENT



## Clarion Hotel Sign

### Stockholm

**Leietaker:** Nordic Choice Hotels  
**Byggår:** 2008  
**Antall rom:** 558  
**Arkitekt:** Wingårdhs  
**Entreprenør:** Skanska



## Quality Hotel Tønsberg

### Tønsberg

**Leietaker:** Nordic Choice Hotels  
**Byggår:** 2002/2008  
**Antall rom:** 292  
**Arkitekt:** Kristiansen & Bernhard  
**Entreprenør:** Kruse Smith / PK Entreprenør

I tillegg 426 kvm kontor som leies ut til Handelsbanken og Vestfold Interkommunale Brannvesen og 5.000 kvm parkeringsgarasje som leies ut til Micasa.



## Ilsetra Hotell

### Hafjelltoppen

**Leietaker:** Egen drift  
**Byggår:** 2001  
**Antall rom:** 48  
**Arkitekt:** Hille Melbye Arkitekter  
**Entreprenør:** PK Entreprenør



## Quality Hotel Sarpsborg

### Sarpsborg

**Leietaker:** Nordic Choice Hotels  
**Byggår:** 2000/2008  
**Antall rom:** 260  
**Arkitekt:** Kjell Hugo Haugen/Norsk Stålbygg  
**Entreprenør:** Skanska / PK Entreprenør  
 (utvidelse 2008)



AB Invest AS er deleier i utviklingsprosjektene:  
 Møllergata 37 AS  
 Østre Aker Eiendomsinvest AS  
 Industriveien 30 AS  
 Helsefyr Utvikling AS

## AB INVEST

AB Invest konsernet er en liten, smidig og beslutningsdyktig organisasjon som har stort fokus på verdiskapning i form av nye prosjekter. Arthur Buchardt (5%) og Anders Buchardt (95%) er eiere. I tillegg jobber Gard Utkilen som daglig leder, Anne O'Connell som regnskapssjef, Katrine Belsvik som markedsansvarlig og Gunnar Oveland som prosjektleder.



Eier og  
prosjektutvikler

+47 907 45 100

ARTHUR BUCHARDT



Eier og  
prosjektutvikler

+47 911 94 093  
anders@abinvest.no

ANDERS BUCHARDT



Daglig leder

+47 993 19 333  
gard@abinvest.no

GARD UTKILEN



Prosjektleder

+47 934 66 820  
gunnar@abinvest.no

GUNNAR OVELAND



Regnskapssjef

+47 474 14 791  
anne@abinvest.no

ANNE O'CONNELL



Markedsansvarlig

+47 951 63 536  
katrine@abinvest.no

KATRINE BELSVIK



## ÅRSBERETNING FOR 2020

**Virksomhetens art og hvor den drives**

Selskapets forretningsadresse er Grønnegata 41 i Hamar kommune. AB Invest AS sitt formål er konsulent- og investeringsvirksomhet. I all hovedsak innbefatter dette at selskapet med datterselskap utvikler og eier hotelleiendommer. Selskapet er også morselskap til selskaper som i 2020 har hatt høy aktivitet knyttet til utvikling av eiendomsprosjekter både i Norge og i andre nordiske land. AB Invest AS eier 100 % i følgende selskaper: Call Tower Invest AB, Gardermoen Eiendom AS, Gardermoen Invest AS, Hafjelltoppen Appartement AS, Ilsetra AS, Ilsetra Invest AS, Jätkäsaari Invest AB, Lerkendal Invest AS, Lerkendal Kontor og Parkering AS, Lindahlplan Invest AS, Madlaveien Invest AS, Mjøstårnet AS, Norra Banhotellet Invest AB, Oslopaviljongen AS, Rønvikfjellet Invest AS, Sigar AB, Vestvannet Invest AS, og Øyer Invest AS. I tillegg eier selskapet 70% i Tregrensa AS, 66% i M37 Holding og Møllergata 37 AS, 63% av Fyri Hemsedal AS, 60% av Birkebeiner Invest AS, 50% av Mjøsbyen AS, 50% av Oppdal Hotellinvest AS, 50% av Eifel AS, 40,05% av Alpinco AS, 15% av Briskebyen Restaurantdrift AS og 10% av Industriveien 30 Holding AS. De fleste av disse selskapene driver, som morselskapet, med eiendomsutvikling. Ved beslutning om realisering av prosjekter blir dette gjennomført i enkelt-selskaper, og de samme selskapene står for den fremtidige drift etter at byggene er ferdigstilt. Dette dreier seg i det vesentligste om utleievirksomhet til hoteldrivere.

**Fortsatt drift**

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetningen.

**Finansiell risiko**

Som eiendomsutvikler og utleier av fast eiendom er konsernet eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivået og valutakurser. Konsernet har langsiktige leiekontrakter og har langsiktighet også i rentefastsettelsen, da det er inngått renteswapavtaler for en større del av låneporteføljen. Konsernet har fått innvilget kredittrammer som finansierer alle planlagte investeringer. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende.

**Regnskapsinformasjon**

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Det er også utarbeidet konsernregnskap.

Årets overskudd i morselskapet er kr 14.387.247 foreslås overført til annen egenkapital. Konsernets årsregnskap viser et overskudd på kr 43.712.140. Konsernets driftsresultat er på kr 180.514.422.

Konsernets bokførte egenkapitalandel øker til 9,5%, opp fra 8,9% i 2019. Verdijustert egenkapital er estimert til over 50% per 31.12.2020. Av nye prosjekter har konsernet i 2020 blant annet ferdigstilt leilighetsprosjektene Fyri Resort og første trinn av Fyri Tunet. I tillegg er det flere andre prosjekter som er under utvikling.

Kontantstrømmen i konsernet viser en økning i kontanter og kontantekvivalenter på kr 163.475.937. Økningen skyldes at summen av positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og fra finansieringsaktiviteter har vært høyere enn kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter.

Konsernets tilgjengelige likviditet består av kontanter og utrukne kredittrammer. På balansedagen utgjorde dette til sammen kr. 278.421.503 i kontanter og kr 100.000.000 i ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

**Arbeidsmiljø**

Det var i 2020 ansatt 4,5 årsverk i morselskapet. I 2020 har det vært gjennomsnittlig ansatt 13 årsverk i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet i 2020 har vært på nivå med tidligere år og anses som meget lavt. Det er ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styret består av to menn som representerer selskapets aksjonærer og en kvinne. 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.

**Ytre miljø**

Styret mener at selskapets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

**Forskning og utvikling**


Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2020.

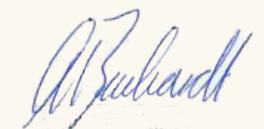
**Fremtidsutsikter**

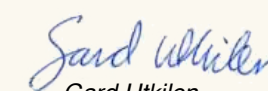
Hotell- og reiselivsnæringen har vært hardt rammet av Koronaviruset i 2020, og vi har sett en

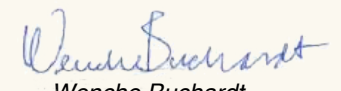
sterk omsetningssvikt innenfor hotellsegmentene som vi opererer i. Våre hoteller er utleid på både rene omsetningsbaserte leiekontrakter og minimumsleiekontrakter. Hoteller på omsetningsbaserte leier har hatt sterkt reduserte leieinntekter gjennom Koronaperioden, mens hoteller som går på minimumsleier har hatt leieinntekter på nivå med tidligere år. Vi forventer oss at det kommer til å bli en fortsatt utfordrende periode for hotell- og reiselivsnæringen så lenge de strenge restriksjonene på reise- og møtevirksomhet opprettholdes og frem til en større andel av befolkningen er vaksinert. Kontantstrømmen vil således påvirkes negativt, og dette vil slå ut i mindre tilgjengelig likviditet og dårligere resultater fra hotellvirksomheten. Både selskapet selv og konsernet bak har tilstrekkelig soliditet, oppspart likviditet og tilgjengelige kredittrammer til å kunne betjene sine forpliktelser og drifte selskapene og eiendommene forsvarlig hvis situasjonen med Koronaviruset skulle vedvare lengre enn forventet. Vi har tett dialog med våre leietakere, kunder, leverandører, og långivere for sikre at alle interessenter blir ivaretatt i denne krevende situasjonen. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Oslo den 25. mars 2021

  
Anders Buchardt  
Styreleder

  
Arthur Buchardt  
Styremedlem

  
Gard Utkilen  
Daglig leder

  
Wenche Buchardt  
Styremedlem

**RESULTATREGNSKAP - MOR/KONSERN**
**AB INVEST A/S**

<u>MORSELSKAP</u>				<u>KONSERN</u>	
2020	2019		Note	2020	2019
<b><u>Driftsinntekter og driftskostnader</u></b>					
0	0	Salgsinntekt	11	345 869 265	150 337 355
4 518 919	4 901 991	Annen driftsinntekt	11	379 594 511	433 472 112
<b>4 518 919</b>	<b>4 901 991</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>725 463 776</b>	<b>583 809 468</b>
		Varekostnad		298 201 061	134 836 407
		Endring beholdning varer		909 185	
9 578 012	9 429 118	Lønnskostnad	12	14 367 056	15 573 337
1 448 910	1 283 083	Avskrivning	1	141 043 943	127 506 482
6 440 514	5 618 599	Annen driftskostnad	12	90 428 110	80 767 922
<b>17 467 436</b>	<b>16 330 800</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>544 949 354</b>	<b>358 684 149</b>
<b>-12 948 517</b>	<b>-11 428 809</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>180 514 421</b>	<b>225 125 319</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
72 519 638	101 530 435	Inntekt på investering i datterselskap	2	0	0
10 012 495	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2	-5 149 739	-163 034
43 724 127	32 563 999	Renteinntekt konsern			
11 959 799	13 486 105	Annen renteinntekt		12 113 239	16 168 119
8 060 875	11 295 991	Annen finansinntekt		8 223 688	11 333 563
14 070 492	15 836 227	Rentekostnad konsern			
105 675 758	82 249 248	Annen rentekostnad		133 726 781	122 070 139
4 157 401	190 427	Annen finanskostnad		4 086 005	493 085
<b>22 373 283</b>	<b>60 600 628</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-122 625 598</b>	<b>-95 224 574</b>
<b>9 424 766</b>	<b>49 171 819</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>57 888 823</b>	<b>129 900 743</b>
-4 962 483	2 486 232	Skattekostnad på ordinært resultat	13	14 176 684	29 270 566
<b>14 387 249</b>	<b>46 685 587</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>43 712 140</b>	<b>100 630 177</b>
<b>14 387 249</b>	<b>46 685 587</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>43 712 140</b>	<b>100 630 177</b>
		Minoritets andel	9	6 880 688	-4 901 764
<b>14 387 249</b>	<b>46 685 587</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>36 831 452</b>	<b>105 531 941</b>
14 387 249	46 685 587	Avsatt annen egenkapital		36 831 452	105 531 941
<b>14 387 249</b>	<b>46 685 587</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>9</b>	<b>36 831 452</b>	<b>105 531 941</b>

**BALANSE - MOR/KONSERN**
**AB INVEST A/S**

<u>MORSELSKAP</u>				<u>KONSERN</u>	
2020	2019		Note	2020	2019
<b><u>Eiendeler</u></b>					
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
30 208 012	25 245 529	Utsatt skattefordel	13	0	1 965 940
0	0	Goodwill	1	28 080 956	28 485 508
<b>30 208 012</b>	<b>25 245 529</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 080 956</b>	<b>30 451 448</b>
		Varige driftsmidler			
0	0	Fast eiendom	1,4	4 347 679 812	4 323 396 990
0	0	Anlegg under utførelse	1,4	90 948 248	22 737 201
9 238 514	10 657 649	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1,4	122 958 473	129 298 172
<b>9 238 514</b>	<b>10 657 649</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 561 586 534</b>	<b>4 475 432 364</b>
		Finansielle anleggsmidler			
1 773 325 659	1 847 005 659	Investeringer i datterselskap	2,4	0	0
1 721 048 075	8 880 795	Lån konsern	5	0	0
199 093 155	199 093 155	Investeringer i tilknyttet selskap	2	205 425 776	220 149 192
3 120 821	10 080 235	Lån til tilknyttet selskap	4,5	3 120 821	10 080 235
0	0	Andre aksjer	3	175 500	175 500
56 418 963	33 346 364	Andre fordringer	4,12	56 601 422	33 346 364
<b>3 753 006 674</b>	<b>2 098 406 208</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>265 323 519</b>	<b>263 751 291</b>
<b>3 792 453 199</b>	<b>2 134 309 386</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 854 991 009</b>	<b>4 769 635 103</b>
		Omløpsmidler			
0	0	Varelager	7	408 003	448 543
0	0	Prosjekter	4,7	152 396 591	187 470 049
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum lager og prosjekter</b>		<b>152 804 594</b>	<b>187 918 592</b>
		Fordringer			
1 810 000	7 974 539	Kundefordringer	4,5	45 851 856	42 084 318
1 347 667 902	1 400 373 099	Fordring konsern	5	0	0
15 224 345	9 480 423	Andre kortsiktige fordringer	5	57 264 537	35 686 025
<b>1 364 702 247</b>	<b>1 417 828 060</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>103 116 393</b>	<b>77 770 343</b>
		Investeringer			
16 783 795	6 603 477	Markedsbaserte aksjer	6	16 783 795	6 603 477
<b>16 783 795</b>	<b>6 603 477</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>16 783 795</b>	<b>6 603 477</b>
170 278 992	67 784 689	Bankinnskudd, kontanter o.l.	4,8	278 421 503	114 945 566
1 551 765 034	1 492 216 225	Sum omløpsmidler		551 126 285	387 237 978
<b>5 344 218 233</b>	<b>3 626 525 611</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 406 117 294</b>	<b>5 156 873 080</b>



MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
		Innskutt egenkapital		
1 520 000	1 140 000	Aksjekapital	9,10	1 520 000
21 000 000	21 000 000	Annen innsk. egenkapital	9	21 000 000
<b>22 520 000</b>	<b>22 140 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 520 000</b>
		Opptjent egenkapital		
317 697 365	303 310 117	Annen egenkapital	9	455 345 889
<b>317 697 365</b>	<b>303 310 117</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>409 642 374</b>
340 217 365	325 450 117	Sum majoritet	9	477 865 890
0	0	Minoritetsinteresse	9	34 810 503
<b>340 217 365</b>	<b>325 450 117</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>512 676 393</b>
		Gjeld		
0	0	Avsetning for forpliktelser		
0	0	Utsatt skatt	13	140 019 762
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser	2	2 001 074
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>142 020 836</b>
		Annen langsiktig gjeld		
4 387 735 236	2 641 706 426	Obligasjonslån	4	1 319 742 013
596 378 966	632 815 287	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 590 205 323
<b>4 984 114 202</b>	<b>3 274 521 713</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 406 803 285</b>
		Kortsiktig gjeld		
626 579	3 226 062	Leverandørgjeld	5	75 026 509
0	0	Betalbar skatt	13	1 405 685
5 634 137	5 585 513	Skyldig offentlige avgifter		7 855 408
163 411	5 108 250	Konserngjeld	5	0
13 462 540	12 633 955	Annen kortsiktig gjeld		41 304 845
<b>19 886 666</b>	<b>26 553 781</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 592 447</b>
<b>5 004 000 868</b>	<b>3 301 075 494</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>4 893 440 901</b>
<b>5 344 218 233</b>	<b>3 626 525 611</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 406 117 294</b>

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 2.

#### 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 interngvinster. 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.

### **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 knyttet 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.

### **Omgruppering av finansposter**

Det er foretatt en omgruppering av renteinntekter og rentekostnader på 2019 tallene i forhold til det som ble rapportert på fjoråret.



## NOTE 1

## IMMATERIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAPET

Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 873 721	11 873 721
Tilgang	5 387 356	5 387 356
Avgang	-6 787 151	-6 787 151
Anskaffelseskost 31.12.	10 473 926	10 473 926
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 235 412	1 235 412
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>9 238 514</b>	<b>9 238 514</b>

**Årets avskrivninger 1 448 910 1 448 910**

Forventet økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

KONSERNET

Immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	29 398 606
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.	29 398 606
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 317 650
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>28 080 956</b>

**Årets avskrivninger 404 552**

Forventet økonomisk levetid	50-100
Avskrivningsplan	lineær

Goodwill er oppstått ved oppkjøp av Gardermoen Eiendom AS og Møllergata 37 AS og 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.

Balansført verdi pr 31.12 fordeler seg slik:

Tilknyttet Gardermoen Eiendom AS	13 756 449
Tilknyttet Møllergata 37 AS	14 324 507
<b>Sum</b>	<b>28 080 956</b>

## Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Aktiverte prosjekt- kostnader	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	547 247 162	4 670 378 194	23 124 094	315 040 730	5 555 790 180
Tilgang	1 400 000	19 902 814	73 118 299	9 720 398	104 141 511
Avgang	-	-	5 294 328	7 490 234	12 784 562
Anskaffelseskost 31.12.	548 647 162	4 690 281 008	90 948 065	317 270 894	5 647 147 129
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	885 693 023	-	194 312 235	1 080 005 258
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	5 555 338	-	-	5 555 338
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>548 647 162</b>	<b>3 799 032 647</b>	<b>90 948 065</b>	<b>122 958 659</b>	<b>4 561 586 534</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>-</b>	<b>127 549 499</b>	<b>-</b>	<b>13 089 895</b>	<b>140 639 394</b>

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

Datterselskapet Lerkendal Invest AS har mottatt tilskudd fra Enova på kr 14 000 000 i 2014. Dette er bokført mot kostpris på bygget og periodiseres i takt med avskrivningene.

Mjøstårnet har gjennom leieavtale påtatt seg forpliktelse til vedlikehold av Mjøsbadet. Andel av leie er henført mot denne posten og beløpet avsatt som vedlikeholdsfond med kr 4 742 906 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.

**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
Birkebeiner Invest AS	Hamar	60 %	-1 728 556	-1 142 522	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100 %	54 688 389	19 982 397	13 239 994
Fyri Hemsedal	Hamar	63 %	21 341 993	27 474 732	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100 %	88 909 743	-2 550 696	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100 %	4 500 000	957 345	4 710 000
Hafjelltoppen Appartement AS	Hamar	100 %	100 000	440 745	260 000
Ilsetra As	Øyer	100 %	781 467	-2 355 941	5 192 933
Ilsetra Invest AS	Hamar	100 %	19 802 083	-139 677	21 660 533
Jätkäsaari Invest AB	Hamar	100 %	69 901 660	17 221 799	868 302
Lerkendal Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	13 977 919	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100 %	185 000 000	10 454 745	185 010 000
Lindahlplan Invest AS	Hamar	100 %	175 000 000	8 521 490	175 741 912
M37 Holding AS	Oslo	66 %	84 756 702	-5 560 483	67 320 000
Møllergata 37 AS	Oslo	66 %	76 838 314	-80 311	
Madlaveien Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	23 624 772	500 010 000
Mjøstårnet AS	Hamar	100 %	-5 594 988	-1 654 114	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100 %	31 101 594	-2 126 722	7 198 732
OsloPaviljongen AS	Hamar	100 %	14 104 828	-209 255	15 759 753
Sigar AB	Hamar	100 %	52 471	-71 421	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70 %	904 507	-85 298	712 000
Alpinco Gondoltoppen AS	Hamar	56 %	1 730 779	-1 203 096	
Rønvikfjellet Invest AS	Hamar	100 %	3 714 566	-3 136 922	4 210 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100 %	190 000 000	7 925 260	190 000 000
Øyer Invest AS	Øyer	100 %	17 811 750	-291 161	7 993 200
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>1 773 325 659</b>

Møllergata 37 AS er et heleid datterselskap av M37 Holding AS.

Alpinco Gondoltoppen AS er et datterselskap av Tregrensa AS hvor Tregrensa AS sin eierandel er 80 %.

Utenlandske datterselskaper er 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.

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Alpinco AS	Øyer	40,05 %	451 035 736	-765 591	185 309 828
Eifel AS	Ringerike	50 %	-4 002 150	90 291	255 000
Mjøesbyen AS	Hamar	50 %	358 055	-66 603	257 500
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50 %	11 740 301	1 999 945	13 270 827
<b>Balanseført verdi 31.12 morselskapet</b>					<b>199 093 155</b>
<b>Tilknyttede selskap i konsernet</b>					
Fyri Energi AS	Oslo	50 %	3 287 179	-156 600	2 305 511

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS. Fyri Energi AS er stiftet i 2019.

Tallene for Alpinco AS er basert på konserntallene i offisielt regnskap pr 30.04.2020

Ved innpostering av verdi etter egenkapitalmetoden er perioderegnskap pr 31.12.2020 lagt til grunn.

**KONSERNET**

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

**Merverdianalyse****Alpinco AS**

Andel i balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	100 777 599
Henførbart merverdi	0
Goodwill	45 996 296
<b>Anskaffelseskost (siste trinnvise kjøp)</b>	<b>146 773 895</b>

**Beregning av årets resultatandel**

Andel årets resultat	-2 532 873
Avskrivning goodwill	-3 066 420
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-5 599 293</b>

Balanseført verdi	Fyri Energi AS	Mjøesbyen AS	Eifel AS	Oppdal Hotellinvest AS	Alpinco AS	sum
Balanseført verdi 01.01.	2 325 890	212 329	-1 562 256	4 870 173	212 740 801	218 586 937
Tilgang	-	-	-	-	-	0
Årets resultatandel	-78 300	-33 301	-438 818	999 972	-5 599 293	-5 149 739
Avgitt utbytte	-	-	-	-	-10 012 500	-10 012 500
Avgang	-	-	-	-	-	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>2 247 590</b>	<b>179 029</b>	<b>-2 001 074</b>	<b>5 870 145</b>	<b>197 129 009</b>	<b>203 424 702</b>
Merverdi	604 000					

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjeddelt innbetaling av overkurs.

Negativ verdi på Eifel AS er klassifisert som annen avsetning for forpliktelse.

Resultatandelen for Eifel AS inneholder resultat for både 2019 og 2020, da man tidligere ikke har avlagt regnskap innen AB Invest A/S avlegger sitt regnskap.

Beregnet goodwill ved oppkjøp	45 996 296
Rest goodwill 31.12.	36 797 037

Avskrivningssats goodwill 6,7 %



## NOTE 3 ANDRE LANGSIKTIGE AKSJER OG ANDELER

### KONSERNET

	Balanseført verdi	
	2020	2019
Pulserende Kystperle AS	150 000	150 000
Øvrige aksjeinvesteringer	25 500	25 500
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>175 500</b>	<b>175 500</b>

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, Hafjelltoppen Appartement AS, Gardermoen Eiendom AS, Call Tower Invest AB, 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 61 220 305.

## NOTE 4 FORDRINGER OG GJELD

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
10 120 821	10 080 235	Felleskontrollert virksomhet	10 120 821	10 080 235
14 071 851	9 011 918	Abactus AS	14 071 851	9 011 918
27 520 885	20 145 938	Briskebyen Restaurantdrift AS	27 520 885	20 145 938
4 275 821	2 112 008	Drag AS	4 275 821	2 112 008
3 550 405	2 075 600	Andre langsiktige fordringer	3 732 864	2 076 500
<b>59 539 783</b>	<b>43 425 699</b>	<b>Sum</b>	<b>59 722 242</b>	<b>43 426 599</b>

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2022.

Lånet til Briskebyen Restaurantdrift AS renteberegnes og skal tilbakebetales kvartalsvis over 10 år.

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	
2020	2019		2020	2019
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

		Gjeld sikret ved pant	
2020	2019	2020	2019
-	-	Obligasjonslån	- 1 319 742 013
4 387 735 236	2 641 706 426	Gjeld til kredittinstitusjoner	4 590 205 323 3 034 830 666
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>			
-	-	Bygningsmessige anlegg og varige driftsmidler	4 185 327 540 3 817 024 722
-	-	Varelager, prosjekter	46 864 525 1 998 526
-	-	Fordringer	1 674 981 -
-	-	Bankinnskudd	6 500 000 8 000 000
1 644 744 815	1 627 915 214	Aksjer i datterselskaper (*)	- -
<b>1 644 744 815</b>	<b>1 627 915 214</b>	<b>Sum</b>	<b>4 240 367 046 3 827 023 248</b>

## NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

### MORSELSKAPET

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	1 347 667 901	1 400 373 099	1 721 048 075	8 880 795
Felles kontrollert virksomhet	-	-	10 120 821	10 080 235
<b>Sum</b>	<b>1 347 667 901</b>	<b>1 400 373 099</b>	<b>1 731 168 896</b>	<b>18 961 030</b>

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	163 411	5 654 615	9 947	74 925
<b>Sum</b>	<b>163 411</b>	<b>5 654 615</b>	<b>9 947</b>	<b>74 925</b>

	Øvrig langsiktig gjeld	
	2020	2019
Foretak i samme konsern	569 039 241	578 052 547
<b>Sum</b>	<b>569 039 241</b>	<b>578 052 547</b>

### KONSERNET

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Felles kontrollert virksomhet	-	-	10 120 821	10 080 235
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 120 821</b>	<b>10 080 235</b>

## NOTE 6 | ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

### MORSELSKAPET OG KONSERNET

	Balanseført verdi	
	2020	2019
Norske selskap	16 783 795	6 603 477
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>16 783 795</b>	<b>6 603 477</b>

## NOTE 7 | BEHOLDNING OG PROSJEKTER

Konsernets varelager består av følgende	2020	2019
Råvarebeholdning	408 003	448 543
Byggeprosjekter	152 396 591	187 470 049
<b>Sum</b>	<b>152 804 594</b>	<b>187 918 592</b>

Beholdningen er vurdert til anskaffelseskost.

I tilknytning til prosjekter, er det i 2019 mottatt kr 23 832 925 i forskudd fra kunder.

## NOTE 8 | BUNDNE BANKINNSKUDD OG KONSERNKONTO

### MORSELSKAPET

2020	2019	Bundne bankinnskudd	2020	2019
649 819	646 272	Skattetrekkmidler	849 477	809 633

### KONSERNET

Konsernet har en flervaluta konsernkonto med en trekkrettighet på 100 mill kr.

## NOTE 9 | EGENKAPITAL

### MORSELSKAPET

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 140 000	21 000 000	303 310 117	325 450 117
Kapitalforhøyelse	380 000	-	-	380 000
Årets resultat	-	-	14 387 247	14 387 247
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 520 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>317 697 363</b>	<b>340 217 365</b>

### KONSERNET

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum majoritet
Egenkapital 01.01.	1 140 000	21 000 000	409 642 374	431 782 374
Kapitalforhøyelse	380 000	-	-	380 000
Tilført fra minoritet	-	-	-	-
Minoritetens andel av endring interne akjer i datterdatterselskap	-	-	-665 864	-665 864
Årets resultat	-	-	36 831 452	36 831 452
Omvurdering utenlandske datterselskap	-	-	9 537 928	9 537 928
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 520 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>455 345 890</b>	<b>477 865 890</b>

Årets endring i egenkapital	Minoritet	Sum majoritet og minoritet
Egenkapital 01.01.	27 592 836	459 375 210
Kapitalforhøyelse	-	380 000
Tilført fra minoritet ved oppkjøp/emisjon	680 000	680 000
Minoritetens andel av endring interne akjer i datterdatterselskap	-343 020	-1 008 884
Årets resultat	6 880 688	43 712 140
Omvurdering utenlandske datterselskap	-	9 537 928
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>34 810 503</b>	<b>512 676 393</b>

Det er knyttet negativ minoritetsinteresse til Birkebeiner Invest AS på kr - 691 422.



## NOTE 10 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Morselskapet AB Invest A/S har forretningskontor i Grønnegata 41 Hamar, hvor konsernregnskapet kan fås utlevert. Aksjekapitalen består av 100 A-aksjer á pålydende kr 0,08 og 18 999 900 B-aksjer á pålydende kr 0,08. Bare A-aksjene gir stemmerett på generalforsamlingen. Bare B-aksjene har utbytterett. For øvrig er aksjene likestilt.

Oversikt over selskapets aksjonærer pr 31.12.

	A-aksjer	B-Aksjer	Sum	Eier-/ stemme-andel
Arthur Buchardt	51	949 995	950 046	5 %
Anders Buchardt	49	18 049 905	18 049 954	95 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>18 999 900</b>	<b>19 000 000</b>	<b>100 %</b>

## NOTE 11 DRIFTSINNTEKTER

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
-	-	Salgsinntekter	345 869 265	150 337 355
4 518 919	4 901 991	Andre driftsinntekter (*)	379 594 511	433 472 112
<b>4 518 919</b>	<b>4 901 991</b>	<b>Sum</b>	<b>725 463 776</b>	<b>583 809 467</b>

(\*) Andre driftsinntekter er i konsernet knyttet til leieinntekter.

Leieinntektene kommer fra utleie av hotell/kulturhus, parkeringsanlegg og forretningslokaler.

Leiekontraktene har ved oppstart en løpetid på mellom 3 til 30 år, avhengig av type eiendom.

Morselskapet		Geografisk fordeling	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
4 518 919	4 901 991	Norge	553 407 575	376 221 710
-	-	Sverige	108 869 414	148 118 516
-	-	Finland	63 186 787	59 469 242
<b>4 518 919</b>	<b>4 901 991</b>	<b>Sum</b>	<b>725 463 776</b>	<b>583 809 468</b>

## NOTE 12 LØNSSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MM.

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019
7 580 265	7 397 660	Lønninger	11 329 574	12 287 90
1 290 517	1 309 908	Arbeidsgiveravgift	1 892 721	2 105 457
491 786	476 370	Pensjonskostnader	958 604	946 837
215 444	245 181	Andre ytelser	186 157	233 143
<b>9 578 012</b>	<b>9 429 119</b>	<b>Sum</b>	<b>14 367 056</b>	<b>15 573 337</b>
4,5	4,5	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	13,5	15

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	1 598 002	90 000
Bonus	0	-
Annen godtgjørelse	159 155	-

Lån til nærstående parter	2019	
Abactus AS	14 071 851	9 011 91
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS.		
I 2020 har AB Invest kostnadsført mnok 1,8 i administrasjonshonorar til Abactus AS.		
Drag AS	4 275 821	2 112 008
Drag AS eies av daglig leder Gard Utkilen AS. Lånet renteberegnes og det er stilt sikkerhet i aksjer som Drag AS eier i M37 Holding AS. Se note 4 for mer informasjon.		

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	137 600	1 077 387
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	154 400	433 884
Annen bistand	44 700	44 700
<b>Sum</b>	<b>336 700</b>	<b>1 555 971</b>

**NOTE 13** | **SKATT**

**Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		Midlertidige forskjeller		
-1 200 000	-1 200 000	Omløpsmidler	-1 620 213	-1 265 765
2 229 636	2 089 376	Anleggsmidler	1 091 587 003	1 028 485 229
-	-	G/T konto	873 282	1 091 607
-	-5 945 660	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-	-1 052 162
-	-	Regnskapsmessig avsetning	-5 014 492	-2 327 420
1 029 636	-5 056 284	Netto midlertidige forskjeller	1 085 825 580	1 024 931 489
-139 386 930	-110 143 511	Underskudd til fremføring	-293 863 971	-301 874 726
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	-4 444 302	-4 672 082
1 200 000	1 200 000	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-157 275 897	-157 680 429
<b>-137 309 141</b>	<b>-114 151 642</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>630 241 410</b>	<b>560 704 252</b>
-30 208 013	-25 245 529	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	135 570 729	121 064 332
		Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	4 449 033	2 601 055
<b>-30 208 014</b>	<b>-25 245 529</b>	<b>Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>140 019 762</b>	<b>123 665 387</b>
		Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern	-	-
		Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	25 800 922	13 650 606
		Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	17 219 635	12 260 696
		Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	70 911 013	73 380 191
		Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	26 088 192	26 339 834
		Utsatt skattefordel knyttet til norske selskaper utenom konsern	-	1 965 940
		Skattesats norske selskaper	22 %	22 %
		Skattesats svenske selskaper	20,6-21,4%	20,6-21,4%
		Skattesats finsk selskap	20 %	20 %

**Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt**

Morselskapet		Grunnlag for betalbar skatt	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
9 424 764	49 171 819	Resultat før skattekostnad	57 888 824	129 900 745
-	-	Resultat i nye døtre før konsernetablering	-	-
-	-	Avskrivning goodwill	-	404 552
-32 582 264	-37 870 762	Permanente forskjeller	523 151	940 114
-23 157 500	11 301 057	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	58 411 975	131 245 411
-6 085 919	-13 446 310	Endring i midlertidige forskjeller norske selskaper	-20 017 473	-47 283 142
-	-	Endring i forskjeller utenlandske døtre	-28 742 449	-30 941 674
-	-	Utenlandske døtre	-	-131 549
-	-	Anvendt rentefradrag	-381 717	-9 006 419
29 243 419	2 145 253	Endring i underskudd til fremføring	-9 224 857	-43 654 016
-	-	Gr.lag bet.bar skatt i res.regnskapet norske selskaper	45 479	228 611
-	-	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
-	-	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	45 479	228 611

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
-	-	Betalbar skatt (22/23% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	10 003	50 298
-	-	For mye, for lite avsatt i fjor	-	-
-	-	Sum betalbar skatt	10 003	50 298
-4 962 483	2 486 232	Endring i utsatt skatt/skattefordel	14 166 681	29 220 268
-	-	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-
<b>-4 962 483</b>	<b>2 486 232</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>14 176 684</b>	<b>29 270 566</b>
		<b>Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del</b>		
-4 962 483	-	Norge	5 038 470	8 606 090
		Utlandet	9 138 214	20 664 476
		<b>Sum skattekostnad</b>	<b>14 176 684</b>	<b>29 270 566</b>
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
9 424 764	49 171 819	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	57 888 824	129 900 745
2 073 448	10 817 800	Beregnet skatt 22%/23%	12 735 541	28 578 164
-4 962 483	2 486 232	Skattekostnad i resultatregnskapet	14 176 684	29 270 566
-7 035 931	-8 331 568	Differanse	1 441 143	692 402
		<b>Differansen består av følgende:</b>		
-7 168 098	-8 331 568	Skatteeffekt permanente forskjeller	115 093	206 824
-	-	MF ikke med i grunnlag for beregning av USF	89 001	89 001
-	-	Avvikende skattesats utenlandske døtre	-610 173	-1 156 464
132 167	-	For mye for lite avsatt	131 739	-
-	-	Ikke aktivert skattefordel mv	1 715 483	1 553 041
-	-	Andre forskjeller	-	-
<b>-7 035 931</b>	<b>-8 331 568</b>	<b>Sum forklart differanse</b>	<b>1 441 143</b>	<b>692 402</b>
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
-	-	Betalbar skatt i skattekostnaden	10 003	50 298
-	-	Betalbar skatt utenlandske selskaper	1 395 682	1 656 556
-	-	Skattevirkning av konsernbidrag	-	-
-	-	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 405 685</b>	<b>1 706 854</b>
-	-	<b>Skattesats norske selskaper</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>



MORSELSKAP		KONSERN	
2020	2019	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>			
9 424 764	49 171 819	57 888 824	129 900 745
		Periodens betalte skatt	-1 706 854
-96 319	-1 335 963	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-96 319
-5 782 423	-675 703	Tap/gevinst ved avgang aksjer	-5 782 423
1 448 910	1 283 083	Ordinære avskrivninger	141 043 946
24 760		Nedskrivning omløpsaksjer	24 760
		Endring i varelager	35 113 998
6 164 539	-5 345 597	Endring i kundefordringer	-3 767 538
-2 599 483	2 004 907	Endring i leverandørgjeld	-5 528 714
-72 519 938	-101 530 435	Mottatt utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper	
		Effekt av valutakursendringer	-122 281 243
		Inntektsførte resultatandeler korrigert for utdeling	15 162 239
-4 866 717	22 527 053	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-52 261 507
<b>-68 801 907</b>	<b>-33 900 836</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>57 809 169</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
5 453 899	4 342 170	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	11 451 126
-5 387 356	-8 129 681	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr. verdier	-104 141 511
-16 839 791	-3 425	Kjøp av aksjer i andre selskaper	-15 519 791
11 097 138	5 113 245	Salg av aksjer	11 097 138
-1 586 942 145	-215 683 435	Utbetaling på lån til datterselskap	
-23 072 599	-39 395 869	Utbetaling på andre lån	-16 295 644
75 000 000	105 017 100	Utbytte/kapitalnedsettelse ført til reduksjon av kostpris på aksjer i datterselskap	
6 959 414		Innbetaling på andre lånefordringer	
<b>-1 533 731 440</b>	<b>-148 739 895</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-113 408 682</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
2 147 873 958	244 148 141	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 972 310 709
49 041 855	68 108 250	Innbetaling fra lån fra datterselskaper	311 874 668
-63 000 000	-21 834 239	Nedbetaling av lån til datterselskaper	
-429 268 163	-12 260 786	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 753 286 375
	-9 422 706	Netto endring i kassekreditt	-9 422 706
		Endring i aksjer i datterselskaper	-1 008 884
380 000		Innbetaling av kapital	380 000
	-19 000 000	Utbetaling av utbytte	-19 000 000
		Innbetaling fra minoritet	680 000
<b>1 705 027 650</b>	<b>249 738 660</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>219 075 450</b>
102 494 303	67 097 929	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	163 475 937
67 784 689	686 760	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.	114 945 566
170 278 992	67 784 689	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.	278 421 503
170 278 992	67 784 689	Disponibel likviditet	278 421 503

Til generalforsamlingen i AB Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert AB Invest AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til AB Invest AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet AB Invest AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

(2)

---

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(3)



