



AB INVEST

ÅRSRAPPORT

2021

UTVALGTE DESTINASJONER



VÅRE SAMARBEIDSPARTNERE

Scandic

ESS GROUP



Innhold

Om AB Invest konsernet

Året 2021

Nøkkeltall

Eiendommer

Ansatte

Styrets årsberetning

Årsregnskap med noter

Om AB Invest konsernet

AB Invest er et privateid eiendomsselskap som utvikler næringseiendom 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 13 næringseiendommer på til sammen 86.000 kvm. Samlet består porteføljen av totalt 271.000 kvm.

AB Invest er en ledende aktør innen hotellutvikling i Norden. Selskapets strategi er å være en langsiktig forvalter og fremtidsrettet utvikler av næringseiendom i Norden med fokus på hotell-, kontor- og fritidseiendom. Konsernet har gjennom mange år bygget opp en sterk relasjon til Nordens ledende hotelloperatører. AB Invest konsernet er en liten, smidig og beslutningsdyktig organisasjon som har stort fokus på verdiskapning i form av nye prosjekter. Konsernet består av to eiere, Arthur og Anders Buchardt, og fem ansatte.



ÅRET 2021

Diversifiseringsstrategi gir rekordomsetning og rekordresultat

Etter et tøft 2020 med et utfordrende marked, spesielt innen hotelleiendom, var det knyttet spenning til i hvilken grad koronapandemien ville sette sitt preg også på 2021. Gjennom 2021 har vi sett at dette har gått i bølgedaler med en utfordrende start med fortsatte restriksjoner, etterfulgt av økt aktivitet i hotellmarkedet, mens slutten av året var preget av full nedstengning som følge av Omikronviruset. Det er derfor gledelig å kunne konstatere at konsernet klarte å komme seg styrket igjennom denne vanskelige perioden. Konsernets diversifiseringsstrategi med satsing innenfor ulike segmenter har vist seg å være en avgjørende styrke under pandemien. Vår omfangsrike satsing innenfor destinasjonsutvikling på fjellet, utvikling av moderne og gode boligkonsepter, økte investeringer innen utvikling av kontoreiendom, og fortsatt fokus på hotelleiendom har balansert eiendomsporteføljen ytterligere og skapt gode resultater.

Utvikling inntekter og resultat

Konsernet hadde i 2021 en rekordomsetning på kr 820 millioner (+13%). Av disse var kr 425 millioner salgsinntekter fra fritidseiendom og boligeiendom, noe som er 23% høyere enn rekordomsetningen vi hadde fra salg av fritidsleiligheter og leiligheter i 2020.

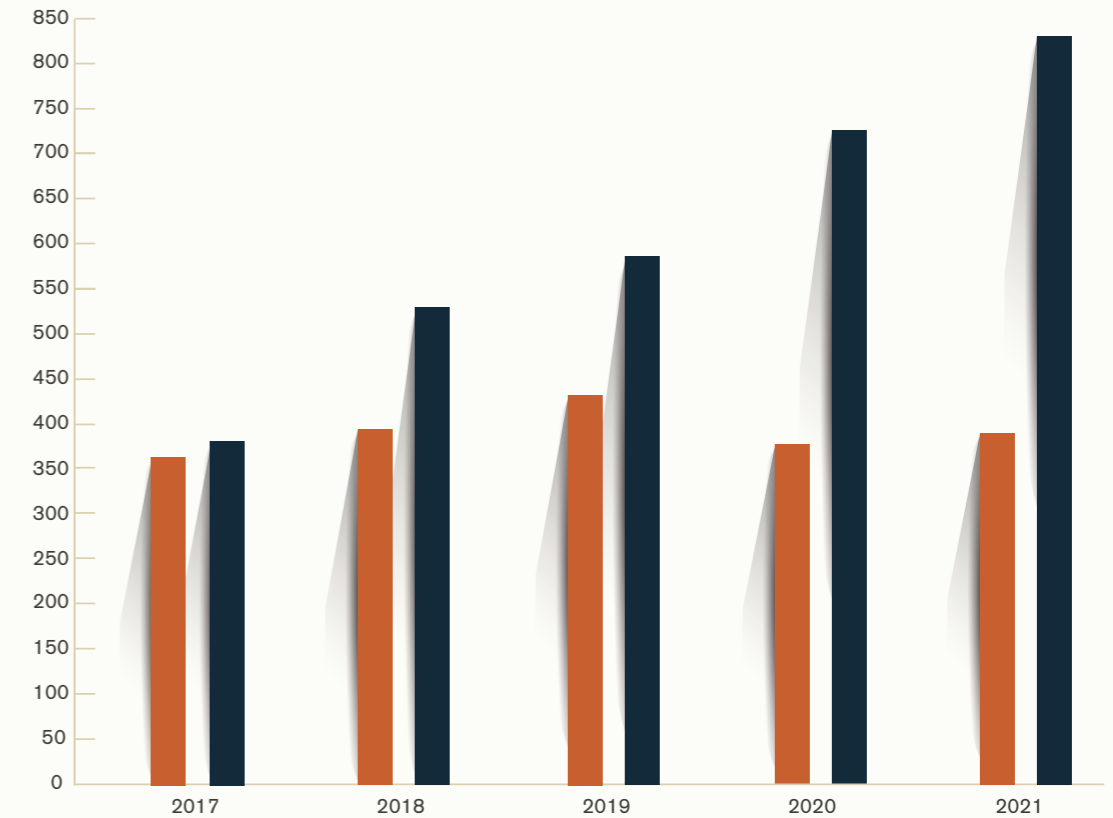
Leieinntektene fra næringseiendom hadde også en forbedring, noe som skyldtes et godt andre halvår i det norske hotellmarkedet, i tillegg til at kontoreiendom leverte økte leieinntekter. Sterk inntektsside kombinert med god kontroll på kostnadssiden både på utleie- og prosjektsiden gav et meget solid driftsresultat på kr 260 millioner som er en økning på kr 80 millioner fra fjoråret. Konsernets EBITDA styrker seg tilsvarende og havner på kr 401 millioner noe som er hele 25% opp fra 2020.

Resultat fra finansposter er i år sterkt påvirket av endringer i SEK og EUR valutakursene siden forrige årsskifte. Finansinntekter øker fra kr 15 millioner til kr 81 millioner. Det er videre en økning i rentekostnader grunnet høyere rentekostnader i SEK. Totalt ble resultat fra finansposter kr 54 millioner bedre enn 2020.

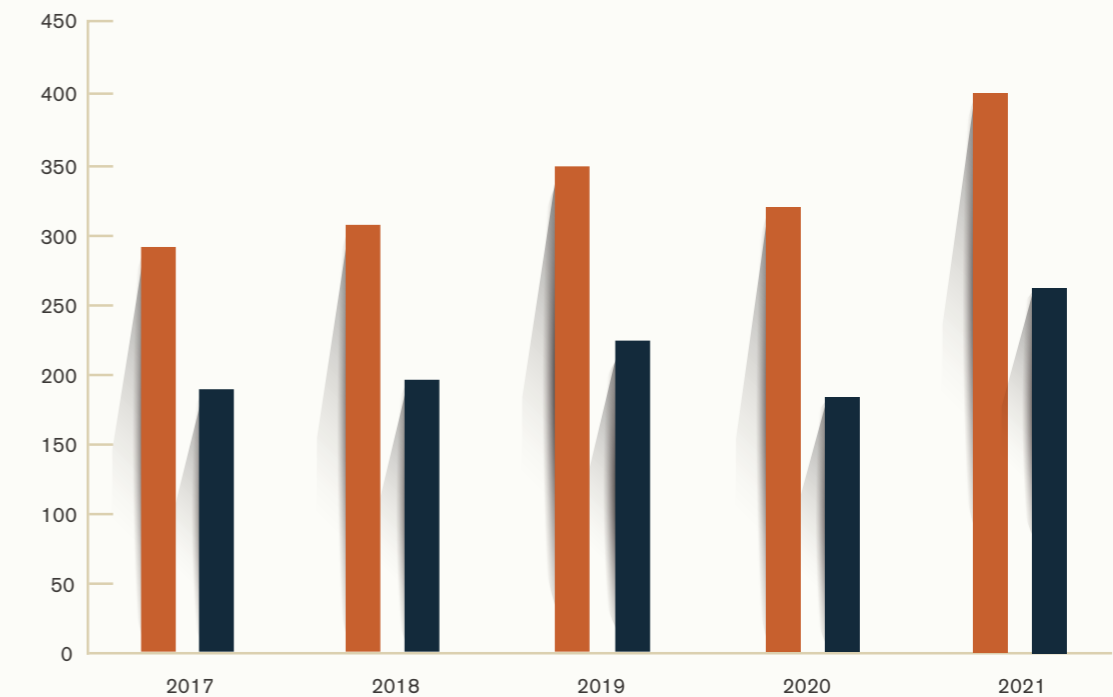
Konsernet leverer i 2021 både sitt beste ordinære resultat før skattekostnad med 191 millioner og sitt historisk beste årsresultat etter skatt på 148 millioner..

Investeringer og byggeprosjekter

Også i 2021 har vi hatt meget høyt aktivitetsnivå på prosjektsiden. I mars overleverte vi resterende 25 fritidsleiligheter i andre byggetrinn på Fýri Tunet i Hemsedal, samt at vi i september overleverte 48 leiligheter på Mjøskanten-prosjektet i Brumunddal.



● Leieinntekter ● Total omsetning inkl salgsinntekter



● EBITDA ● Brutto driftsresultat

Videre har vi hatt fullt trykk på utviklingen av fjellandsbyen Favn i Hafjell gjennom hele 2021. Her ble første del med 27 utleieleiligheter, Favn Restaurant, Café og skiutleie overlevert i november til vår leietaker Hafjell Alpinsenter på en langsiktig leiekontrakt. Parallelt har neste byggetrinn med utleieleiligheter samt første byggetrinn av 24 Chalet-leiligheter vært under bygging og skal overleveres i 2022. I 2022 startet vi også byggingen av andre byggetrinn med 24 nye Chalet-leiligheter for overlevering i 2023. Klyngetun del 2 er også leid ut til Hafjell Alpinsenter og alle de 48 Chalet-leilighetene er solgt.

I mai solgte vi oss ned i selskapet M37 Holding AS og fikk inn Møller Eiendom AS som Joint Venture partner. Selskapet eier eiendommen i Møllergata 37 i Oslo, og det jobbes nå med utvikling av et nytt næringsbygg på denne adressen som ligger vis á vis det nye regjeringskvartalet.

Gjennom 2021 har vi også hatt et 4.647 kvm stort næringsbygg i limtre og massivtre under bygging i Brumunddal. Dette ble ferdigstilt på tid og budsjett og overlevert 1. februar 2022. Mattilsynet er vår største leietaker i bygget med over halvparten av arealet.

Av prosjekter som er igangsatt etter årsskiftet har vi Skifer Signatur i Oppdal bestående av 27 fritidsleiligheter. Disse fritidsleilighetene vil styrke kvartalsstrukturen i hovedgaten i Oppdal

og danne en naturlig helhet med vårt Skifer Hotel. Hittil er 25 av leilighetene solgt.

Finansiering

AB Invest var i 2021 finansiert gjennom bankmarkedet og har ulike lån med varierende løpetid i NOK, SEK og EUR. Av disse kommer deler til refinansiering i 2022, mens resterende har forfall i 2023 og 2024. 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 (48%). Konsernet har gjennom 2021 ytterligere økt sin rentesikringsandel og har gjennom dette nå sikret størstedelen av låneporteføljen på gunstige rentenivåer.

Vi jobber uavhengig av markedsutsiktene kontinuerlig med å se på mulighetene til å benytte ulike finansieringskilder for våre langsiktige lån og vil til enhver tid søke å benytte de kapitalkildene som er mest hensiktsmessige med hensyn til pris, løpetid og lånevilkår.

Leiekontrakter

Selskapets eiendommer er tilnærmet fullt utleid. Vi har gjennom pandemien hatt marginalt med utskiftning. Vi har på grunn av tidslinjen frem mot byggestart valgt å ha noe ledighet i noen av våre utviklingsprosjekter. Konsernets utleiegrad ved årsskiftet var 97% noe som er på samme nivå som i 2020 (97%). Samtidig er

leiekontraktene for to større hoteller forlenget med tilhørende minimumsleie.

Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på våre leiekontrakter (WAULT) er beregnet uten disse utviklingsprosjektene. For 2021 er denne på 11,7 år (14,0). Inkluderes opsjoner leietakerne har for ytterligere forlengelse vil WAULT øke til 18,9 år (20,4). Reduksjonen i WAULT skyldes lavere omsetningsbaserte leieinntekter for noen av eiendommene med lange leiekontrakter. Vi ser også at løpetider utover 10 år er sjeldnere innen næringseiendom med unntak av hotell.

Videre utsikter

Vi kommer styrket ut av 2021 innenfor alle våre markedssegmenter. Spesielt gledelig er det å se at våre hoteller leverte bedre tall og at vi også i 2021 har fått overlevert mange flotte fritidsleiligheter og leiligheter til våre kunder. Etter en liten nedgang i hotellmarkedet før jul 2021 og første kvartal 2022 opplever hotellmarkedet nå en kraftig gjeninnhenting med økt etterspørsel og sterkere omsetning. Det kan se ut til at det har vært et oppdemmet behov etter både kurs og konferanse og fritidsreiser, mens økningen i forretningstrafikken foreløpig ikke er like sterk. Vi ser positivt på utviklingen for våre eksisterende kontoreiendommer. Vi har solide leietakere og lite utskiftning i porteføljen. For nye kontorprosjekter forventer vi hard konkurranse om leietakerne, men er

optimistiske sett i lys av både våre prosjekters gode beliggenheter og kvaliteter. I likhet med prosjektene vi har utviklet de senere årene, vil bærekraft og miljøfokus stå svært høyt også i de prosjektene vi har under utvikling. På dette området forsøker vi å lede an og bryte nye barrierer.

Vi håper og tror at vi nå har lagt pandemien bak oss og at vi ikke vil se tilsvarende omfattende nedstengninger fremover. Likevel har det dukket opp andre utfordringer som kan legge en demper på den videre utviklingen i markedene vi opererer i. Både Russlands invasjon av Ukraina, økte priser innenfor både energi og råvarer, sterkere inflasjon og forventet økning i renter fremover vil kunne gjøre det mer utfordrende både markedsmessig og finansielt. AB Invest konsernet er godt rustet for å stå imot dette med sin solide verdijustert balanse, solide likviditet og gode kontantstrøm. Vi har derfor stor tro på at vi også i 2022 skal kunne ta nye steg og videreutvikle både organisasjonen, våre prosjekter og eksisterende portefølje i positiv retning.

Hamar den 31. mars 2022

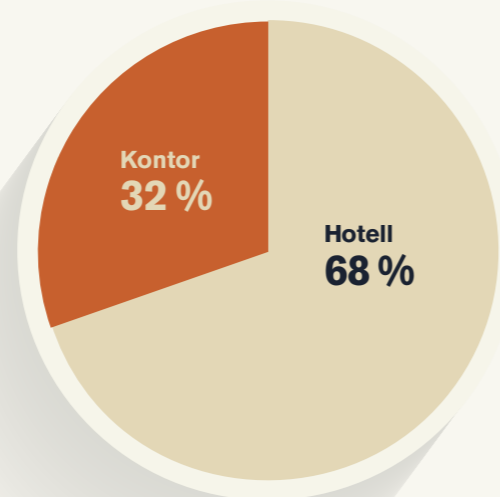
Gard Utkilen
Daglig leder

NØKKELTALL AB INVEST KONSERVERNET

Geografi leieinntekter



Type eiendom (kvm)



Belåningsgrad

47%

Pr. 31.12.2021

Verdijustert egenkapital

53%

Pr. 31.12.2021

Markedsverdi portefølje (NOK)

9,6 mrd

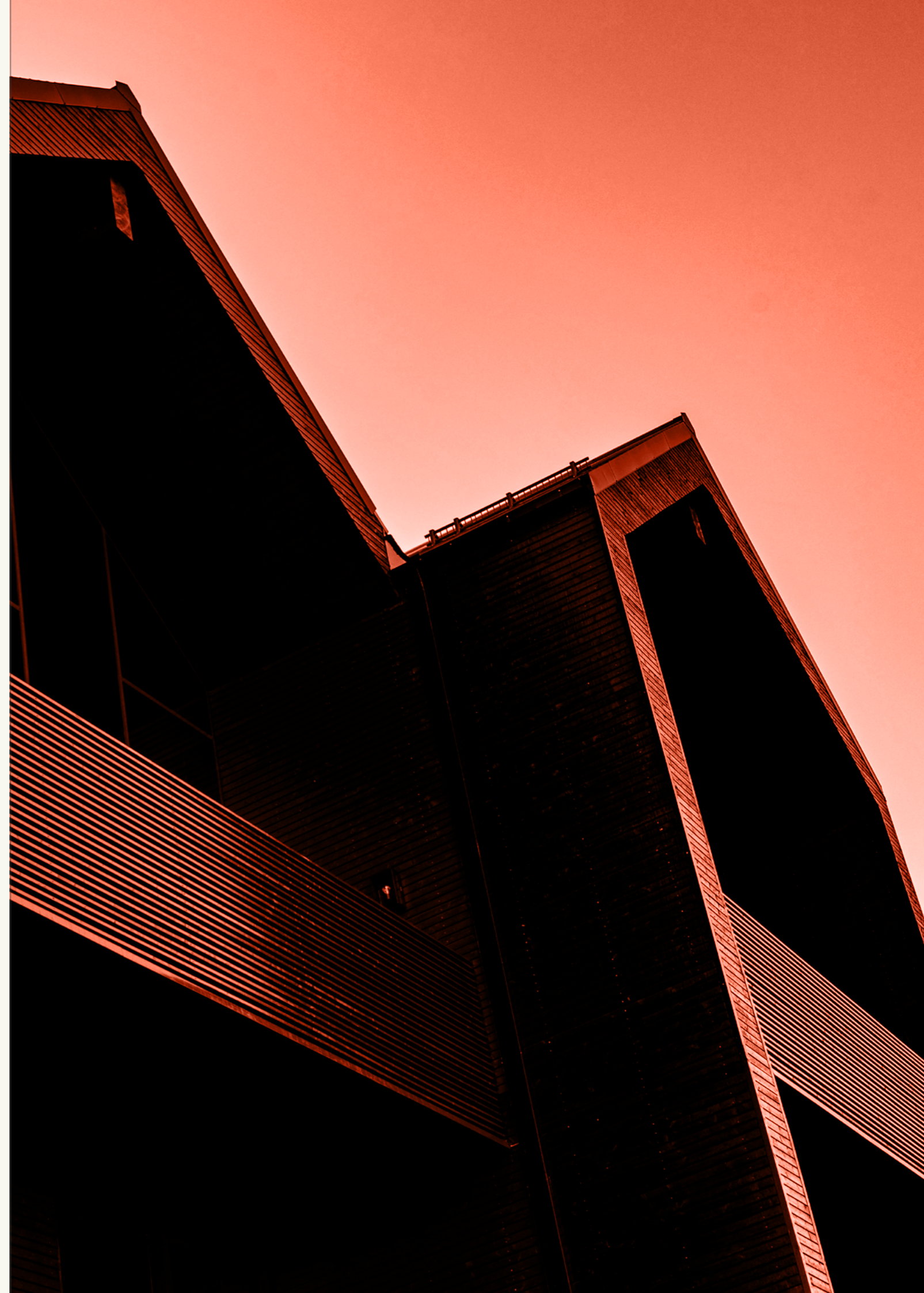
Pr. 31.12.2021

WAULT

11,7 år

Utleiegrad

97%





Prosjekter

Gjennom året har vi hatt salgsstarter, igangsettelse og overlevert flere prosjekter til både leietakere og kjøpere.

Til påske 2021 ble 27 fritidsleiligheter på Oppdal lagt ut for salg med navn Skifer Signatur.

Våren 2021 ble 25 fritidsleiligheter overlevert på Fýri Tunet i Hemsedal. Dette var de siste leilighetene på Fýri Tunet og med det er alle leilighetene solgt og overlevert.

Rett over sommeren ble trinn 2 med 24 chaletleiligheter på Favn Hafjell lagt ut for salg. Alle leilighetene ble på kort tid solgt.

Høsten 2021 ble 48 selveierleiligheter overlevert på Mjøs-kanten i Brumunddal. Alle leilighetene var solgt før overtakelse. Mjøs-brygga kontorbygg har vært under bygging i løpet av hele året og i februar 2022 ble det overlevert til leietakerne, blant annet Mattilsynet, Woodcon og Skogkurs.

På senhøsten ble 27 leiligheter for utleie på Favn Hafjell overlevert til vår leietaker Hafjell Alpinsenter. Favn Restaurant og Café samt en egen skiutleie ble overlevert samtidig og åpnet til skisesongen. Byggingen av chaletleiligheter trinn 1 ble igangsatt tidligere på året, og byggingen av trinn 2 ble igangsatt høsten 2021.

Destinasjonsutvikling i fjellheimen

AB Invest har utviklet hytter, leiligheter og hotell på skidestinasjoner over lang tid. Selskapet er også medeier i Alpinco som eier og driver alpinanleggene i Hafjell og Kvitfjell.

Det var på Hafjell selskapets fjellutvikling først startet. Siden 1991 har selskapet utviklet to hotell og 210 leiligheter på Hafjell, samt vært med i utviklingen av alpinanlegget på destinasjonen. Scandic Hafjell (daværende Quality Hafjell) med 210 rom ble bygget i 1991 og Ilsetra Hotell, med 48 rom, stod ferdig i 2001. Selskapets første leiligheter for utvikling på Hafjell var på Hafjelltoppen i forbindelse med Lillehammer OL i 1994. Det er i de senere årene at selskapet har begynt utvikling på Mosetertoppen på Hafjell med prosjektet Favn Hafjell. Favn Hafjell består hittil av 58 utleieleiligheter, 48 selveier Chaletleiligheter (hvorav alle solgt), en restaurant, café, en delikatessebutikk og sportsutleie/sportsbutikk.

I Kvitfjell utvikler selskapet gjennom Alpinco både skianlegget, hyttetomter og leiligheter. Hittil er omtrent 250 hyttetomter og 38 leiligheter for utleie utviklet.

Siden 2006 har det vært stor utvikling på Gaustatoppen med ca 450 hyttetomter og leiligheter. Gaustatoppen Sportell, et mindre hotell med totalt 33 hotellrom, stod ferdig til 2021. Denne destinasjonen utvikles gjennom Abactus-konsernet som eies av Anders Buchardt.

I Oppdal har selskapet utviklet Quality Hotel Skifer, et hotell på 177 rom som Nordic Choice Hotels driver. Hotellet ble åpnet i 2010. Nå er 27 fritidsleiligheter med tilknytning til hotellet under utvikling hvorav 25 er solgt.

I 2018 begynte selskapet hotell og leilighetsutvikling i Hemsedal. Selskapet har utviklet hotellet Fýri Resort of Hemsedal med sine 144 rom, to restauranter og barer, flere konferansefasiliteter og en Pool Club med både utendørs- og innendørsbasseng. I tillegg til dette har selskapet i løpet av fire år stått for 96 fritidsleiligheter tilknyttet og omkringliggende Fýri.

Totalt har selskapet utviklet 5 hotell på fjelldestinasjonene og 1.141 hyttetomter og leiligheter.



Oppdal

AB Invest har vært med på å utvikle Oppdals største hotell, Quality Hotel Skifer, med hele 177 rom med utsikt over dalen og fjellene rundt. Hotellet ble åpnet i 2010 og har flere restauranttilbud, en velværeavdeling med diverse badstuer, behandlinger og treningsrom, samt rikelig med konferansekapasitet. Beliggenheten er sentralt i Oppdal og ligger bare fem minutter fra skibakkene. I 2021 ble 27 fritidsleiligheter tilknyttet Quality Hotel Skifer lagt ut for salg og leilighetene vil være innflytningsklare i 2023. Som eier av leilighet i Skifer Signatur har man mulighet til å benytte seg av hotellets fasiliteter.



Hafjell og Kvitfjell

Utviklingen på Hafjell var AB Invests første fjellsatsing og begynte allerede i 1991 med det første hotellet Scandic Hafjell (daværende Quality Hafjell). Deretter har det vært stor utvikling med Ilsetra Hotell, som åpnet i 2001 med sine 48 rom, og siden da til 2018 har selskapet solgt og utviklet hele 152 fritidsleiligheter på Hafjelltoppen. Det siste, store prosjektet på Hafjell er Favn Hafjell beliggende på Mosetertoppen – ved toppstasjonen til gondolen midt i alpinanlegget. Her er 58 utleieleiligheter, 48 fritidsleiligheter og 30 tomter hvorav alt er solgt, en restaurant, café og delikatessebutikk, samt sportsutleie/sportsbutikk.

Gudbrandsgard Hotell stod ferdig i 1998 og er et skihotell beliggende midt i alpinbakkene i Kvitfjell Alpinanlegg. Gudbrandsgard har 79 hotellrom, velværeavdeling med svømmebasseng og boblebad, konferansefasiliteter, restauranter og en solfylt terrasse. Kvitfjell Alpinanlegg er Norges nasjonalanlegg for alpint og anlegget består nå av tre fjellsider med løyper i ulik vanskelighetsgrad. Yttersvingen, 38 utleieleiligheter på vestsiden av Kvitfjell, stod ferdig til 2021. Det er via Alpinco blitt utviklet 250 hyttetomter og leiligheter på Kvitfjell, som er i all hovedsak på den siste fjellsiden – Varden.

Hemsedal

I 2018 startet AB Invest opp sin satsing på utvikling av hotell- og leiligheter i Hemsedal. Selskapet har utviklet hotellet Fýri Resort of Hemsedal med sine 144 rom, to restauranter og barer, treningsrom, flere konferansefasiliteter og en Pool Club med både utendørs- og innendørsbasseng. Hotellet åpnet dørene i desember 2019 og drives av den svenske hotelloperatøren ESS Group. I tillegg til dette har selskapet i løpet av fire år solgt og utviklet 96 fritidsleiligheter tilknyttet og omkringliggende Fýri Resort. Beliggenheten til Fýri er midt i Hemsedal med kort gåavstand til sentrum og ski inn/ut i Hemsedal Alpinanlegg med tilbringerheisen rett utenfor Fýri.



Gaustatoppen Sportell

Siden 2006 har det vært stor utvikling av hytteområder på Gaustatoppen. Hytteområdene har ski inn/ut i Gaustatoppen Skisenter som er knyttet sammen med det eksisterende anlegget ved Gaustablikk. Det er solgt ca. 450 hyttetomter og leiligheter på Gaustatoppen. Det siste prosjektet for salg på Gaustatoppen er Gaustatoppen Sjø med 19 hytter og 24 leiligheter fordelt på 4 bygg. I 2021 stod et mindre hotell på Gaustatoppen ferdig, Gaustatoppen Sportell. Hotellet består av 6 leiligheter, 12 familierom og 15 dobbeltrom. Hotellet har egen restaurant, bar og skiutleie.

EIENDOMSPORTEFØLJE

Favn

Hafjell

Utleieleiligheter
 Restaurant og café
 Sportsutleie/sportsbutikk

Antall leiligheter trinn 1: 27
 og trinn 2: 31
 Leietaker: Hafjell Alpinsenter
 Byggeår: 2021/2022
 Arkitekter: Reiulf Ramstad Arkitekter
 Entreprenør: Evensen og Evensen



Mjøsbygga

Brumunddal

Leietaker: Mattilsynet, Woodcon,
 Skogbrukets Kurscenter
 Byggeår: 2022
 Antall kvm: 4.647 kvm
 Arkitekt: Voll Arkitekter
 Entreprenør: HENT



Fýri Resort

Hemsedal

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



Mjøstårnet

Brumunddal

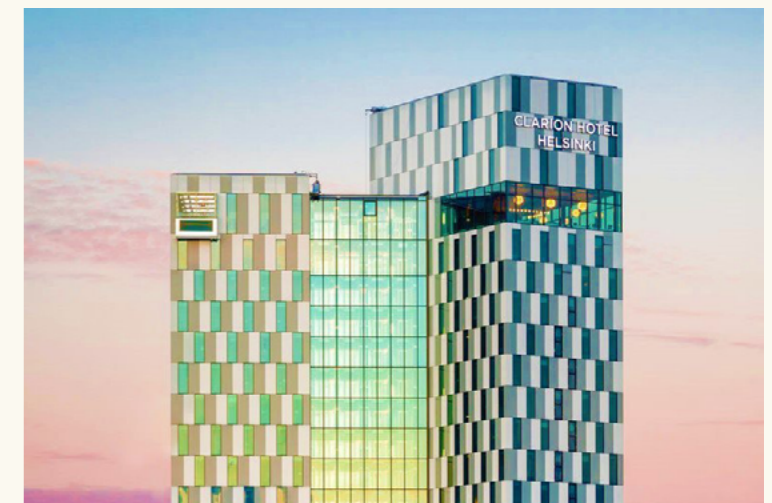
Leietaker: Wood Hotel, 6 kontorleietakere,
 Ringsaker kommune (Mjøsbadet)
 Byggeår: 2019
 Antall rom: 72 / 16.500 kvm
 Arkitekt: Voll Arkitekter AS
 Entreprenør: HENT



Clarion Hotel Helsinki

Helsinki

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



Clarion Hotel Energy

Stavanger

Leietaker: Nordic Choice Hotels
 Byggeår: 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 (hotellidel)
 diverse leietakere (kontordel)
 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 OnePark.



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
 Helse 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, Gunnar Oveland som prosjektutvikler og Terje Arnesen som eiendomssjef.



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



Regnskapssjef

+47 474 14 791
anne@abinvest.no

ANNE O'CONNELL



Prosjektutvikler

+47 934 66 820
gunnar@abinvest.no

GUNNAR OVELAND



Markedsansvarlig

+47 951 63 536
katrine@abinvest.no

KATRINE BELSVIK



Eiendomssjef

+ 47 918 27 182
terje@abinvest.no

TERJE ARNESEN

ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

AB Invest AS og dets datterselskaper er et familieeid eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Norden. Selskapets forretningsadresse er Grønnegata 41 i Hamar kommune og formålet er konsulent- og investeringsvirksomhet. Virksomheten har hovedfokus på hotell-, nærings-, og fritidseiendommer. Konsernet har hatt høy aktivitet knyttet til utvikling av eiendomsprosjekter også i 2021. Ved beslutning om realisering av prosjekter blir dette gjennomført i enkeltelskaper. I selskaper som forblir i porteføljen, typisk innen hotell og annen næringseiendom, står enkeltelskapene for den fremtidige drift etter at byggene er ferdigstilt. Dette dreier seg i det vesentligste om utleievirksomhet til hotelldrivere og innen kontoreiendom.

Regnskapsinformasjon

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

Konsernets driftsresultat øker til NOK 259,7 millioner sett opp mot fjorårets NOK 180,5 millioner, mens årsresultatet etter skatt ble på NOK 148,1 millioner mot NOK 43,7 millioner i fjor. Økningene skyldes en kombinasjon av økte salgsinntekter fra bolig- og fritidsboligprosjekter, økning i leieinntektene fra selskapets hoteller og næringseiendommer, samt bedring i finansposter. 2021 leieinntektene var som i 2020 negativt påvirket av Covid -19 pandemien. Konsernets har hovedvekt av langsiktige leieavtaler med solide

leietakere. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene er 11,7 år.

Konsernets varige driftsmidler går noe ned og dette skyldes hovedsakelig nedslag av eierposten i M37 Holding AS fra 66% til 46% (omklassifiseres til tilknyttet selskap) og at endringer i SEK- og EUR-valutakursene gjort at de bokførte verdiene på de svenske og finske hotellene har gått noe ned. Bokførte egenkapital er NOK 624,2 millioner mot NOK 512,6 i 2020. Bokført egenkapitalandel øker dermed fra 9,5% til 11,6%. Den reelle markedsverdien på selskapenes eiendeler gjør at den verdjusterte egenkapitalen i konsernet er meget solid. Totalbalansen endrer seg marginal og er totalt på NOK 5.390,7 millioner mot NOK 5.406,1 millioner ved fjorårets slutt.

Av nye prosjekter har konsernet i 2021 ferdigstilt fritidsboligprosjektene Favn Klyngetun (første byggetrinn) og Fyri Tunet (andre byggetrinn), samt boligprosjektet Mjøskanten. Alle enheter har blitt solgt og oppgjort på Fyri Tunet og Mjøskanten, mens Favn Klyngetun er fullt utleid. Ferdigstilte prosjekter har blitt levert til forventet tid og på budsjett. Aktivitetsnivået for pågående prosjekter under utvikling og nye prosjekter er høyere enn noen gang. Konsernet har for tiden tre prosjekter under bygging. For årene fremover planlegges det igangsettelse av flere prosjekter, og disse forventes å bidra til en vekst i både salgs og leieinntekter. Konsernet forventer å ha et fortsatt høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

Kontantstrømmen i konsernet viser økning i kontanter og kontantekvivalenter på NOK 53,7 millioner. Økningen skyldes en kombinasjon av

solid kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter kombinert med en lavere opplåning enn den høye investeringsaktiviteten skulle tilsi. Konsernets totale tilgjengelige likviditet ved årsskiftet var på NOK 332,2 millioner.

Risiko og risikohåndtering**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 knyttet til rentefastsettelsen, da det er inngått rentebytteavtaler for en større del av låneporteføljen. Valutarisikoen er hovedsakelig knyttet til selskapets investeringer i Sverige og Finland. Selskapet er således eksponert for endringer i valutakursene SEK og EUR, og svingninger i disse kursene vil påvirke konsernets resultat og balanseverdier. Selskapet benytter både rentevalutabytteavtaler, vekslinger og terminforretninger til å håndtere denne risikoen best mulig. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende.

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 og ved salg av bolig og fritidseiendommer. Våre fastleieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene. Markedsrisikoen anses som akseptabel.

KREDITTRISIKO

Konsernet har fått innvilget lån og kredittlån 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 og utrukne kredittlån. På balansedagen utgjorde dette til sammen NOK 332,2 millioner i kontanter og NOK 25 millioner i ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø

Det var i 2021 ansatt 4,5 årsverk i morselskapet. I 2021 har det vært gjennomsnittlig ansatt 13,5 årsverk i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet har vært på nivå med tidligere år og anses som 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. Det er ikke tegnet egen ansvarsforsikring for styret eller daglig leder i AB Invest AS.

BALANSE - MOR/KONSERN

AB INVEST A/S

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
Eiendeler				
<u>Anleggsmidler</u>				
Immaterielle eiendeler				
8 219 812	30 208 012			
		13		
			13 499 318	28 080 956
		1		
8 219 812	30 208 012		13 499 318	28 080 956
<u>Varige driftsmidler</u>				
Fast eiendom				
4 460 000		1,4	4 045 234 432	4 347 679 812
		1,4	217 804 076	81 405 744
8 780 858	9 238 514	1,4	126 079 227	122 958 473
13 240 858	9 238 514		4 389 117 736	4 552 044 030
<u>Finansielle anleggsmidler</u>				
Investeringer i datterselskap				
1 720 716 078	1 773 325 659	2,4		
1 649 981 135	1 721 048 075	5		
376 582 155	199 093 155	2	373 316 011	205 425 776
1 047 534	3 120 821	4,5	1 047 534	3 120 821
		3	175 500	175 500
65 475 300	56 418 963	4,12	65 475 300	56 601 422
3 813 802 203	3 753 006 674		440 014 346	265 323 519
3 835 262 872	3 792 453 199		4 842 631 399	4 845 448 505
<u>Omløpsmidler</u>				
Lager av varer og annen beholdning				
		7	421 632	408 003
		4,7	86 611 514	161 939 095
			87 033 146	162 347 098
<u>Fordringer</u>				
Kundefordringer				
3 605 968	1 810 000	4,5	40 320 718	45 851 856
1 037 871 684	1 347 667 902	5		
26 502 893	15 224 345	5	49 020 177	57 264 537
1 067 980 545	1 364 702 247		89 340 894	103 116 393
<u>Investeringer</u>				
Markedsbaserte aksjer				
39 576 803	16 783 795	6	39 576 803	16 783 795
39 576 803	16 783 795		39 576 803	16 783 795
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
321 538 224	170 278 992	4,8	332 191 274	278 421 503
Sum omløpsmidler				
1 429 095 571	1 551 765 033		548 142 117	560 668 789
5 264 358 443	5 344 218 233		5 390 773 516	5 406 117 294

BALANSE - MOR/KONSERN

AB INVEST A/S

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld				
<u>Innskutt egenkapital</u>				
Aksjekapital				
1 520 000	1 520 000	9,10	1 520 000	1 520 000
21 000 000	21 000 000	9	21 000 000	21 000 000
22 520 000	22 520 000		22 520 000	22 520 000
<u>Opptjent egenkapital</u>				
Annen egenkapital				
403 383 980	317 697 365	9	591 894 701	455 345 889
403 383 980	317 697 365		591 894 700	455 345 890
Sum majoritet				
425 903 980	340 217 365	9	614 414 700	477 865 890
Minoritetsinteresse				
		9	9 824 426	34 810 503
425 903 980	340 217 365		624 239 126	512 676 393
<u>Gjeld</u>				
<u>Avsetning for forpliktelser</u>				
Utsatt skatt				
		13	152 569 570	140 019 762
		2		2 001 074
			152 569 570	142 020 836
<u>Annen langsiktig gjeld</u>				
Gjeld til kredittinstitusjoner				
4 262 140 018	4 387 735 236	4	4 468 161 844	4 590 205 323
545 887 690	596 378 966	5	23 240 604	35 622 296
4 808 027 707	4 984 114 202		4 491 402 448	4 625 827 619
<u>Kortsiktig gjeld</u>				
Leverandørgjeld				
695 477	626 579	5	62 680 049	75 026 509
		13	1 355 735	1 405 685
7 503 366	5 634 137		9 802 702	7 855 408
6 692 011	163 411	5		
15 535 901	13 462 540	1,5	48 723 884	41 304 845
30 426 756	19 886 666		122 562 371	125 592 446
4 838 454 463	5 004 000 868		4 766 534 389	4 893 440 901
5 264 358 443	5 344 218 233		5 390 773 516	5 406 117 294

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 skjønsmessige 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 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.

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 realisererte 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

IMMATERIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAPET

Varige driftsmidler

	Tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.		10 473 926	10 473 926
Tilgang	4 460 000	5 633 449	10 093 449
Avgang		-4 832 350	-4 832 350
Anskaffelseskost 31.12.	4 460 000	11 275 025	15 735 025
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		2 494 167	2 494 167
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.		-	-
Balanseført verdi 31.12.	4 460 000	8 780 858	13 240 858

Årets avskrivninger 1 280 465 1 280 465

Forventet økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

KONSERNET

Immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	29 398 606
Tilgang	
Avgang	14 742 203
Anskaffelseskost 31.12.	14 656 403
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 157 085
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	
Balanseført verdi 31.12.	13 499 318

Årets avskrivninger 330 841

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.

I 2021 har man solgt seg ned i Møllergata 37 AS slik at investeringen nå regnskapsføres som tilknyttet selskap. Avgang goodwill knytter seg derfor til denne overgangen. Andel merverdier er videreført på TS- andelen tilsvarende gjenstående eierandel.

Balanseført verdi pr 31.12 fordeler seg slik:

Tilknyttet Gardermoen Eiendom AS	13 499 318
Sum	13 499 318

Varige driftsmidler	Tomter	Bygninger	Aktiverte prosjekt-kostnader	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	541 738 624	4 608 870 674	81 146 125	325 324 961	5 557 080 384
Tilgang	22 759 036	138 540 060	136 751 553	23 907 676	321 958 325
Avgang	76 500 000	175 272 935	93 602	5 178 796	257 045 333
Anskaffelseskost 31.12.	487 997 660	4 572 137 799	217 804 076	344 053 841	5 621 993 376
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		1 009 345 689	-	217 974 614	1 227 320 303
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.		5 555 338			5 555 338
Balansført verdi 31.12.	487 997 660	3 557 236 772	217 804 076	126 079 227	4 389 117 736
Årets avskrivninger	-	127 301 661	-	13 678 652	140 980 313
Årets avskrivning Goodwill					330 841
Sum avskrivninger					141 311 154
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 er avsatt som vedlikeholdsfond med kr 7 220 745 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.

I forhold til fjorårets regnskap er kr 9 542 504 reklassifisert fra driftsmidler til prosjekter.

MORSELSKAPET

Investeringene i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100%	114 999	-20 270	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100%	50 718 182	-7 878 217	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100%	5 000 000	67 719	14 710 419
Fyri Hemsedal AS	Hamar	63%	25 783 334	4 441 341	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100%	91 460 439	7 555 679	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100%	4 500 000	923 563	4 710 000
Hafjelltoppen Appartement AS	Hamar	100%	100 000	-497 126	260 000
Ilsetra AS	Hamar	100%	781 007	-2 582 039	5 192 933
Ilsetra Invest AS	Hamar	100%	19 216 135	-585 948	21 660 533
Jätkäsaari Invest AB	Hamar	100%	84 421 241	18 046 658	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100%	500 000 000	12 459 007	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100%	185 000 000	12 412 116	185 010 000
Lindahlplan Invest AS	Hamar	100%	175 000 000	16 366 437	175 741 912
Madlaveien Invest AS	Hamar	100%	500 000 000	24 036 299	500 010 000
Mjøstårnet AS	Hamar	100%	24 413 869	61 947 802	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100%	28 700 759	7 160 284	7 198 732
Oslopaviljongen AS	Hamar	100%	14 280 318	175 490	15 759 753
Rønvikfjellet Invest AS	Hamar	100%	3 426 193	-288 373	4 210 000
Sigar AB	Hamar	100%	49 040	-2 361 160	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70%	868 166	-36 341	712 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100%	190 000 000	14 009 121	190 000 000
Øyer Invest AS	Hamar	100%	17 634 085	-177 665	7 993 200
Alpinco Gondoltoppen AS	Hamar	56%*	1 566 652	-164 127	
Balansført verdi 31.12.					1 720 716 078

*Alpinco Gondoltoppen AS er et datterselskap av Tregrensa AS hvor Tregrensa AS sin eierandel er 80%. Bokført verdi i Tregrensa pr 31.12 kr 2 424 000.

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.

Oppkjøp i året

Samtlige aksjer i datterselskapet Cicero Invest AS er kjøpt opp pr 31.12.2021.

Kjøpesummen utgjorde kontanter med	8 018 408
Egenkapital på kjøpstidspunktet utgjorde	-1 692 011
Betalt merverdi	9 710 419

Merverdi er henført til tomt.

Man har etter oppkjøpet tilført selskapet et konsernbidrag på 6 692 011

Utsatt skattefordel er i forbindelse med oppkjøpet aktivert til nominell verdi som følge av skattekonserntilknytning.

Avgang datterselskap

Man har i 2021 solgt seg ned fra en eierinteresse på opprinnelig 66 % til en eierandel på 46 % i M37 Holding AS med det underliggende datterselskapet Møllergata 37 AS. Selskapet er gått over fra å være et datterselskap til å bli et tilknyttet selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

I den forbindelse er gevinst ved avgang datterselskap resultatført og avgang minoritetsinteresse er vist i egenkapitalen.

Gjenstående andel i underkonsernet er videreført med gjenstående eierandel i de bokførte verdiene fra konsernregnskapet på overgangstidspunktet.

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Alpinco AS	Øyer	40,05%	275 926 000	6 448 000	185 309 828
Eifel AS	Ringerike	50%	-11 354 454	-7 352 304	0
M37 Holding AS	Oslo	46%	82 360 048	-4 796 654	48 024 000
Mjøsbyen AS	Hamar	50%	298 903	-59 152	257 500
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50%	16 392 636	4 652 336	13 270 827
PAH 17 AS	Hamar	34%			20 000
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50%	87 485 000	2 296 019	44 650 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	50%	167 300 722	-2 798 131	85 050 000
Balansført verdi 31.12 morselskapet					376 582 155
Tilknyttede selskap i konsernet					
Fyri Energi AS	Oslo	50%	3 738 248	451 069	2 305 511

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS.

Tallene for Alpinco AS er basert på konserntallene i offisielt regnskap pr 30.04.2021

Ved innpostering av verdi etter egenkapitalmetoden er perioderegnskap pr 31.12.2021 lagt til grunn.

Østre Aker Eiendomsinvest AS, Helsfyr Utvikling AS og M37 Holding AS har investeringer i underliggende datterselskaper.

Ved beregning av resultat- og egenkapitalandel etter egenkapitalmetoden, er beregnede konsoliderte tall lagt til grunn.

PAH 17 AS er nystiftet i 2021 og har ikke hatt virksomhet ennå.

KONSERNET

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

Merverdianalyse	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	Alpinco AS
Andel i balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	44 650 000	85 050 000	100 777 599
Henførbart merverdi			0
Goodwill			45 996 296
Anskaffelseskost (siste trinnvise kjøp)	44 650 000	85 050 000	146 773 895

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	9 909 580
Avskrivning goodwill	-3 066 419
Årets resultatandel	6 843 161

Balansført verdi	Fyri Energi AS	Mjøsbyen AS	Eifel AS	Oppdal Hotellinvest AS	Alpinco AS	Delsum
Balansført verdi 01.01.	2 247 590	179 029	-2 001 074	5 870 150	197 129 007	203 424 702
Tilgang	225 535	-29 576	2 001 074	2 326 168	6 843 161	11 366 362
Balansført verdi 31.12.	2 473 125	149 454	0	8 196 318	203 972 169	214 791 068
Merverdi	604 000					

Beregnet goodwill ved oppkjøp	45 996 296
Rest goodwill 31.12.	33 730 617

Avskrivningssats henførbart merverdi	0%
Avskrivningssats goodwill	6,7 %

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjeddelt innbetaling av overkurs.

Negativ verdi på Eifel AS ble i fjor klassifisert som annen avsetning for forpliktelse.

AB Invest AS har en fordring på Eifel AS som er nedskrevet i 2021, man har derfor ikke tatt inn negativ verdi på investeringen i 2021.

	PAH 17 AS	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	M37 Holding AS	Totalsum
Balansført verdi 01.01.					203 424 702
Verdi ved overgang til tilknyttet selskap				36 424 502	36 424 502
Tilgang	20 000	44 650 000	85 050 000		129 720 000
Årets resultatandel		-439 481	-3 484 468	-1 643 371	5 799 043
Stiftelseskostnader		-1 159 236			-1 159 236
Avgitt utbytte		-893 000			-893 000
Balansført verdi 31.12.	20 000	42 158 283	81 565 532	34 781 131	373 316 011
Rest merverdi				75 714 589	
Utsatt skatt				-10 129 810	
Rest goodwill 31.12.				6 521 459	

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.

NOTE 3

ANDRE LANGSIKTIGE AKSJER OG ANDELER

KONSERNET

	Balansført verdi	
	2021	2020
Pulserende Kystperle AS	150 000	150 000
Øvrige aksjeinvesteringer	25 500	25 500
Balansført verdi 31.12.	175 500	175 500

NOTE 4 FORDRINGER OG GJELD

MORSELSKAPET		Fordringer med forfall senere enn ett år	KONSERNET	
2021	2020		2021	2020
15 373 972	10 120 821	Felleskontrollert virksomhet	15 373 972	10 120 821
18 564 802	14 071 851	Abactus AS	18 564 802	14 071 851
27 538 761	27 520 885	Briskebyen Restaurantdrift AS	27 538 761	27 520 885
3 997 764	4 275 821	Drag AS	3 997 764	4 275 821
1 047 534	3 550 405	Andre langsiktige fordringer	1 047 534	3 732 864
66 522 833	59 539 783	Sum	66 522 833	59 722 242

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	
2021	2020		2021	2020
		Gjeld til kredittinstitusjoner		
		Sum		
		Gjeld sikret ved pant		
2021	2020	2021	2020	
4 262 140 018	4 387 735 236	Gjeld til kredittinstitusjoner	4 468 161 844	4 590 205 323
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
		Bygningmessige anlegg og varige driftsmidler	4 337 064 310	4 185 327 540
		Varelager, prosjekter	82 969 736	46 864 525
		Fordringer	719 095	1 674 981
		Bankinnskudd		6 500 000
1 644 744 815	1 627 915 214	Aksjer i datterselskaper (*)		
1 644 744 815	1 627 915 214	Sum	4 420 753 141	4 240 367 046

Langsiktig gjeld har en løpetid på 3-4år, med forventet automatisk 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, Hafjelltoppen Appartement AS, Gardermoen Eiendom AS, Call Tower Invest AS, Norra Banhotellet Invest AB og Mjøstårnet AS. Det er også tatt pant i eiendommene de overnevnte selskapene eier.

Aksjene i Møllergata 37 AS er pantsatt til sikkerhet for lån tatt opp av M37 Holding AS. Det er også tatt pant i den eiendom Møllergata 37 AS eier.

Datterselskapene som inngår i konsernets konsernkontosystem, har kausjonert for morselskapets konsernkontokreditt.

Det er avgitt garantier til eiendomskjøpere med totalt kr 73 518 805.

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 31.12.2021 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen 3,9 milliarder som sikrer 87% av konsernets utestående langsiktige rentebærende gjeld. Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid er på 7,8 år ved årsskiftet. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Markedsverdi av rentebytte-avtalene utgjorde -30 millioner pr 31.12.2021.

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

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	1 037 871 684	1 347 667 901	1 649 981 134	1 721 048 075
Felles kontrollert virksomhet			37 936 539	10 120 821
Sum	1 037 871 684	1 347 667 901	1 687 917 673	1 731 168 896

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	8 397 517	163 411	19 526	9 947
Sum	8 397 517	163 411	19 526	9 947

	Øvrig langsiktig gjeld	
	2021	2020
Foretak i samme konsern	531 245 446	569 039 241
Sum	531 245 446	569 039 241

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Felles kontrollert virksomhet			37 936 539	10 120 821
Sum			37 936 539	10 120 821

NOTE 6 ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

	Balanseført verdi	
	2021	2020
Norske selskap	39 576 803	16 783 795
Balanseført verdi 31.12.	39 576 803	16 783 795

NOTE 7 BEHOLDNING OG PROSJEKTER

	2021	2020
Konsernets varelager består av følgende		
Råvarebeholdning	421 632	408 003
Byggeprosjekter	86 611 514	161 939 095
Sum	87 033 146	162 347 098

Beholdningen er vurdert til anskaffelseskost. Det er gjort en reklassifisering i fjorårstallene hvor kr 9 542 504 er reklassifisert fra anlegg under utførelse til byggeprosjekter.

NOTE 8 BUNDNE BANKINNSKUDD OG KONSERNKONTO

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2021	2020	Bundne bankinnskudd	2021	2020
551 066	649 819	Skattetrekksmidler	791 226	849 477

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

NOTE 9 EGENKAPITAL

MORSELSKAPET				
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 520 000	21 000 000	317 697 365	340 217 365
Årets resultat			85 686 615	85 686 615
Egenkapital 31.12.	1 520 000	21 000 000	403 383 980	425 903 980

KONSERNET				
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum majoritet
Egenkapital 01.01.	1 520 000	21 000 000	455 345 890	477 865 890
Overført minoritetsinteresse ved utkjøp av minoritet			-691 422	-691 422
Årets resultat			147 680 051	147 680 051
Omvurdering utenlandske datterselskap			-9 280 583	-9 280 583
Stiftelseskostnader tilknyttede selskaper			-1 159 236	-1 159 236
Avsatt utbytte				
Egenkapital 31.12.	1 520 000	21 000 000	591 894 700	614 414 700

Årets endring i egenkapital	Minoritet	Sum majoritet og minoritet
Egenkapital 01.01.	34 810 503	512 676 393
Tilført fra minoritet ved kapitalforhøyelse i datterselskap	816 000	816 000
Avgang minoritet ved overgang til tilknyttet selskap	-26 922 460	-26 922 460
Avgang negativ minoritet ved utkjøp av minoritetsinteresse	691 422	
Årets resultat	428 960	148 109 011
Omvurdering utenlandske datterselskap		-9 280 583
Egenkapital 31.12.	9 824 426	624 239 126

Pr.01.01.2021 var det knyttet negativ minoritetsinteresse til Birkebeiner Invest AS på kr -691 422, denne er kjøpt ut i løpet av 2021.

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 %
Sum	100	18 999 900	19 000 000	100 %

NOTE 11 DRIFTSINNTEKTER

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2021	2020		2021	2020
		Salgsinntekter	425 406 439	345 869 265
6 633 171	4 518 919	Andre driftsinntekter (*)	388 413 964	379 594 511
6 633 171	4 518 919	Sum	813 820 403	725 463 776

(*) 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.

2021	2020	Geografisk fordeling	2021	2020
6 633 171	4 518 919	Norge	663 674 491	553 407 575
		Sverige	90 072 046	108 869 414
		Finland	60 073 866	63 186 787
6 633 171	4 518 919	Sum	813 820 403	725 463 776

NOTE 12 | LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE MM.

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020
8 529 034	7 580 265	Lønninger	12 492 658	11 329 574
1 489 713	1 290 517	Arbeidsgiveravgift	2 092 823	1 892 721
528 115	491 786	Pensjonskostnader	895 585	958 604
574 308	215 444	Andre ytelser	494 930	186 157
11 121 170	9 578 012	Sum	15 975 996	14 367 056

4,5 4,5 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 13,5 15

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn / honorar	1 619 695	90 000
Bonus	700 000	
Annen godtgjørelse	172 875	

Lån til nærstående parter	2021	2020
Abactus AS	18 564 802	14 071 851
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS. I 2021 har AB Invest kostnadsført 1 800 000 i administrasjonshonorar til Abactus AS.		
Drag AS	3 997 764	4 275 821
Drag AS eies av daglig leder Gard Utken AS. 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.		
Lån til Anders Buchardt	17 201 993	2 491 406
Lån til Arthur Buchardt	5 337 158	3 883 857
Lånene renteberegnes og det er stilt sikkerhet for lånene.		

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	143 250	1 012 321
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	104 050	504 800
Annen bistand		66 102
Sum	247 300	1 583 223

NOTE 13 | SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller		
-13 796 747	-1 200 000	Omløpsmidler	-13 826 747	-1 891 799
2 626 124	2 229 636	Anleggsmidler	934 236 972	1 091 587 003
		G/T konto	698 624	873 282
		Regnskapsmessig uopptjent inntekt		
		Regnskapsmessig avsetning	-7 520 745	-4 742 906
-11 170 623	1 029 636	Netto midlertidige forskjeller	913 588 104	1 085 825 580
-40 137 430	-139 687 305	Underskudd til fremføring	-127 675 815	-293 863 971
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	-4 091 640	-4 444 302
13 796 747	1 200 000	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-75 307 911	-157 275 897
-37 663 153	-137 609 516	Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	706 512 738	630 241 410
-8 219 812	-30 208 012	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	152 215 966	135 570 729
		Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	353 604	4 449 033
-8 219 812	-30 208 012	Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	152 569 570	140 019 762

Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern		
Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	19 782 957	25 800 922
Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	19 384 495	17 219 635
Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	106 357 370	70 911 013
Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	7 044 286	26 088 192
Utsatt skattefordel knyttet til norske selskap utenom konsern		
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	
2021	2020		2021	2020
107 674 814	9 424 764	Resultat før skattekostnad	190 790 621	57 888 824
-20 325 199	-32 582 264	Permanente forskjeller	-10 312 919	523 151
87 349 615	-23 157 500	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	180 477 702	58 411 975
12 200 259	-6 085 919	Endring i midlertidige forskjeller norske selskap	-8 319 067	-20 017 473
		Endring i forskjeller utenlandske døtre	-22 113 187	-28 742 449
		Avgang døtre	3 288 800	
		Anvendt rentefradrag		-381 717
-99 549 874	29 243 419	Endring i underskudd til fremføring	-145 580 077	-9 224 857
		Gr.lag bet.bar skatt i res.regnskapet norske selskap	7 754 171	45 479
		+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag		
		Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	7 754 171	45 479

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

AB INVEST A/S

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2021	2020	2021	2020
		Fordeling av skattekostnaden	
		Betalt skatt (22/23% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	
		1 555 594	10 003
		For mye, for lite avsatt i fjor	
		1 555 594	10 003
21 988 200	-4 962 483	41 126 016	14 166 68
21 988 200	-4 962 483	42 681 610	14 176 684
		Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del	
		Norge	
21 988 200	-4 962 483	37 049 894	5 038 470
		Utlandet	
		5 631 716	9 138 214
		42 681 610	14 176 684
		Avstemming av årets skattekostnad	
107 674 814	9 424 764	190 790 621	57 888 824
23 688 459	2 073 448	41 973 937	12 735 541
21 988 200	-4 962 483	42 681 610	14 176 684
-1 700 259	-7 035 931	707 673	1 441 143
		Differansen består av følgende:	
-4 471 544	-7 168 098	-2 336 346	115 093
2 771 285		2 771 284	89 001
		-456 799	-610 173
	132 167		131 739
		684 932	1 715 483
		44 602	
-1 700 259	-7 035 931	707 673	1 441 143
		Betalbar skatt i balansen	
		Betalt skatt i skattekostnaden	
		1 555 594	10 003
		Betalt skatt utenlandske selskap	
		-199 859	1 395 682
		Skattevirkning av konsernbidrag	
		1 355 735	1 405 685
		22 %	22 %

MORSELSKAP		KONSERN	
2021	2020	2021	2020
107 674 815	9 424 764	190 790 621	57 888 824
-2 298 465	-96 319	-1 605 544	-1 706 854
		-867 874	-96 319
		-6 393 748	
	-5 782 423		-5 782 423
1 280 465	1 448 910	141 311 154	141 043 946
255 000	24 760		24 760
12 596 747		10 138 161	
-1 795 968	6 164 539	75 313 952	35 113 998
68 898	-2 599 483	5 102 087	-3 767 538
-138 671 653	-72 519 938	-12 166 211	-5 528 714
		81 844 857	-122 281 243
		-4 906 043	15 162 239
-10 694 043	-4 866 717	20 050 422	-52 261 507
-31 584 204	-68 801 907	498 611 834	57 809 169
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
5 700 224	5 453 899	5 567 545	11 451 126
-10 093 449	-5 387 356	-299 807 927	-104 141 511
22 230 488		22 230 488	
		-6 642 014	
		-8 018 409	
		149 005	
-163 531 920	-16 839 791	-152 513 008	-15 519 791
182 938	11 097 138		11 097 138
524 184 857	-1 586 942 145		
-17 121 211	-23 072 599	-16 938 752	-16 295 644
	75 000 000		
	6 959 414		
361 551 927	-1 533 731 440	-455 973 072	-113 408 682
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
	2 147 873 958	151 037 708	1 972 310 709
-25 773 548	49 041 855		
	-63 000 000		
-152 934 943	-429 268 163	-140 722 699	-1 753 286 375
			-1 008 884
	380 000		380 000
		816 000	680 000
-178 708 491	1 705 027 650	11 131 009	219 075 450
151 259 232	102 494 303	53 769 771	163 475 937
170 278 992	67 784 689	278 421 503	114 945 566
321 538 224	170 278 992	332 191 274	278 421 503
321 538 224	170 278 992	332 191 274	278 421 503

Til generalforsamlingen i AB Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

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

årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Hamar, 25. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Våre Kontorer

HAMAR
Grønnegata 41
2317 Hamar

OSLO
Parkveien 53A
0256 Oslo

www.abinvest.no

AB INVEST