

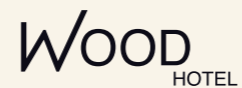


AB INVEST

ÅRSRAPPORT

2022

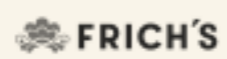
NOEN AV VÅRE DESTINASJONER



VÅRE SAMARBEIDSPARTNERE

Scandic

ESS GROUP



Innhold

Om AB Invest

Året 2022

Nøkkeltall

Alpinco

Eiendommer

Ansatte

Styrets årsberetning

Årsregnskap med noter

Om AB Invest

AB Invest er en liten, smidig og beslutningsdyktig organisasjon som har stort fokus på verdiskaping i form av destinasjons-, steds- og byutvikling, samt å være en ansvarlig, langsiktig eier og forvalter. AB har siden oppstarten bygget 20 hoteller og har utviklet til sammen ca. 500.000 kvm nærings- og fritidseiendom. AB består av to eiere, Arthur og Anders Buchardt, og fem ansatte.

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 og kontor. Vi skal i tillegg utvikle gode boliger og fritidsboliger. AB har gjennom mange år bygget opp en sterk relasjon til Nordens ledende hotelloperatører. Selskapet er i stadig vekst og har flere spennende prosjekter både under bygging og under utvikling.



ÅRET 2022

Hotellmarkedet er tilbake på rekordnivåer og det er høyt aktivitetsnivå i konsernet

Etter noen markedsmessige utfordrende år både i 2020 og 2021 var det med spenning vi gikk inn i 2022. Spesielt hotellsegmentet har fått hard medfart de foregående to årene og trengte sårt en opptur. Året startet med fortsatte pandemirestriksjoner i mange av markedene som hotellene våre er i. Bortfall av disse restriksjonene i mars 2022 medførte at antallet hotellgjester eksploderte og holdt seg ut året. Romprisene i hotellmarkedet har løftet seg gjennom året og har holdt seg stabilt høyt siden. For kontormarkedet har det vært stabilt høy utleiegrad i vår portefølje. Høy prisveksten i 2022 medvirket også til at kontorleiene økte i 2022. Til tross for færre prosjekter i fritidseiendomsmarkedet, har vi sett god etterspørsel etter prosjektene våre gjennom året.

Utvikling inntekter og resultat

Konsernet hadde i 2022 en omsetning på kr 655 millioner (820 millioner). Et meget solid hotell- og kontormarked bidro til en kraftig økning i leieinntektene fra foregående år. Totalt endte leieinntektene på 468 millioner (388 millioner). Ekstra gledelig for både våre hotelloperatører og oss at vi har oppnådd rekordomsetning på mange av våre hoteller. Leieinntektene våre fra øvrige eiendommer har også hatt en sterk vekst. Dette forklares med ferdigstillelse av Mjøsbygga (kontor) og Favn (fritidseiendom), samt oppregulering av eksisterende leier på grunn av en sterk utvikling i konsumprisindeksen. På tross av langt lavere salgsinntekter leverer konsernet med sine 264 millioner et høyere driftsresultat enn for 2021 (kr 260 millioner). Konsernets EBITDA styrkes og ender på rekordhøye 414 millioner (kr 401 millioner).

Resultat fra finansposter er svakere i 2022 og dette skyldes en kombinasjon av endrede valutakurser og økte rentekostnader. Finansinntekter reduseres fra kr 81 millioner til kr 48 millioner. Det er videre en økning i rentekostnader grunnet økning i langsiktig gjeld knyttet til ferdigstilte prosjekter. Totalt ble resultat fra finansposter negativt med kr 145 millioner.

Ordinært resultat før skattekostnad er på 119 millioner og 90 millioner etter skatt.

Investeringer og byggeprosjekter

2022 har vært et aktivt år på utviklingssiden. Vi ferdigstilte kontorbygget Mjøsbygga i limtre og massivtre i februar. Mattilsynet, Skogbrukets kursinstitutt og Woodcon er leietakere i bygget som er et energiklasse A bygg.

På Hafjell har vi ferdigstilt 24 Chaletleiligheter som er overtatt av fornøyde eiere og 31 utleieleiligheter som er leid ut til Hafjell Skisenter på lang leiekontrakt. Favn er et viktig produkt i Alpinco sin portefølje av varme senger i Hafjell og vi jobber med ytterligere utvikling av området på Mosetertoppen for å bidra til økt trafikk i skianlegget.

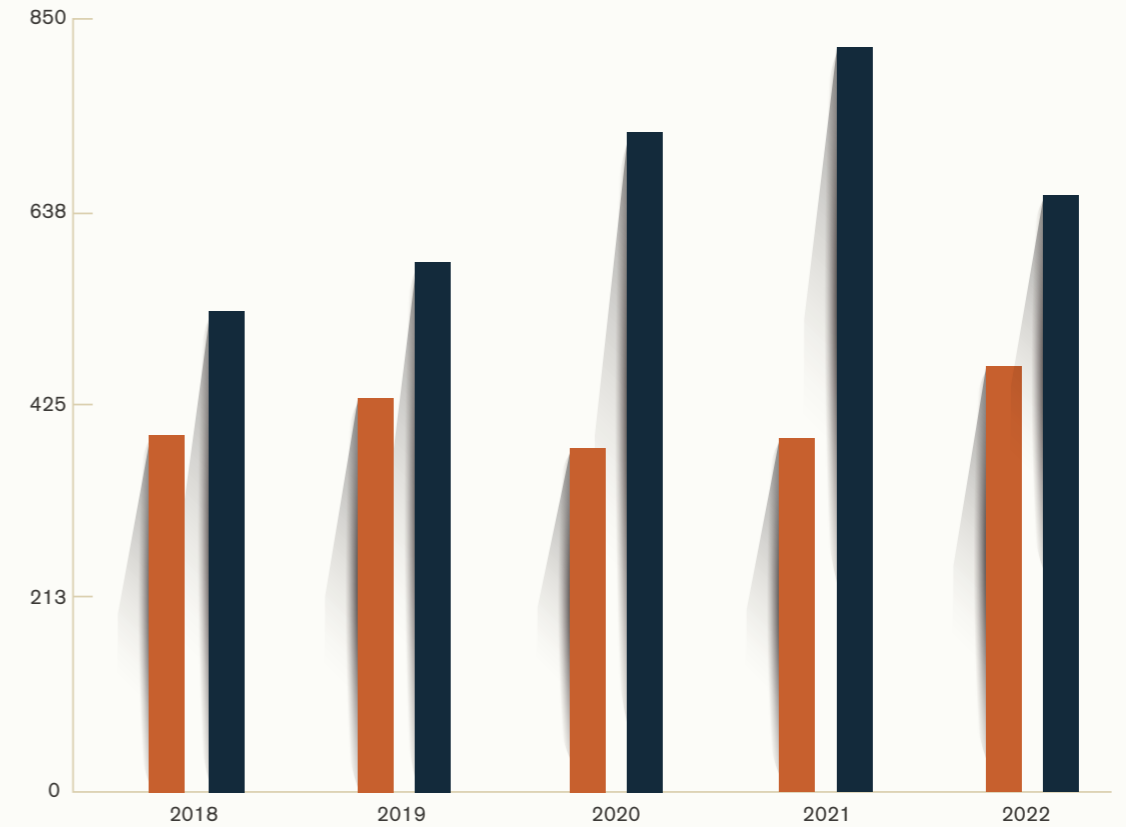
Av prosjekter under utvikling har vi 24 Chaletleiligheter (trinn 2) og et større tomteområde på Favn Hafjell, samt 27 leiligheter i Oppdal, tilknyttet vårt hotell Quality Hotel Skifer, under utvikling. Alle disse prosjektene ferdigstilles i 2023. Videre har vi startet byggingen av Wood Hotel Bodø i limtre og massivtre på Rønvikfjellet. Dette hotellet skal ferdigstilles i 2024.

I desember 2022 inngikk vi avtale om kjøp av Bjørn Erik Borgen sin 40% andel av Alpinco AS. Denne transaksjonen ble gjennomført i starten av 2023 og økte vår eierandel til 80% i Alpinco. Kjøpet er strategisk viktig for AB Invest konsernet og er med på å understreke vår sterke satsing og tro på alpine fjelldestinasjoner.

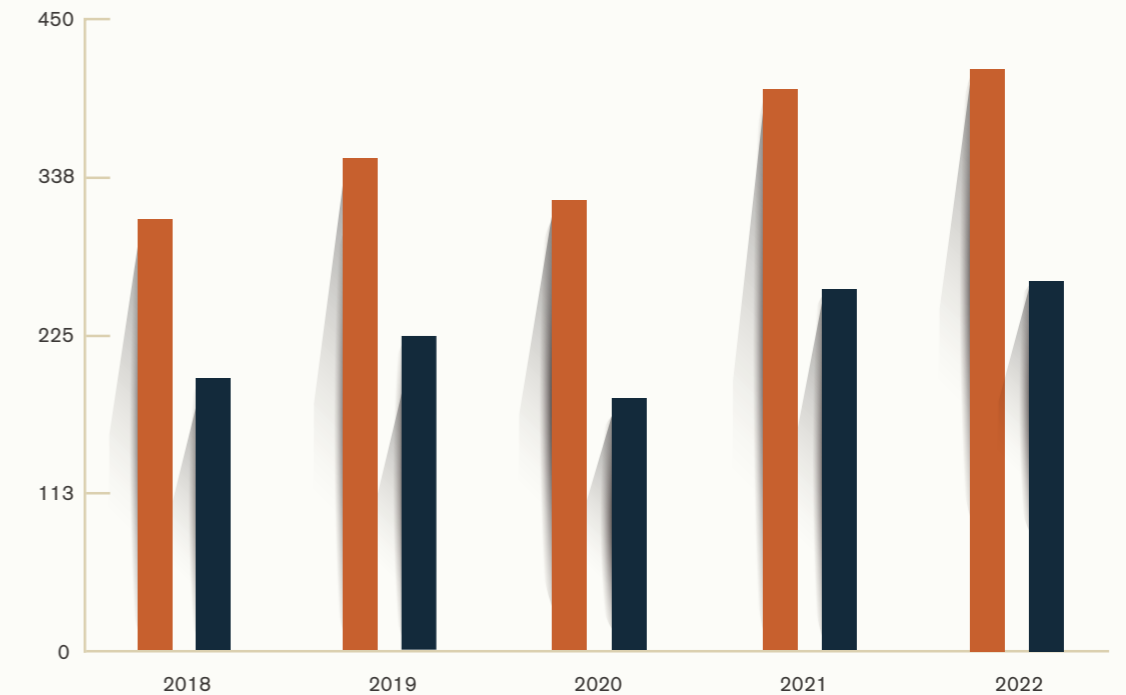
Finansiering

Konsernet er finansiert gjennom bankmarkedet og refinansierte våren 2023 store deler av sin langsiktige gjeld til gode betingelser. Resterende gjeld skal refinansieres i løpet av 2023. Alle våre prosjekter under utvikling er finansiert gjennom løpende byggelån. Konsernet har en solid balanse, og belåningsgraden ved årsskiftet var estimert til 44% som er noe ned sammenliknet med fjoråret.

Konsernet har en aktiv sikringsstrategi. Per 31.12.2022 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen tilsvarende 3,8 milliarder norske kroner, hvorav 800 millioner er med fremtidig start. Dette sikrer per i dag over 80% av konsernets utestående langsiktige rentebærende gjeld. Vektet gjennomsnittlig løpetid på



● Leieinntekter ● Total omsetning inkl salgsinntekter



● EBITDA ● Brutto driftsresultat

rentebytteavtalene er 8,5 år ved årsskiftet. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Rentesikringene er gjort på meget gunstige rentenivåer.

Vi jobber uavhengig av markedsutsiktene kontinuerlig med å se på mulighetene til å benytte flere 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

Konsernet har en fortsatt høy utleiegrad og vi opplever generelt lite utskiftning i vår leietakerportefølje. Det har likevel i 2022 vært et tøffere marked på Kista i Sverige som gjør at ledigheten i våre kontorlokaler der har økt noe. Av nye eiendommer er Mjøsbygga tilnærmet fullt utleid. Konsernets utleiegrad ved årsskiftet var 97% noe som er på nivå med fjoråret. Korrigerer vi for eiendom under utvikling som ikke aktivt leies ut i påvente av transformasjon er utleiegraden over 99%.

Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid på våre leiekontrakter (WAULT) er beregnet uten disse utviklingsprosjektene. For 2022 er denne økt til 12 år (11,7). Inkluderes opsjoner leietakerne har for ytterligere forlengelse vil WAULT være 17,7 år (18,2). Økningen i WAULT skyldes primært at omsetningsleien på våre største og viktigste hoteller har kommet sterkt tilbake etter pandemien.

Bærekraft

AB Invest bærekraftsarbeid er en integrert del av selskapets daglige virksomhet hvor vi har som mål å minimere negativ miljøpåvirkning, fremme sosialt ansvar og samtidig sikre økonomisk levedyktighet. Det er en pågående kartleggingsprosess der vi har tett dialog med våre leietakere, eksempelvis hotelloperatørene, hvor vi samler inn relevant data for å skape bevissthet rundt behovet for å redusere unødvendig energibruk, utslipp og energisløsing. I tillegg ønsker vi å utfordre oss selv for hvor klimavennlig det er mulig å forvalte våre bygg innenfor økonomiske bærekraftige rammer. Det krever handling og en omfattende omstilling for å oppnå de overordnede nasjonale målene om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Vårt første skritt på veien er å få kontroll på utslippene våre.

Vårt bidrag til en mer bærekraftig utvikling kommer hovedsakelig gjennom vårt eierskap i eiendommene og bygningene vi forvalter og utvikler. Vi skal også utvise

hensyn til omgivelsene, medmennesker og lokalområder gjennom valgene vi tar i våre utviklingsprosjekter når det gjelder arealbruk, arkitektur, materialvalg og energiløsninger. I utformingen av destinasjoner og bygninger skal vi utfordre oss selv til å ivareta langsiktige ressurs-hensyn i form av råvareuttak og miljøbelastning, og vi skal tilrettelegge for fremtidens klimavennlige mobilitetsløsninger.

Videre utsikter

2022 gav en etterlengtet markedsmessig opptur i både hotell- og kontormarkedene vi opererer i. Inngangen til 2023 har vært bra selv med økte renter og mer usikre økonomiske fremtidsutsikter. Det er derfor spesielt gledelig å se at våre hoteller har klart å opprettholde den gode farten også inn i 2023. Prisene i hotellmarkedet har klart å etablere seg på et høyere nivå, og dette ser ut til å vedvare også fremover.

Vi forventer en nedkjøling i markedet for fritidsleiligheter på grunn av økte rentekostnader og høy prisvekst. Dette vil berøre oss i mindre grad siden vi har lite usolgte leiligheter på de prosjektene vi har under bygging og de fleste av våre prosjekter overleveres i løpet av 2023.

Kontormarkedet har også holdt seg godt inn i 2023, og med den sterke underliggende prisveksten ligger det an til en solid justering av løpende leier også i 2023. Våre solide leietakere gjør at vi er komfortable med utleiegraden i eksisterende portefølje.

Stadig økende renter og priser gjør markedsutsiktene innenfor eiendom mer utfordrende. AB Invest konsernet er godt rustet for å stå imot dette med sin solide verdjustert balanse, solide likviditet og gode kontantstrøm. Vi har derfor stor tro på at vi også i 2023 skal kunne ta nye steg og videreutvikle både organisasjonen, våre prosjekter og eksisterende portefølje i positiv retning.

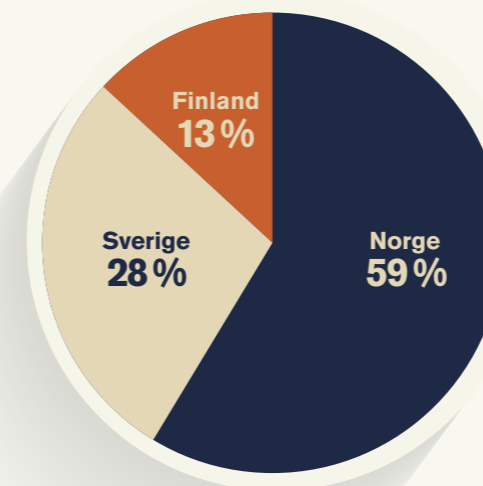
Hamar den 30. mai 2023



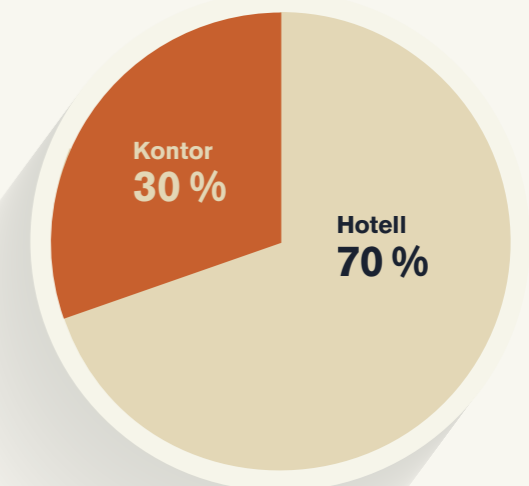
Gard Utken
Daglig leder

NØKKELTALL AB INVEST KONSERNET

Geografi leieinntekter



Type eiendom (kvm)



Belåningsgrad

44%

Pr. 31.12.2022

Verdijustert egenkapital

56%

Pr. 31.12.2022

Markedsverdi portefølje (NOK)

10,1 mrd

Pr. 31.12.2022

WAULT

12 år

Utleiegrad

97%



Den perfekte svingen – året rundt!

AB Invest har vært en langsiktig eier i Alpinco i over 10 år, og i 2022 oppsto muligheten til å kjøpe ut vår partner Bjørn Erik Borgen sin eierandel. AB økte dermed eierandelen fra 40 til 80 % og er nå hovedeier i Alpinco, mens DNB eier resterende 20%.

AB sin første fjellsatsing som utvikler og eier begynte med byggingen av det første hotellet, Scandic Hafjell (daværende Quality Hafjell), som stod ferdig i 1991. Siden den gang har det vært en betydelig utvikling i Hafjell med Ilsetra Hotell på Hafjelltoppen, som åpnet i 2001 med 48 rom. Fra 2001 til 2018 har AB solgt og utviklet over 150 hyttetomter og fritidsleiligheter på Hafjelltoppen. Det nyeste og største prosjektet på Hafjell er Favn Hafjell, som ligger på Mosetertoppen ved toppstasjonen til gondolen midt i alpinanlegget. Her er 58 utleieleiligheter, 48 fritidsleiligheter, et hyttefelt med 30 tomter, en restaurant, café og sportsutleie/sportsbutikk levert så langt.

Siden 2012 har AB vært eier i Alpinco og har spilt en sentral rolle i destinasjonsutviklingen av anleggene, tomter og fritidseiendom i Hafjell og Kvitfjell.

Alpinco eier og driver destinasjonene Hafjell og Kvitfjell Alpinanlegg, Hafjell Kvitfjell Booking, Gudbrandsgard Hotell i Kvitfjell, samt eiendom i Hafjell og Kvitfjell. Alpinco's visjon er å gi skiglade mennesker opplevelsen av den perfekte svingen, og de er den nest største aktøren innen alpinbransjen i Skandinavia med over 350 ansatte i sesong.



Hafjell Alpinsenter, som ligger 15 km nord for Lillehammer, er et av Norges største og mest allsidige skianlegg. Hafjell er en snøsikker favoritt blant familier og tilbyr gode skiopplevelser for alle nivåer, fra nybegynnere til eksperter. Anlegget ble bygget sommeren/høsten 1988 for å understreke seriositeten i Lillehammers søknad om å få arrangere de 17. Olympiske Vinterlekene på Lillehammer i 1994. Den 15. september 1988 ble Lillehammer tildelt De Olympiske Vinterlekene.

Med sin beliggenhet i Gudbrandsdalen får Hafjell ofte tidlig og jevnlig snøfall, noe som er viktig for å gi skigjester den beste opplevelsen gjennom sesongen. Hafjell har over 180 snøkanoner som produserer 6 lastebillass med snø hvert minutt. Kombinasjon av naturlig nysnø og kunstsno gir et godt underlag i bakkene. Hafjells snøanlegg dekker hele 90% av hele anlegget.



- Toppstasjon: 1059 m
- Bunnstasjon: 195 m
- Høydemeter: 864 m
- 50 km alpinløyper
- Totalt 29 løyper, fordelt på 12 grønne, 7 blå, 9 røde og 1 svart
- 3 KIDS familieområder
- 3 terrengparker
- Gondol
- Totalt 17 heiser, fordelt på 4 stolheiser, 3 T-kroker, 7 skålheiser og 3 rullebånd
- Lengste nedfart: 7,5 km
- 300 km preparerte langrennsløyper, med ytterligere 600 km tilknyttet Sjusjøen
- 6 km lysløype for langrenn



Kvitfjell ligger i Fåvang, Ringeby kommune i Innlandet og er lokalisert kun 40 minutter nord for Lillehammer, med løyper i hele spekteret fra barneområder til svarte løyper med olympisk standard. Kvitfjell Alpinanlegg ble opprinnelig etablert for Vinter-OL i 1994, og siden den gang har det utviklet seg til å bli et fullverdig alpinanlegg med løyper i ulike vanskelighetsgrader. Kvitfjell er stolt av å være nasjonalanlegg for alpint i Norge og omfatter tre fjellsider, hvor Varden er den nyeste fjellsiden.

Gudbrandsgard Hotell stod ferdig i 1998 og ligger midt i alpinbakken med 79 hotellrom, 2 restauranter, konferansefasiliteter, en solrik terrasse og en velværeavdeling med svømmebasseng og boblebad. I Kvitfjell er det flere overnattingsmuligheter, Hafjell Kvitfjell Booking driver utleie av hytter og leiligheter, og i tillegg til dette drives det utleie av leiligheter på Yttersvingen, et prosjekt som er utviklet av Alpinco med 38 leiligheter av høy standard på vestsiden av Kvitfjell og stod ferdig i 2021. Det er via Alpinco blitt utviklet rundt 250 hyttetomter og leiligheter på Kvitfjell, som er i all hovedsak på den tredje fjellsiden – Varden.



- Toppstasjon: 1039 m
- Høydemeter: 854 m
- 34 km alpinløyper
- Totalt 27 løyper, fordelt på 12 blå, 6 grønne, 6 røde og 3 svarte
- 2 KIDS familieområder
- 2 terrengparker
- 1 Gondol
- Totalt 13 heiser, fordelt på 4 stolheiser, 2 T-kroker, 4 tallerkenheiser, 3 rullebånd
- 600 km preparerte langrennsløyper i nettverket

Den perfekte svingen; på ski, på sykkel og til fots!

Opplevelsen av den perfekte svingen enten det er på ski, sykkel eller til fots er virkelig unik på Hafjell og Kvitfjell. Destinasjonene har gjennomgått betydelig utvikling de siste 20 årene, også når det gjelder sommeraktiviteter. Med AB som hovedeier i Alpinco, er fokuset på å styrke posisjonen til Hafjell og Kvitfjell som destinasjoner, samt å fremme Gudbrandsdalen som et attraktivt reisemål. Regionen har et stort potensial, og AB og Alpinco har satt seg som mål å utvikle Hafjell og Kvitfjell til komplette reisemål året rundt.

I Kvitfjell finnes det fantastiske terreng for sykkelturet og fjellturer. Det er også en ideell destinasjon for å utforske alt det Gudbrandsdalen har å by på, som nasjonalparkene Rondane og Jotunheimen, Hunderfossen Familiepark og raftingelva Sjøa.



På Hafjell er Hafjell Bike Park ledende i Norge når det gjelder heisbasert sykling, og tilbyr 19 løyper med forskjellige vanskelighetsgrader – fra grønt til svart – som strekker seg over totalt 25 km. Begge destinasjonene tilbyr guidede turer, sykkel- og utstyrsutleie, samt sommeråpne restauranter. I tillegg er gondolen og en av stolheisene på Hafjell åpne om sommeren.

Og dette er bare begynnelsen. Det er mer spennende utvikling i vente på begge destinasjonene.

EIENDOMSPORTEFØLJE

Favn

Hafjell

Utleieleiligheter
Restaurant og café
Sportsutleie/sportsbutikk

Antall leiligheter : 58
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



Gausta View

(tidligere Gaustatoppen Sportell)

Gaustatoppen

Leietaker: Gausta View
Byggeår: 2021
Antall rom: 33 (6 leiligheter, 12 familierom og 15 dobbeltrom)
Arkitekt: AT Plan & Arkitektur
Entreprenør: A til Å Entreprenør og Skorve Entreprenør



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
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 Entreprenør



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: Frichs
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)



Gudbrandsgard Hotell

Kvitfjell

Leietaker: Gudbrandsgard Hotell
Byggår: 1998
Antall rom: 79
Arkitekt: Link Arkitekter
Entreprenør: Evensen & Evensen



AB INVEST



Eier og
prosjektutvikler

+47 907 45 100

ARTHUR BUCHARD



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 2022

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 2022. 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 264,2 millioner sett opp mot fjorårets NOK 259,7 millioner. Det var en sterk utvikling sett i lys av at man i 2022 hadde lavere salgssinntekter og færre prosjekter for salg. Salgsinntekter i 2022 gikk ned fra NOK 425m til NOK 187m. Leieinntektene fikk en kraftig vekst, opp fra NOK 388m til NOK 468m, og ble bedre enn før pandemien for de fleste eiendommene i porteføljen. Årets totale leieinntekter og driftsresultat er de høyeste i konsernets historie. Resultat etter skatt ble på NOK 90,2 millioner mot NOK 148,1 millioner i fjor. Reduksjonen skyldes finansposter hvor en kombinasjon av høyere renter, valutakurssvingninger og nedskrivning av finansobjekter var høyere enn fjoråret. Konsernet har hovedvekt av langsiktige leieavtaler med solide leietakere. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene er 12,0 år.

Konsernets varige driftsmidler går noe opp og dette skyldes hovedsakelig ferdigstillelse av Mjøsbygga, andre byggetrinn på Favn, og investeringer i øvrige eiendommer. Bokførte egenkapital er NOK 644,2 millioner mot NOK 624,2 i 2021. Egenkapitalandelen holder seg stabil på 11,6%. Den reelle markedsverdien på selskapenes eiendeler gjør at den verdijusterte egenkapitalen i konsernet er meget solid. Totalbalansen endrer seg marginalt og er totalt på NOK 5.534,2 millioner mot NOK 5.390,8 millioner ved fjorårets slutt.

Av nye prosjekter har konsernet i 2022 ferdigstilt fritidsboligprosjektene Favn Klyngetun (første byggetrinn) og Favn Rekketun (24 leiligheter) i Hafjell, samt kontoreiendommen Mjøsbygga i Brumunddal. På Favn er klyngetunene leid ut på langsiktige kontrakter og rekketunene solgt og oppgjort. Kontorarealene i Mjøsbygga er leid ut til solide leietakere på lange kontrakter. Ferdigstilte prosjekter har blitt levert til forventet tid og på budsjett. Aktivitetsnivået for pågående prosjekter under utvikling og nye prosjekter er fremdeles høyt. Konsernet har for tiden tre prosjekter under bygging i Bodø og Hafjell samt i Oppdal via det tilknyttede selskapet Oppdal Hotellinvest AS. For årene fremover planlegges det igangsettelse av flere prosjekter, og disse forventes å bidra til en vekst i både salg og leieinntekter. Konsernet forventer å ha et fortsatt høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

Kontantstrømmen i konsernet viser reduksjon i kontanter og kontantekvivalenter på NOK 24,8 millioner. Reduksjonen skyldes en kombinasjon av lavere kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og en lavere opplåning enn den høye investeringsaktiviteten skulle tilsi.

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

LIKVIDITETSRISIKO

Konsernets tilgjengelige likviditet består av kontanter og utrukne kredittrammer. På balansedagen utgjorde dette til sammen NOK 307,4 millioner i kontanter og NOK 25 millioner i ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø

Det var i 2022 ansatt 5 årsverk i morselskapet. I 2022 har det vært gjennomsnittlig ansatt 11 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.

Ytre Miljø

AB Invest har fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer. Vi har fokus på hvilket energiforbruk og hvilke materialer som benyttes i våre prosjekter. Til eksempel har konsernet utviklet Mjöstårnet som er verdens høyeste trehus og som gir ca. 60% lavere CO2 utslipp enn tilsvarende bygg i stål og betong. Videre har vi utviklet hotellet Scandic Lerkendal med et energiforbruk på omtrent halvparten av tilsvarende hotellbygg. Konsernet har også bygget et kontorbygg på 4.700 kvm i limtre og massivtre som ble ferdigstilt i februar 2022. Styret mener at selskapets virksomhet normalt ikke medfører påviselige skadevirkninger på det ytre miljø.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2022.

Styreforsikring

Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Åpenhetsloven

Redegjørelsen etter åpenhetsloven er under utarbeidelse og vil bli lagt ut på konsernets hjemmeside, abinvest.no innenfor fristen den 30.06.2023.


Fremtidsutsikter

Etter at pandemien slapp taket var de økonomiske utsiktene positive og norsk økonomi vokste 3,8% i 2022. Hotell- og reiselivsnæringen kom sterkt tilbake, noe som kan tilskrives et oppdemmet behov for jobb og fritidsreiser samt konferansevirksomhet. Vi har sett et høyt varekonsum, sterke arbeidsmarkeder og høy lønnsvekst. Sentralbankene har svart med å sette rentene kraftig opp, noe som har bidratt til å dempe den økonomiske aktiviteten betraktelig. Farten inn i 2023 har derfor vært lavere. Det forventes at verdensøkonomien vil bremse opp og at det vil bli økonomisk stagnasjon eller mild nedgang. Fortsatt krig mellom Russland og Ukraina bidrar negativt både i form av økte geopolitiske spenninger og flaskehals på energi- og matvaresiden. Dette forventes å reflekteres i en tøffere markedssituasjon innen både reiselivsnæringen og eiendomssegmentene som konsernet opererer i. Våre prosjekter under utvikling har en fremdrift og byggekostnad som forventet og planlagt. Disse vil bidra positivt til konsernets resultat både i 2023 og fremover.

Konsernet har tilstrekkelig soliditet, oppspart likviditet og tilgjengelige kredittrammer til å kunne betjene sine forpliktelser og drifte selskapene og eiendommene forsvarlig hvis utviklingen skulle bli dårligere enn antatt. Våre solide leietakere og lange kontrakter på eiendommene understøtter dette.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Oslo den 23. mars 2023


Gard Utkilen
Daglig leder

Anders Buchardt
Styreleder

Arthur Buchardt
Styremedlem

Wenche Buchardt
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP - MOR/KONSERN
AB INVEST A/S

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader				
1200 000		1	187 417 227	425 406 439
8 075 785	6 633 171	1	467 575 508	388 413 964
				6 393 748
9 275 785	6 633 171		654 992 735	820 214 151
			143 982 285	325 284 110
16 182 169	11 121 170	2	20 265 913	15 975 996
1 956 187	1 280 465	3	151 806 032	141 311 154
		3	65 097	
6 201 532	5 551 256	2	74 590 359	77 976 871
24 339 888	17 952 891		390 709 686	560 548 131
-15 064 103	-11 319 720		264 283 048	259 666 021
Driftsresultat				
			11 198 352	5 799 043
126 745 949	138 671 653	4		
81 955 710	74 877 497		18 422 115	14 487 429
17 027 616	13 480 114		18 243 478	60 575 903
17 967 843	61 778 353		25 564 132	
25 564 132	255 000		159 385 867	139 249 953
7 031 066	14 083 496		7 902 479	10 487 823
158 380 515	142 552 677		-144 988 533	-68 875 400
5 897 346	12 921 909			
46 824 058	118 994 535			
31 759 955	107 674 815		119 294 515	190 790 621
8 835 677	21 988 200	5	29 116 698	42 681 609
22 924 278	85 686 615		90 177 817	148 109 011
22 924 278	85 686 615		90 177 817	148 109 011
Årsresultat				
		6	6 297 431	428 960
22 924 278	85 686 615		83 880 386	147 680 051
Majoritetens andel				
			80 000 000	
80 000 000			-5 000 000	
-5 000 000			8 880 385	147 680 051
52 075 722	85 686 615			
22 924 278	85 686 615	6	83 880 386	147 680 051

BALANSE - MOR/KONSERN
AB INVEST A/S

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Note	2022	2021
Eiendeler				
Anleggsmidler				
		5		
		3	13 242 188	13 499 318
0	8 219 812		13 242 188	13 499 318
Varige driftsmidler				
4 460 000	4 460 000	3,7	4 286 636 787	4 045 234 432
		3,7	55 168 660	217 804 076
10 552 540	8 780 858	3,7	125 791 385	126 079 227
15 012 540	13 240 858		4 467 596 832	4 389 117 736
Finansielle anleggsmidler				
1 751 432 261	1 720 716 078	4		
1 111 285 716	1 649 981 135	9		
376 562 155	376 582 155	4	385 433 590	373 316 011
5 256 200	1 047 534	7,9	5 256 200	1 047 534
89 000 271	65 475 300	8	25 834 552	175 500
3 333 536 604	3 813 802 203	2,7	90 950 271	65 475 300
3 348 549 143	3 835 262 872		507 474 614	440 014 346
Sum anleggsmidler				
Omløpsmidler				
		11		421 632
		11	158 864 841	86 611 514
			158 864 841	87 033 146
Fordringer				
4 004 186	3 605 968	9	28 009 948	40 320 718
1 031 274 113	1 037 871 684	9		
9 253 256	26 502 893	9,10	33 593 894	49 020 177
1 044 531 555	1 067 980 545		61 603 842	89 340 894
Investeringer				
18 025 177	39 576 803	12	18 025 177	39 576 803
18 025 177	39 576 803		18 025 177	39 576 803
248 070 784	321 538 224	13	307 389 869	332 191 274
1 310 627 516	1 429 095 571		545 883 729	548 142 117
4 659 176 659	5 264 358 443		5 534 197 363	5 390 773 516

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld				
<u>Innskutt egenkapital</u>				
1 900 000	1 520 000	Aksjekapital 6,14	1 900 000	1 520 000
16 000 000	21 000 000	Annen innsk. Egenkap 6	16 000 000	21 000 000
17 900 000	22 520 000	Sum innskutt egenkapital	17 900 000	22 520 000
<u>Opptjent egenkapital</u>				
351 308 258	403 383 980	Annen egenkapital 6	603 398 049	591 894 701
351 308 258	403 383 980	Sum opptjent egenkapital	603 398 050	591 894 701
Minoritetsinteresse 6				
369 208 258	425 903 980	Sum egenkapital	644 225 911	624 239 126
<u>Gjeld</u>				
Avsetning for forpliktelser				
615 865		Utsatt skatt 5	169 971 477	152 569 570
615 865		Sum avsetning for forpliktelser	169 971 477	152 569 570
<u>Annen langsiktig gjeld</u>				
4 254 714 833	4 262 140 018	Gjeld til kredittinstitusjoner 7	4 573 766 102	4 468 161 844
6 976 679	545 887 690	Øvrig langsiktig gjeld 9	16 951 216	23 240 604
4 261 691 512	4 808 027 707	Sum annen langsiktig gjeld	4 590 717 317	4 491 402 448
<u>Kortsiktig gjeld</u>				
1 452 804	695 477	Leverandørgjeld 9	58 029 126	62 680 049
		Betalbar skatt 5	8 661 889	1 355 735
7 527 327	7 503 366	Skyldig offentlige avgifter	11 438 162	9 802 702
	6 692 011	Konserngjeld 9		
18 680 893	15 535 901	Annen kortsiktig gjeld 3,9	51 153 482	48 723 884
27 661 024	30 426 756	Sum kortsiktig gjeld	129 282 658	122 562 371
4 289 968 401	4 838 454 463	Sum gjeld	4 889 971 452	4 766 534 389
4 659 176 659	5 264 358 443	Sum egenkapital og gjeld	5 534 197 363	5 390 773 516

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 4.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper.

Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarende andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interntgevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

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

Salgsinntekter

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

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

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi

over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

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

NOTE 1 | DRIFTSINNTEKTER

<u>MORSELSKAPET</u>			<u>KONSERNET</u>	
2022	2021		2022	2021
1 200 000		Salgsinntekter	187 417 227	425 406 439
8 075 785	6 633 171	Andre driftsinntekter (*)	467 575 508	388 413 964
9 275 785	6 633 171	Sum	654 992 735	813 820 403

(*) 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.

2022	2021	Geografisk fordeling	2022	2021
9 275 785	6 633 171	Norge	460 996 761	663 674 491
		Sverige	132 224 533	90 072 046
		Finland	61 771 441	60 073 866
9 275 785	6 633 171	Sum	654 992 735	813 820 403

NOTE 2 | LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE MM.

<u>MORSELSKAPET</u>			<u>KONSERNET</u>	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
12 888 275	8 529 034	Lønninger	16 045 853	12 492 658
2 198 113	1 489 713	Arbeidsgiveravgift	2 772 187	2 092 823
707 664	528 115	Pensjonskostnader	1 059 755	895 585
388 118	574 308	Andre ytelser	338 118	494 930
16 182 170	11 121 170	Sum	20 215 913	15 975 996

5	4,5	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	11	13,5
---	-----	--	----	------

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	1 000 000	
Annen godtgjørelse	180 277	-

Lån til nærstående parter	2022	2021
Abactus AS	29 336 398	18 564 802
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS. I 2022 har AB Invest kostnadsført 1 800 000 i administrasjonshonorar til Abactus AS. .		

Drag AS	5 673 291	3 997 764
Drag AS eies av daglig leder Gard Utikilen 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	0	17 201 993
Lån til Arthur Buchardt	0	5 337 158
Lånene renteberegnes og det er stilt sikkerhet for lånene.		

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	119 600	1 226 530
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	133 400	434 426
Annen bistand	-	
Sum	386 400	1 660 956

NOTE 3 | IMMATERIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAPET

Varige driftsmidler

	Tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 460 000	11 275 025	15 735 025
Tilgang		13 061 997	13 061 997
Avgang		-10 138 470	-10 138 470
Anskaffelseskost 31.12.	4 460 000	14 198 552	18 658 552
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		3 646 013	3 646 013
Balansført verdi 31.12.	4 460 000	10 552 539	15 012 539

Årets avskrivninger 1 956 187 **1 956 187**

Forventet økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

KONSERNET

Immaterielle eiendeler

Goodwill

Anskaffelseskost 01.01.	14 656 403
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.	14 656 403
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 414 215
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	
Balansført verdi 31.12.	13 242 188

Årets avskrivninger **257 130**

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	13 242 188
Sum	13 242 188

Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Aktiverte prosjekt- kostnader	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	495 530 334	4 570 142 524	217 890 550	342 670 982	5 626 234 390
Tilgang	24 944 385	336 719 006	-162 721 890	23 975 112	222 916 613
Fusjon	6 789 195	379 248		25 000	7 193 443
Avgang				11 377 450	11 377 450
Anskaffelseskost 31.12.	527 263 914	4 907 240 778	55 168 660	355 293 644	5 844 966 996
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		1 142 312 567	-	229 437 162	1 371 749 729
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.		5 555 338		65 097	5 620 435
Balansført verdi 31.12.	527 263 914	3 759 372 873	55 168 660	125 791 385	4 467 596 832

Årets avskrivninger - 136 179 144 - 15 369 758 **151 548 902**

Årets avskrivning Goodwill 257 130

Sum avskrivninger **151 806 032**

Årets nedskrivning - - 65 097 **65 097**

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

Mjøstårnet har gjennom leieavtale påtatt seg forpliktelse til vedlikehold av Mjøsbadet. Andel av leie er henført mot denne posten og beløpet er avsatt som vedlikeholdsfond med kr 9 834 969 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
Abler AS	Hamar	80%	33 910 369	-69 631	27 204 000
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100%	115 000	-307 359	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100%	53 790 377	-2 035 886	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100%	4 231 406	-768 594	18 139 102
Fyri Hemsedal AS	Hamar	63%	19 535 925	-6 247 408	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100%	91 460 439	6 981 387	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100%	4 500 000	933 217	4 710 000
Hafjelltoppen Appartement AS	Hamar	100%	100 000	34 163	260 000
Ilsetra AS	Hamar	100%	738 244	-1 992 763	5 192 933
Ilsetra Invest AS	Hamar	100%	18 803 041	-413 094	21 660 533
Jätkäsaari Invest AB	Hamar	100%	107 811 960	18 214 883	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100%	500 000 000	18 702 394	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100%	185 000 000	13 612 722	185 010 000
Lindahlplan Invest AS	Hamar	100%	175 000 000	19 382 046	175 741 912
Madlaveien Invest AS	Hamar	100%	500 000 000	27 172 137	500 010 000
Mjøstårnet AS	Hamar	100%	20 230 911	-4 182 958	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100%	54 513 267	33 465 680	7 198 732
Oscars gate 11	Hamar	100%	30 000	-743 473	50 000
Oslopaviljongen AS	Hamar	100%	14 794 590	514 272	15 759 753
Rønvikfjellet Invest AS	Hamar	100%	2 479 411	-946 782	4 210 000
Sigar AB	Hamar	100%	47 483	-95 117	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70%	827 984	-40 182	712 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100%	190 000 000	19 875 094	190 000 000
Øyer Invest AS	Hamar	100%	17 548 537	-85 548	7 993 200
PAH 17 AS	Hamar	67%	-814 342	-844 342	33 500
Alpinco Gondoltoppen AS	Hamar	56%*	21 400 320	19 833 668	
Balanseført verdi 31.12.					1 751 432 260

*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.

De nye datterselskapene Pah 17 AS, Oscars gate 11 AS og Abler AS har ikke hatt virksomhet tidligere.

Rønvikfjellet Invest AS har fusjonert med det oppkjøpte datterselskapet Ørnestedet Bodø AS.

Tilknyttet selskap	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Alpinco AS	Øyer	40,05%	281 138 463	5 212 699	185 309 828
Eifel AS	Ringerike	50%	-2 417 766	-1 063 312	0
M37 Holding AS	Oslo	46%	75 700 147	-6 659 901	48 024 000
Mjøesbyen AS	Hamar	50%	212 011	-86 892	257 500
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50%	23 038 664	6 646 028	13 270 827
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50%	89 274 001	3 000	44 650 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	50%	164 788 840	-2 511 883	85 050 000
Balanseført verdi 31.12 morselskapet					376 562 155

Tilknyttede selskap i konsernet

Fyri Energi AS	Oslo	50%	4 747 846	1 009 597	
----------------	------	-----	-----------	-----------	--

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS.

Tallene for Alpinco AS er basert på konserntallene i offisielt regnskap pr 30.04.2022

Ved innpostering av verdi etter egenkapitalmetoden er perioderegnskap pr 31.12. 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.

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 balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	44 650 000	85 050 000	100 777 599
Goodwill			45 996 296
Anskaffelseskost (siste trinnvise kjøp)	44 650 000	85 050 000	146 773 895

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat			16 624 695
Avskrivning goodwill			-3 066 419
Årets resultatandel			13 558 276

Balanseført verdi	Fyri Energi	Mjøesbyen AS	Eifel AS	Oppdal Hotellinvest AS	Alpinco AS	Delsum
Balanseført verdi 01.01.	2 473 125	149 454	0	8 196 318	203 972 169	214 791 066
Tilgang	504 799	-43 446		3 323 014	13 558 275	17 342 643
Balanseført verdi 31.12.	2 977 924	106 009	0	11 519 332	217 530 445	232 133 713
Merverdi	604 000					

Beregnet goodwill ved oppkjøp					45 996 296	
Rest goodwill 31.12.					30 664 197	

Avskrivningssats henførbart merverdi					0%	
Avskrivningssats goodwill					6,7 %	

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjevdelt innbetaling av overkurs.

AB Invest AS har en fordring på Eifel AS som ble nedskrevet i 2021, man har derfor ikke tatt inn negativ verdi på investeringen i 2022.

	PAH 17 AS	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	M37 Holding AS	Totalsum
Balanseført verdi 01.01.	20 000	42 158 283	81 565 532	34 781 131	373 316 011
Verdi ved overgang til tilknyttet selskap					0
Overgang til datterselskap	-20 000				-20 000
Årets resultatandel		194 008	-4 669 990	-1 668 308	11 198 354
Andre føringer direkte mot egenkapitalen		46 227			46 227
Ikke utdelt fjorårets avsatte utbytte		893 000			893 000
Balanseført verdi 31.12.	0	43 291 518	76 895 542	33 112 823	385 433 590
Rest merverdi				75 235 790	
Utsatt skatt				-10 024 474	
Rest goodwill 31.12.				6 453 645	

Man har deltatt ved etablering av morselskapene i underkonsernene Østre Aker Eiendomsinvest AS og Helsfyr Utvikling AS.

Disse selskapene har igjen kjøpt opp eksisterende selskaper og det er i den forbindelse betalt for merverdier i forhold til bokførte verdier i disse datterselskapene. Ved beregning av resultatandel er det tatt hensyn til merverdiavskrivninger på disse underliggende merverdiene.

Resultatandelen for M37 Holding AS inkluderer også resultat fra underliggende datterselskap Møllergata 37 AS i tillegg til merverdiavskrivninger.

NOTE 5 | SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

<u>MORSELSKAPET</u>			<u>KONSERNET</u>	
2022	2021		2022	2021
		Midlertidige forskjeller		
-19 466 742	-13 796 747	Omløpsmidler	-19 796 742	-13 826 747
2 951 232	2 626 124	Anleggsmidler	978 710 385	934 236 972
		G/T konto	558 891	698 624
		Regnskapsmessig uopptjent inntekt		
		Regnskapsmessig avsetning	-9 834 969	-7 520 745
-16 515 510	-11 170 623	Netto midlertidige forskjeller	949 637 565	913 588 104
	-40 137 430	Underskudd til fremføring	-78 192 880	-127 675 815
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	-4 091 640	-4 091 640
19 466 742	13 796 747	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-79 498 624	-75 307 911
2 799 385	-37 663 153	Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	787 854 421	706 512 738
615 865	-8 219 812	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	169 702 323	152 215 966
		Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	269 154	353 604
615 865	-8 219 812	Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	169 971 477	152 569 570
		Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern		
		Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	20 563 752	19 782 957
		Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	22 281 173	19 384 495
		Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	118 615 419	106 357 370
		Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	8 511 133	7 044 286
		Utsatt skattefordel knyttet til norske selskap utenom konsern		
		Skattesats norske selskaper	22 %	22 %
		Skattesats svenske selskaper	20,6%	20,6%
		Skattesats finsk selskap	20 %	20 %

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

<u>MORSELSKAPET</u>			<u>KONSERNET</u>	
2022	2021		2022	2021
		Grunnlag for betalbar skatt		
31 759 955	107 674 814	Resultat før skattekostnad	119 294 515	190 790 621
3 032 587	-20 325 199	Permanente forskjeller	17 066 396	-10 312 919
34 792 542	87 349 615	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	136 360 911	180 477 702
5 344 887	12 200 259	Endring i midlertidige forskjeller norske selskap	-8 084 685	-8 319 067
		Endring i forskjeller utenlandske døtre	-17 187 410	-22 113 187
		Avgang døtre		3 288 800
		Anvendt rentefradrag		
-40 137 430	-99 549 874	Endring i underskudd til fremføring	-55 871 380	-145 580 077
-0	-0	Gr.lag bet.bar skatt i res.regnskapet norske selskap	55 217 436	7 754 171
		+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
-0	-0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	55 217 436	7 754 171

MORSELSKAPET		KONSERNET	
2022	2021	2022	2021
Fordeling av skattekostnaden			
-	-		
-66 081	-	11 443 578	1 555 594
-66 081	-	-66 094	
8 901 758	21 988 200	11 377 484	1 555 594
8 835 677	21 988 200	29 116 698	42 681 609
Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del			
8 835 677	21 988 200	16 864 285	37 049 894
		12 252 413	5 631 716
		29 116 698	42 681 610
Avstemming av årets skattekostnad			
31 759 955	107 674 814	119 294 515	190 790 621
6 987 190	23 688 459	26 244 793	41 973 937
8 835 677	21 988 200	29 116 698	42 681 609
1 848 487	-1 700 259	2 871 905	707 672
Differansen består av følgende:			
667 169	-4 471 544	3 714 088	-2 336 346
1 247 399	2 771 285	1 247 399	2 771 284
-	-	-1 003 168	-456 799
-66 081		-66 094	
-	-	-1 021 656	684 932
-	-	1 336	44 602
1 848 487	-1 700 259	2 871 905	707 673
Betalbar skatt i balansen			
-	-	11 521 935	1 555 594
-	-	-2 860 046	-199 859
-	-	-	-
-	-	8 661 889	1 355 735
Skattesats norske selskap			
22 %			
Skattesats norske selskap			
20,6 %			
Skattesats norske selskap			
20 %			

NOTE 6 EGENKAPITAL

MORSELSKAPET					
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum	
Egenkapital 01.01.	1 520 000	21 000 000	403 383 980	425 903 980	
Kontantinnskudd	380 000			380 000	
Utdelt tilleggsutbytte		-5 000 000	-75 000 000	-80 000 000	
Årets resultat			22 924 278	22 924 278	
Egenkapital 31.12.	1 900 000	16 000 000	351 308 258	369 208 258	
KONSERNET					
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum majoritet	
Egenkapital 01.01.	1 520 000	21 000 000	591 894 700	614 414 700	
Kapitalendring	380 000			380 000	
Årets resultat			83 880 386	83 880 386	
Omvurdering utenlandske datterselskap			2 629 795	2 629 795	
Egenkapitalføringer i tilknyttede selskap m.v.			-6 832	-6 832	
Utdelt tilleggsutbytte	-	-5 000 000	-75 000 000	-80 000 000	
Egenkapital 31.12.	1 900 000	16 000 000	603 398 049	621 298 049	
Årets endring i egenkapital				Sum majoritet og minoritet	
				Minoritet	
Egenkapital 01.01.				9 824 426	624 239 126
Kapitalendring					380 000
Tilført fra minoritet ved kapitalforhøyelse i datterselskap				6 806 008	6 806 008
Årets resultat				6 297 431	90 177 817
Omvurdering utenlandske datterselskap					2 629 795
Opptjent resultat før overgang til TS					-6 832
Avsatt utbytte					-80 000 000
Egenkapital 31.12.				22 927 866	644 225 911

NOTE 7 FORDRINGER OG GJELD

MORSELSKAPET		Fordringer med forfall senere enn ett år	KONSERNET	
2022	2021		2022	2021
25 388 992	15 373 972	Felleskontrollert virksomhet	27 338 992	15 373 972
29 336 398	18 564 802	Abactus AS	29 336 398	18 564 802
28 331 590	27 538 761	Briskebyen Restaurantdrift AS	28 331 590	27 538 761
5 673 291	3 997 764	Drag AS	5 673 291	3 997 764
5 526 200	1 047 534	Andre langsiktige fordringer	5 526 200	1 047 534
94 256 471	66 522 833	Sum	96 206 471	66 522 833

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2033.

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	
2022	2021		2022	2021
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	Sum	-	-
MORSELSKAPET		Gjeld sikret ved pant	KONSERNET	
2022	2021		2022	2021
4 254 714 833	4 262 140 018	Gjeld til kredittinstitusjoner	4 573 766 102	4 468 161 844
-	-	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
-	-	Bygningmessige anlegg og varige driftsmidler	3 917 785 739	4 337 064 310
-	-	Varelager, prosjekter	13 567 019	82 969 736
-	-	Fordringer	757 942	719 095
-	-	Bankinnskudd	-	-
1 751 432 261	1 649 981 135	Aksjer i datterselskaper (*)	-	-
1 751 432 261	1 649 981 135	Sum	3 932 110 700	4 420 753 141

Langsiktig gjeld har en løpetid på 1-3 år. Store deler av eksisterende låneportefølje vil refinansieres i løpet av første halvår 2023.

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 27 608 000.

AB Invest konsernet er eksponert for svingninger i rente- og valutamarkedet. Konsernet har en finanspolicy som definerer hvilke risikoreduserende tiltak som kan benyttes innenfor de ulike områdene. Som risikoreduserende tiltak benytter konsernet instrumenter som rentebytteavtaler, rentevalutabytteavtaler og terminforretninger. Per 31.12.2022 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen tilsvarende 3,8 milliarder norske kroner, hvorav 800 millioner er med fremtidig start. Dette sikrer per i dag 70% av konsernets utestående langsiktige rentebærende gjeld. Vektet gjennomsnittlig løpetid på rentebytteavtalene er 8,5 år ved årsskiftet. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Markedsverdien av rentebytteavtalene utgjorde 413 millioner per 31.12.2022.

NOTE 8 ANDRE LANGSIKTIGE AKSJER OG ANDELER

KONSERNET	Balanseført verdi	
	2022	2021
Norske unoterte aksjer	25 834 552	175 500
Balanseført verdi 31.12.	25 834 552	175 500

NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

MORSELSKAPET	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	1 031 274 113	1 037 871 684	1 111 285 716	1 649 981 134
Felles kontrollert virksomhet	-	-	47 265 886	37 936 539
Sum	1 031 274 113	1 037 871 684	1 158 551 602	1 687 917 673

MORSELSKAPET	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	-	8 397 517	46 446	19 526
Sum	-	8 397 517	46 446	19 526

MORSELSKAPET	Øvrig langsiktig gjeld	
	2022	2021
Foretak i samme konsern	-	531 245 446
Sum	-	531 245 446

KONSERNET	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Felles kontrollert virksomhet	-	-	65 668 681	37 936 539
Sum	-	-	65 668 681	37 936 539

NOTE 10 OFFENTLIGE TILSKUDD

Datterselskapet Mjøstårnet AS er i 2022 bevilget tilskudd fra Enova SF med kr 443 061 som gjelder energitilskudd etter forskrift om midlertidig ordning for energitilskudd til næringslivet som følge av ekstraordinære strømavgifter.

NOTE 11 BEHOLDNING OG PROSJEKTER

Konsernets varelager består av følgende	2022	2021
Råvarebeholdning		421 632
Byggeprosjekter	158 864 841	86 611 514
Sum	158 864 841	87 033 146

NOTE 12 ANDRE FINANSIELLE INSTRUMENTER

MORSELSKAPET OG KONSERNET

	Balanseført verdi	
	2022	2021
Norske selskap	18 025 177	39 576 803
Balanseført verdi 31.12.	18 025 177	39 576 803

Aksjene er i 2022 nedskrevet med tnok 25 564.

NOTE 13 BUNDNE BANKINNSKUDD OG KONSERNKONTO

MORSELSKAPET

2022	2020	Bundne bankinnskudd
1 626 277	551 066	Skattetrekkmidler

KONSERNET

2022	2021
1 696 405	791 226

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

NOTE 14 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 a pålydende kr 0,1 og 18 999 900 B-aksjer pålydende kr 0,1.

Bare A-aksjene gir stemmerett på generalforsamlingen.

Bare B-aksjene har utbytterett. 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 %

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

AB INVEST A/S

MORSELSKAP

KONSERN

2022	2021	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2022	2021
31 759 955	107 674 815	Resultat før skattekostnad	119 294 515	190 790 621
		Periodens betalte skatt	-4 215 781	-1 605 544
-362 635	-2 298 465	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-362 635	-867 874
		Gevinst ved salg av datterselskap		-6 393 748
1 956 187	1 280 465	Ordinære avskrivninger	151 806 032	141 311 154
		Nedskrivning anleggsmidler	65 097	
25 564 132	255 000	Nedskrivning aksjer	25 564 132	
5 575 438	12 596 747	Nedskrivning langsiktig fordring	5 575 438	10 138 161
		Endring i varelager	-59 848 005	75 313 952
-398 218	-1 795 968	Endring i kundefordringer	12 310 770	5 102 087
757 327	68 898	Endring i leverandørgjeld	-4 650 923	-12 166 211
-126 745 949	-138 671 653	Mottatt utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper		
		Effekt av valutakursendringer	-6 257 736	81 844 857
		Inntektsførte resultatandeler korrigeret for utdeling	-11 198 352	-4 906 043
159 090 241	-10 694 043	Endring i andre tidsavgrensingsposter	18 738 977	20 050 422
97 196 478	-31 584 204	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	246 821 529	498 611 834

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

9 696 763	5 700 224	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	9 696 763	5 567 545
-13 061 997	-10 093 449	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr. verdier	-234 900 304	-299 807 927
	22 230 488	Innbetaling ved salg av datterselskap		22 230 488
		Kontanter i solgt datterselskap		-6 642 014
-30 696 183		Økte investeringer i datterselskap	-8 000 000	-8 018 409
		Kontantbeholdning i oppkjøpt datterselskap	63 871	149 005
-4 012 506	-163 531 920	Kjøp av aksjer i andre selskaper	-29 671 558	-152 513 008
	182 938	Salg av aksjer		
533 367 286	524 184 857	Innbetaling/utbetaling på lån til datterselskap		
-33 309 075	-17 121 211	Utbetaling på andre lån	-35 259 075	-16 938 752
461 984 288	361 551 927	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-298 070 303	-455 973 072

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

32 221 415	-25 773 548	Nedbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	247 371 318	151 037 708
-531 245 446	-152 934 943	Innbetaling av lån til datterselskaper		
-47 312 164		Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-148 056 449	-140 722 699
380 000		Innbetaling av kapital	380 000	
-80 000 000		Innbetaling av utbytte	-80 000 000	
-6 692 011		Utbetalt konsernbidrag		
		Innbetaling fra minoritet	6 806 000	
		Stiftelseskostnader m.v.	-53 500	816 000
-632 648 206	-178 708 491	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	26 447 369	11 131 009

-73 467 440	151 259 232	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-24 801 405	53 769 771
321 538 224	170 278 992	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.	332 191 274	278 421 503
248 070 784	321 538 224	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.	307 389 869	332 191 274
248 070 784	321 538 224	Disponibel likviditet	307 389 869	332 191 274

Til generalforsamlingen i AB Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AB Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 23. mars 2023
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