

ÅRSREGNSKAP FOR 2023



AB INVEST

INNHold

Årsberetning	03
Resultatregnskap	10
Balanse	12
Noter til regnskapet	15
Kontantstrømoppstilling	29

ÅRSBERETNING FOR 2023

Virksomhetens art og hvor den drives

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



Resultatutvikling 2023

Konserntall i MNOK	2023	2022	Endring i MNOK / %
Salgsinntekter	677	187	+490 / 262%
Andre inntekter/Leieinntekter	531	468	+63 / 14%
Driftsresultat	318	264	+54 / 20%
EBITDA	611	416	+195 / 47%
Finansposter	-235	-145	-90 / 62%
Ordinært resultat før skatt	83	119	-36 / -30%

Betydelig omsetningsutvikling

Omsetningen i konsernet øker med 84% fra NOK 655 millioner til NOK 1.207 millioner. Dette skyldes både en sterk utvikling i markedene konsernet opererer i og at Alpinco AS har gått fra å være et tilknyttet selskap til å bli et datterselskap. Dette skjedde i januar 2023 da vi økte vår eierandel fra 40,05% til 80,1%. Økte salgsinntekter fra NOK 187 millioner til NOK 677 millioner skyldes hovedsakelig at omsetningen i Alpinco ble inkludert, men også økning i salg av fritids-eiendom. Alpinco har hatt godt besøk med en omsetning på NOK 406 millioner.

Leieinntektene i AB Invest øker fra NOK 468 millioner til rekordhøye NOK 531 millioner. Dette skyldes et sterkt hotell- og kontor-marked. Konsernets driftsresultat øker med 20% til NOK 318 millioner sammenlignet med fjoråret. EBITDA viser en meget solid økning på NOK 195 millioner, og er totalt på NOK 611 millioner (+47%). Ordinært resultat før skatt på NOK 87 millioner er noe svakere enn fjoråret grunnet økte avskrivninger knyttet til goodwill etter oppkjøp Alpinco, nedskrivning av driftsmidler, økte rentekostnader og valutakurssvingninger. Resultat etter skatt ble NOK 49 millioner mot NOK 90 millioner i fjor.

Styrket egenkapital

Konsernets balanse øker fra NOK 5,5 milliarder til NOK 7,1 milliarder. Av dette utgjør økning i varige driftsmidler NOK 1,1 milliarder. Denne økningen består av Alpinco sine alpinanlegg, oppføringen av Wood Hotel Bodø samt valutakursendringer som fører til økte bokførte verdier på de svenske og finske hotellene. I tillegg øker goodwill under immaterielle eiendeler med NOK 256 millioner knyttet til oppkjøpet av Alpinco aksjeposten. Prosjekter under utvikling for fremtidig salg øker med ca NOK 270 millioner.

Bokført egenkapital er NOK 902 millioner mot NOK 644 millioner i 2022. Egenkapitalandelen i konsernet øker til 12,8% mot fjorårets 11,6%. For morselskapet AB Invest AS synker egenkapitalandelen fra 7,9% til 5,6%. Den reelle markedsverdien på selskapenes eiendeler er langt høyere og gjør at den verdijusterte egenkapitalen i konsernet er meget solid.

Av nye prosjekter har konsernet i 2023 ferdigstilt og overlevert alle leilighetene i andre byggetrinn i fritidsboligprosjektene Favn Chalet (24 leiligheter) og 21 byggeklare tomter i Hafjell og Skifer Signatur i Oppdal (27 leiligheter). Prosjektene har blitt levert til forventet tid og på budsjett. Aktivitetsnivået for

pågående prosjekter under utvikling og nye prosjekter er fortsatt høyt. Konsernet har for tiden et nytt hotell under bygging i Bodø. For årene fremover planlegges det igangsettelse av flere prosjekter som forventes å bidra til en vekst i både salgs- og leieinntekter. Konsernet forventer å opprettholde et høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

Solid kontantstrøm

Kontantstrømmen viser at konsernet har gjort netto investeringer på betydelige NOK 650 millioner gjennom året. Disse investeringene er finansiert gjennom løpende drift, en solid likviditetsbeholdning og ca NOK 300 millioner i ny langsiktig gjeld. Eiendomsprosjektene finansieres med byggelån som deretter konverteres til langsiktig finansiering. Det vil derfor være svingninger i disponibel likviditet avhengig av antall prosjekter under utvikling og når disse ferdigstilles. I 2023 har store deler av likviditeten blitt skutt inn i pågående prosjekter. Dette, sammen med betydelige uttak av utbytter for å dekke eiernes formuesskatt og tilhørende utbytteskatt, har resultert i en reduksjon av likviditeten på NOK 61 millioner for året. Konsernet har likevel solide NOK 246 millioner i kontanter og kontant-ekvivalenter ved årsslutt, og har i tillegg kassekreditt- og trekkfasiliteter som gir ytterligere likviditet ved behov.

Risiko og risikohåndtering

Finansiell risiko

Som eiendomsutvikler og utleier av fast eiendom og eier av alpinanlegg er konsernet eksponert for risiko knyttet til endringer i 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 investeringer i Sverige og Finland, samt deler av innkjøpene av anlegg og maskiner i Alpinco. Selskapet er således eksponert for endringer i valutakursene SEK og EUR, og svingninger i disse kursene vil påvirke konsernets resultat og balanseverdier. Selskapet benytter både rentevalutabytteavtaler, vekslinger og terminforretninger til å håndtere denne risikoen best mulig. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende. Konsernets rentesikringsandel er på 81% på meget gode nivåer. Gjenværende løpetid på rentesikringene er 7,5 år. Fordelingen mellom NOK, SEK og EUR sikringer gjenspeiler de underliggende eiendelene godt.

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer. Dette påvirker løpende inntekter i forhold til omsetningsbaserte leiekontrakter, reforhandlinger av eksisterende fastleiekontrakter, inngåelse av nye

leieavtaler, salg av bolig og fritidseiendommer og etterspørselen i våre skianlegg. Våre fastleieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene. Markedsrisikoen anses som akseptabel. Konsernet har hovedvekt av langsiktige leieavtaler med solide leietakere. Gjennomsnittlig vektet gjenværende løpetid på kontraktene er 12,7 år.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

Konsernets tilgjengelige likviditet består av kontanter, kassekredittrammer og trekkfasiliteter. På balansedagen utgjorde dette til sammen NOK 246 millioner i kontanter. I tillegg har konsernet NOK 105 millioner i kassekredittrammer og en trekkfasilitet på NOK 125 millioner, hvor det var ledige rammer på til sammen NOK 60 millioner ved årsskiftet. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var i 2023 8 ansatte i morselskapet AB Invest AS. Inkludert ansatte i Alpinco teller konsernet 167 årsverk i 2023. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet i morselskapet har vært på nivå med tidligere år og anses som meget lavt. Sykefraværet i Alpinco sitt morselskap var i 2022/2023 regnskapet på 1,2%. Dette var en nedgang fra 3,7% året før. Det var en personskade med fravær i Kvitfjell Alpinanlegg i oktober 2023. Skaden medførte et lengre sykefravær, men personen er nå tilbake i jobb igjen. For øvrig er sykefraværet i Alpinco konsernet generelt lavt.

Styret i morselskapet 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.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av etnisitet, hudfarge, religion, livssyn, funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet og kjønnsuttrykk, alder og andre forhold. Konsernet har ikke sett det som nødvendig å iverksette tiltak mot diskriminering. Det henvises for øvrig til egen likestillingsredegjørelse for Hafjell Alpinsenter AS. Denne publiseres på Alpinco sin hjemmeside.

Ytre miljø

AB Invest har fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer, blant annet gjennom energieffektive løsninger og valg av miljøvennlige materialer i våre prosjekter. For eksempel har konsernet utviklet Mjøstårnet som er verdens høyeste trehus med ca. 60% lavere CO2 utslipp enn tilsvarende bygg i stål og betong. Videre har konsernet 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. Alpinco sin virksomhet har tilsvarende fokus på å velge gode løsninger for å redusere fotavtrykket for sin utvikling og drift av skianleggene. Styret mener at selskapets virksomhet normalt ikke medfører påviselige skadevirkninger på det ytre miljøet utover det som er normal for de virksomhetsområdene som konsernet opererer i.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2023.

Styreforsikring

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

Åpenhetsloven

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



Fremtidsutsikter

2023 har vært et godt år for selskapets virksomhetsområder, til tross for en økonomi som har vært preget av høye renter, høy inflasjon og svak norsk valuta. Etterspørselen etter både hotellovernatting og leie av kontorlokaler har holdt seg høy. Det selges flere hotellrom enn tidligere og prisen på hotellrom har gått ytterligere opp. Prisene på hotellovernatting har vokst mer enn KPI, noe som gjør at også RevPar tallene er meget gode. Kontoreiendommene i porteføljen har hatt høy utleiegrad og den sterke utviklingen av leiene har vært drevet av en høy konsumprisindeks. For alpinanleggene i Alpinco har etterspørselen særlig fra utlandet vist en betydelig vekst. En svak norsk krone kombinert med snøfattige vintre i Mellom-Europa har gitt en sterk økning i utenlandstrafikken i anleggene.

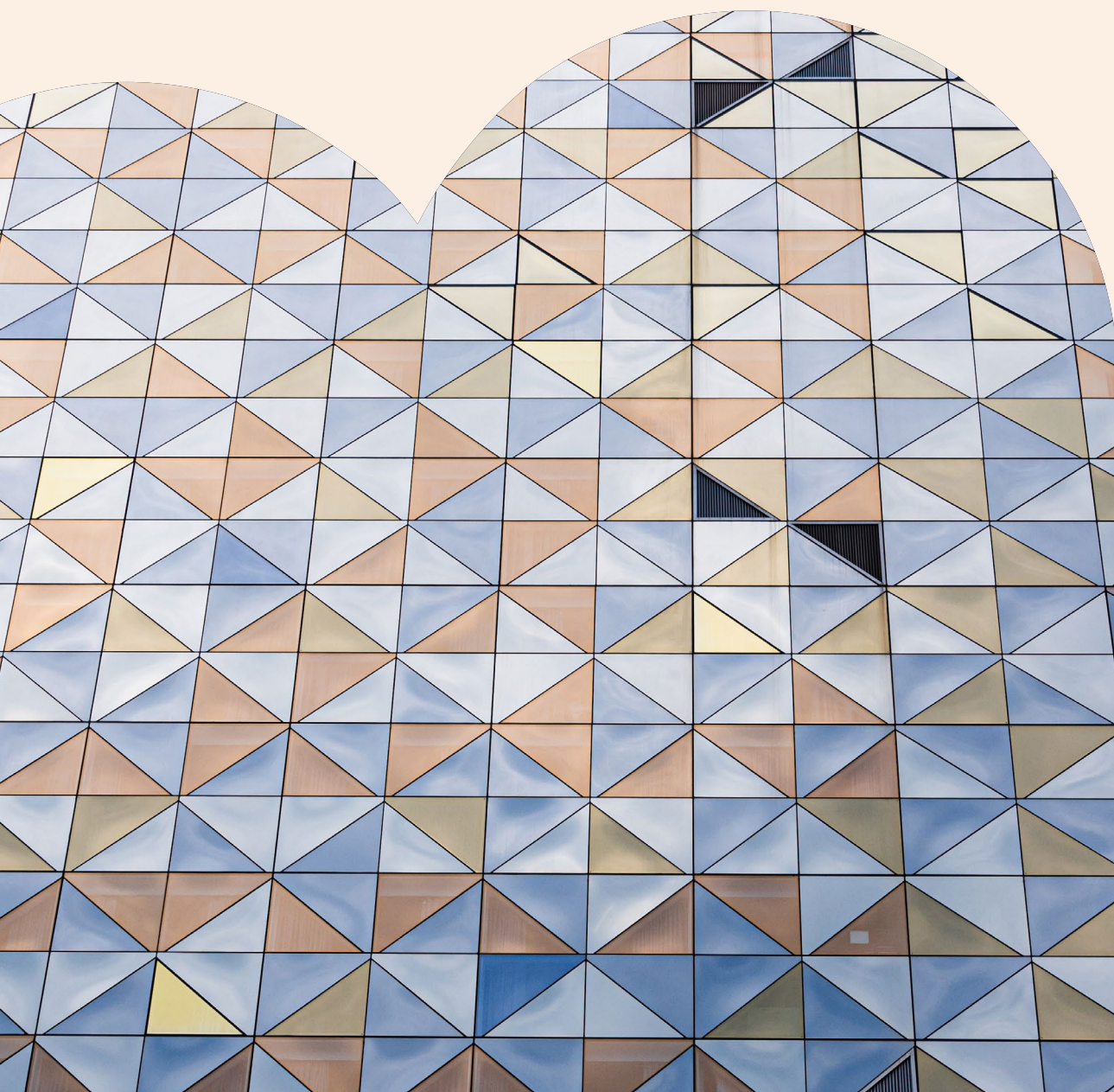
Fremtidsutsiktene antyder muligheten for en myk landing for økonomien. Markedet forventer lavere renter og inflasjon, fremdeles lav arbeidsledighet og at man unngår økonomiske nedgangstider. Likevel er det usikkerhet knyttet til tempoet i disse endringene, samt uro i verden som kan

påvirke utsiktene raskt. Konsernet er likevel positive til de økonomiske utsiktene fremover, og er meget godt posisjonert til å kunne vokse videre. På utviklingssiden har vi flere nye prosjekter som skal igangsettes inneværende år eller i nær fremtid, en stor prosjektportefølje under regulering og flere spennende muligheter som er i en tidlig utviklingsfase. Alpinco har hatt en sterk avslutning på 2023/2024 sesongen, og investeringene som er gjort i både heis- og overnattingskapasitet i anleggene gjør at det forventes ytterligere vekst i trafikken.

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

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

RESULTAT- REGNSKAP



Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		Driftsinntekter og driftskostnader			
2 037 968	1 200 000	Salgsinntekt	1	676 860 686	187 417 227
7 421 669	8 075 785	Annen driftsinntekt	1	530 579 274	467 575 508
9 459 637	9 275 785	Sum driftsinntekter		1 207 439 960	654 992 735
0	0	Varekostnad		245 914 393	143 982 285
14 757 676	16 182 169	Lønnskostnad	2	137 619 033	20 265 913
2 468 907	1 956 187	Avskrivning	3	248 886 125	151 806 032
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	3	43 889 409	65 097
8 038 119	6 201 532	Annen driftskostnad	2,3	213 046 885	74 590 359
25 264 702	24 339 888	Sum driftskostnader		889 355 845	390 709 686
-15 805 065	-15 064 103	Driftsresultat		318 084 115	264 283 048
		Finansinntekter og finanskostnader			
129 315 107	126 745 949	Inntekt investering datterselskap	4	0	0
6 000 000	0	Inntekt investering tilknyttet selskap	4	15 251 667	11 198 352
161 167 559	81 955 710	Renteinntekt konsern		0	0
81 003 681	17 027 616	Annen renteinntekt		81 890 199	18 422 115
5 991 748	17 967 843	Annen finansinntekt		6 970 557	18 243 478
1 469 930	0	Verdøkning finansobjekter	12	1 469 930	0
11 104 861	25 564 132	Nedskrivning finansobjekter	4,12	9 822 337	25 564 132
23 043 789	7 031 066	Rentekostnad konsern		0	0
268 883 682	158 380 515	Annen rentekostnad		275 242 807	159 385 867
62 525 717	5 897 346	Annen finanskostnad	4	55 230 494	7 902 479
19 389 976	46 824 058	Resultat av finansposter		- 234 713 284	-144 988 533
3 584 911	31 759 955	Ordinært resultat før skatt		83 370 831	119 294 515
-948 314	8 835 677	Skattekost ordinært resultat	5	34 419 852	29 116 698
4 533 225	22 924 278	Ordinært resultat		48 950 979	90 177 817
4 533 225	22 924 278	Årsresultat		48 950 979	90 177 817
0	0	Minoritetens andel	6	38 396	6 297 431
4 533 225	22 924 278	Majoritetens andel		48 912 583	83 880 386
		Overføringer			
30 000 000	0	Avsatt til utbytte		30 000 000	0
55 000 000	80 000 000	Tilleggsutbytte		55 000 000	80 000 000
-16 000 000	-5 000 000	Overført annen innsk. egenkapital		-16 000 000	-5 000 000
-64 466 775	-52 075 722	Overtført til/fra annen egenkapital		-20 087 417	8 880 385
4 533 225	22 924 278	Sum disponert	6	48 912 583	83 880 386

BALANSE



Eiendeler

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Prosjektmateriale	3	16 549 288	0
338 652	0	Utsatt skattefordel	5	5 074 199	0
0	0	Goodwill	3	247 680 842	13 242 188
338 652	0	Sum immaterielle eiendeler		269 304 329	13 242 188
		Varige driftsmidler			
4 460 000	4 460 000	Fast eiendom	3,7	4 983 240 816	4 286 636 787
0	0	Anlegg under utføring	3,7	330 183 694	55 168 660
0	0	Maskiner	3,7	75 754 060	0
10 290 590	10 552 540	Driftsløsøre m.v.	3,7	155 595 427	125 791 385
14 750 590	15 012 540	Sum varige driftsmidler		5 544 773 997	4 467 596 832
		Finansielle anleggsmidler			
2 283 514 535	1 751 432 261	Investeringer i datterselskap	4	0	0
1 184 863 586	1 111 285 716	Lån konsern	7,9	0	0
191 098 580	376 562 155	Investeringer tilknyttet selskap	4	193 384 620	385 433 590
4 980 892	5 256 200	Lån tilknyttet selskap	7,9	8 811 687	5 256 200
0	0	Andre aksjer	8	27 937 016	25 834 552
172 331 578	89 000 271	Andre fordringer	2,7	174 417 441	90 950 271
3 836 789 172	3 333 536 604	Sum finansielle anleggsmidler		404 550 765	507 474 614
3 851 878 414	3 348 549 143	Sum anleggsmidler		6 218 629 091	4 988 313 634
		Omløpsmidler			
0	0	Varelager	7,11	9 213 139	0
0	0	Prosjekter	7,11	427 268 914	158 864 841
0	0	Sum lager prosjekt		436 482 053	158 864 841
		Fordringer			
1 561 112	4 004 186	Kundefordringer	7,9	93 298 060	28 009 948
1 053 078 606	1 031 274 113	Fordring konsern	9	0	0
8 971 973	9 253 256	Andre fordringer	9	52 339 078	33 593 894
1 063 611 691	1 044 531 556	Sum fordringer		145 637 138	61 603 842
		Investeringer			
14 057 179	18 025 177	Markedsbaserte aksjer	12	14 057 179	18 025 177
14 057 179	18 025 177	Sum investeringer		14 057 179	18 025 177
189 123 863	248 070 784	Bankinnskudd	13	246 370 780	307 389 869
1 266 792 733	1 310 627 516	Sum omløpsmidler		842 547 149	545 883 729
5 118 671 147	4 659 176 659	Sum eiendeler		7 061 176 240	5 534 197 363

Egenkapital og gjeld

Morselskap				Konsern	
2023	2023			2023	2022
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
1 900 000	1 900 000	Aksjekapital	6,14	1 900 000	1 900 000
0	16 000 000	Annen innskutt egenkapital	6	0	16 000 000
1 900 000	17 900 000	Sum innskutt egenkapital		1 900 000	17 900 000
		Opptjent egenkapital			
286 841 484	351 308 258	Annen egenkapital	6	771 782 626	603 398 049
286 841 484	351 308 258	Sum opptjent egenkapital		771 782 626	603 398 049
		Minioritetsinteresse			
0	0		6	128 829 448	22 927 861
288 741 484	369 208 258	Sum egenkapital		902 512 074	644 225 911
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelses			
0	615 865	Utsatt skatt	5	242 586 023	169 971 477
0	615 865	Sum avsetning forpliktelses		242 586 023	169 971 477
		Annen langsiktig gjeld			
4 465 614 613	4 254 714 833	Gjeld til kredittinstitusjon	7	5 061 783 219	4 573 766 102
66 666 000	6 976 679	Øvrig langsiktig gjeld	3	77 553 729	16 951 216
4 532 280 613	4 261 691 512	Sum langsiktig gjeld		5 139 336 948	4 590 717 317
		Kortsiktig gjeld			
125 285 389	0	Gjeld til kredittinstitusjon	7	261 299 503	0
1 687 285	1 452 804	Leverandørgjeld	9	114 371 014	58 029 126
0	0	Betalbar skatt	5	43 960 649	8 661 889
5 101 920	7 527 327	Offentlige avgifter		9 997 890	11 438 162
39 000 000	0	Utbytte		39 000 000	0
126 574 456	18 680 893	Annen kortsiktig gjeld	3	308 112 139	51 153 481
297 649 050	27 661 024	Sum kortsiktig gjeld		776 741 196	129 282 658
4 829 929 663	4 289 968 401	Sum gjeld		6 158 664 166	4 889 971 452
5 118 671 147	4 659 176 659	Sum egenkapital og gjeld		7 061 176 240	5 534 197 363

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50% eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

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

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte

gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

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

Salgsinntekter

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

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

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

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

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

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

Nedskrivning av anleggsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap.

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

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

Utenlandsk valuta

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

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, 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 for det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt.

Note 1: Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
2 037 968	1 200 000	Salgsinntekter	676 860 686	187 417 227
7 421 669	8 075 785	Andre driftsinntekter(*)	530 579 274	467 575 508
9 459 637	9 275 785	Sum	1 207 439 960	654 992 735

(*) 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 1 til 30 år, avhengig av type eiendom.

2023	2022	Geografisk fordeling	2023	2022
9 459 637	9 275 785	Norge	976 096 231	460 996 761
		Sverige	155 205 787	132 224 533
		Finland	76 137 942	61 771 441
9 459 637	9 275 785	Sum	1 207 439 960	654 992 735

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

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
10 971 438	12 888 275	Lønninger	107 920 385	16 095 853
2 345 124	2 198 113	Arbeidsgiveravgift	14 690 726	2 772 187
809 778	707 664	Pensjonskostnader	3 606 275	1 059 755
631 336	388 118	Andre ytelser	11 401 647	338 118
14 757 676	16 182 170	Sum	137 619 033	20 265 913
5,5	5,0	Sysselsatte årsverk i regnskapet har vært	166,5	11,00

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn /honorar	1 856 503	90 000
Bonus	300 000	
Annen godtgjørelse	217 224	-
Styrehonorar for konsern		360 000
Lån til nærstående parter	2023	2022
Abactus AS - Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS.	91 904 679	29 336 398
Drag AS - Drag AS eies av daglig leder Gard Utkilen. Lånet renteberegnes og det er stilt sikkerhet i aksjer som Drag AS eier i M37 Holding AS og Industriveien 30 AS. Se note 4 for mer informasjon.	5 886 339	5 673 291
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	102 800	1 060 483
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	136 800	528 345
Annen bistand	-	
Sum	239 600	1 588 828

Note 3: Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Morselskapet			
Varige driftsmidler	Tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskostnader 01.01.	4 460 000	14 198 552	18 658 552
Tilgang		8 776 738	8 776 738
Avgang		-6 569 780	-6 569 780
Anskaffelseskostnader 31.12.	4 460 000	16 405 510	20 865 510
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		6 114 920	6 114 920
Balansført verdi 31.12.	4 460 000	10 290 590	14 750 590
Årets avskrivninger		2 468 907	2 468 907
Forventet økonomisk levetid		5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Konsernet				
Immaterielle eiendeler	Goodwill Gardermoen Eiendom AS	Goodwill oppkjøp Alpinco konsernet	Sum Goodwill	Prosjektmateriale
Anskaffelseskostnader 01.01.	14 656 403		14 656 403	
Tilgang		262 983 927	262 983 927	18 134 095
Avgang			-	
Anskaffelseskostnader 31.12.	14 656 403	262 983 927	277 640 330	18 134 095
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 671 345	28 288 143	29 959 488	1 584 771
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.				
Balansført verdi 31.12.	12 985 058	234 695 784	247 680 842	16 549 288
Årets avskrivninger	257 130	28 288 143	28 545 273	1 584 771
Forventet økonomisk levetid	50 år	10 år		10-15 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

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

Årets tilgang på goodwill knytter seg til oppkjøp av Alpinco konsernet AS. Goodwill knyttet til oppkjøp av Alpinco konsernet, avskrives over ti år som følge av forventninger om fremtidig inntjening i denne perioden. Immaterielle rettigheter i Prosjektmateriale knytter seg til Alpinco-konsernet.

Varige driftsmidler	Tomt og bygninger	Anlegg under utførelse	Maskiner	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskostnader 01.01.	5 588 604 476	55 168 660		363 975 781	6 007 748 917
Tilgang	814 914 062	275 015 034	93 438 893	62 706 649	1 246 074 638
Avgang	14 035 477		1 314 007	8 407 972	23 757 456
Anskaffelseskostnader 31.12.	6 389 483 061	330 183 694	92 124 886	418 274 458	7 230 066 099
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 362 352 836		16 370 826	262 679 031	1 641 402 693
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	43 889 409				43 889 409
Balansført verdi 31.12.	4 983 240 816	330 183 694	75 754 060	155 595 427	5 544 773 997
Årets avskrivninger	175 703 094		16 370 825	26 682 163	218 756 082
Årets avskrivning Goodwill og prosjektmateriale					30 130 044
Sum avskrivninger					248 886 125
Årets nedskrivning	43 889 409				43 889 409
Forventet økonomisk levetid	20-50 år		15-50 år	6-15 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Mjøstårnet har gjennom leieavtale påtatt seg forpliktelse til vedlikehold av Mjøsbadet. Andel av leie er henført mot denne posten og beløpet er avsatt som vedlikeholdsfond med kr 12 626 609 og inngår i annen kortsiktig gjeld. Ved utarbeidelse av anleggstablået omregnes utenlandske datterselskapers tall ved bruk av aktuell kurs 31.12. med unntak av årets avskrivninger, hvor gjennomsnittskurs for året benyttes.

Årlig leiebeløp	2 274 964		3 173 217		
-----------------	-----------	--	-----------	--	--

Finansiell leasing

I Alpinco konsernet er det aktivert eiendeler finansiert med finansiell leasing med kr	26 367 924
Forpliktelse knyttet til finansiell leasing er balanseført med kr	23 997 143

Leiebetalingene har følgende forfallsstruktur

Forfall innen ett år	8 126 616
Forfall innen to til fem år	14 773 619
Forfall etter fem år	1 096 908
Sum	23 997 143

Note 4: Datterselskap og tilknyttet selskap
Morselskapet

Investeringene i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme- andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi
Abler AS	Hamar	80%	29 672 706	-4 237 663	27 204 000
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100%	348 999	-331 893	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100%	93 164 702	-19 679 695	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100%	4 127 793	-887 098	18 139 102
Fyri Hemsedal AS	Hamar	63%	10 802 074	-8 733 851	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100%	83 298 821	1 460 326	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100%	4 500 000	2 641 972	4 710 000
Hafjelltoppen Apartment AS	Hamar	100%	100 000	-119 852	260 000
Ilsetra AS	Hamar	100%	93 028	-645 216	-
Ilsetra Invest AS	Hamar	100%	23 293 756	- 3 820 257	21 660 533
Jätkäsaari Invest AB	Hamar	100%	122 528 003	7 380 613	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100%	500 000 000	23 810 816	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100%	185 000 000	17 008 749	185 010 000
Lindahiplan Invest AS	Hamar	100%	175 000 000	23 920 715	175 741 912
Madlaveien Invest AS	Hamar	100%	500 000 000	31 842 616	500 010 000
Mjøstårnet AS	Hamar	100%	28 384 190	- 3 989 864	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100%	59 003 408	50 325 625	7 198 732
Oscars gate 11 AS	Hamar	100%	5 030 000	-2 605 042	50 000
Oslopaviljongen AS	Hamar	100%	18 810 687	-15 634	15 759 753
Rønvikfjellet Invest AS	Hamar	100%	15 737 437	-54 022	4 210 000
Stockholm Wood Tower AB	Hamar	100%	127 274	-223 467	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70%	683 966	-144 018	712 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100%	190 000 000	13 287 028	190 000 000
Øyer Invest AS	Hamar	100%	17 775 188	226 651	7 993 200
PAH 17 AS	Hamar	67%	-14 072 349	-13 258 007	-
Alpinco AS	Hamar	80%	470 415 137	31 813 944	537 308 708
Balanseført verdi 31.12.					2 283 514 535

I tillegg inngår Alpinco Gondoltoppen AS i konsernet. Selskapet eies av Tregrensa AS med 80%, resten eies av Alpinco Eiendom AS, som er et datterselskap av Alpinco AS.

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.

Aksjene i Ilsetra AS er nedskrevet i selskapsregnskapet med kr 5 192 933.

Aksjene i PAH 17 AS er nedskrevet med 33 500 og fordring på PAH 17 AS er nedskrevet med kr 13 719 040 i selskapsregnskapet.

Man har i 2023 kjøpt seg opp i konsernet Alpinco AS slik at dette går over fra å være et tilknyttet selskap til å bli et datterselskap. Overgangen skjedde pr 01.01.2023.

Dersom oppkjøpet hadde skjedd pr 01.01.2023 ville inntektene i konsernet for 2022 vært kr 400 608 503 større.

Oppgitte regnskapstall for Alpinco AS er offisielt konsernregnskap pr 30.04.2023. I konsernet til AB Invest AS er konsoliderte tall pr 31.12.2023 lagt til grunn.

Kjøpesummen for aksjene er beregnet til avtalt kontantvederlag hensyntatt estimert tilleggsvederlag beregnet ut fra forventet omsetning for sesongen 2023/2024. Beregningen er en foreløpig beregning.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)	Balanseført verdi/kostpris
Eifel AS	Ringerike	50%			0
M37 Holding AS	Oslo	46%	102 009 578	26 309 431	48 024 000
Mjøsbyen AS	Hamar	50%	-1 069 335	-1 281 346	0
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50%	28 305 674	17 267 010	13 270 827
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50%	88 232 590	888 158	44 650 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	50%	163 853 421	-935 419	85 153 753
Balanseført verdi 31.12. morselskapet					191 098 580
Tilknyttede selskap i konsernet					
Fyri Energi AS	Oslo	50%	4 910 275	162 430	

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS.

I morselskapets regnskap er aksjene i Mjøsbyen AS nedskrevet med kr 257 500 og fordring på Mjøsbyen AS er nedskrevet med kr 620 943.

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.

Østre Aker Eiendomsinvest AS har fusjonert med sine underliggende datterselskaper i 2023.

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 kjøpstidspunkt	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

Balanseført verdi	Fyri Energi AS	Mjøsbyen AS	Eifel AS	Oppdal Hotellinvest AS	Alpinco AS	Delsum
Balanseført verdi 01.01.	2 977 924	106 009	0	11 519 332	217 530 445	232 133 710
Tilgang						0
Overgang til datterselskap					-217 530 445	-217 530 445
Årets resultatandel	81 215	- 640 673		8 633 505		8 074 048
Andre føringer direkte mot egenkapitalen			-	-	-	0
Avgitt utbytte			-	-6 000 000		-6 000 000
Reversert negativ verdi		534 663				534 663
Balanseført verdi 31.12.	3 059 139	0	0	14 152 837	0	17 211 980
Merverdi	604 000					

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjeddelt innbetaling av overkurs.

AB Invest AS har fordring på Eifel AS og Mjøsbyen AS som er nedskrevet, man har derfor ikke tatt inn negativ verdi på investeringene i 2022 og 2023.

Balanseført verdi	Hafjell Nasjonal- anlegg	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	M37 Holding AS	Totalsum
Balanseført verdi 01.01.		43 291 518	76 895 542	33 112 823	385 433 592
Tilgang	15 215 050				15 215 050
Overgang til datterselskap					-217 530 445
Årets resultatandel		444 079	-6 009 291	12 742 832	15 251 667
Andre føringer direkte mot egenkapitalen		380 621	99 475		480 095
Avgitt utbytte					-6 000 000
Reversert negativ verdi					534 663
Balanseført verdi 31.12.	15 215 050	44 116 218	70 985 725	45 855 655	193 384 620
Rest merverdi				74 756 990	
Utsatt skatt				-9 919 138	
Rest goodwill 31.12.				6 385 831	

Man har deltatt ved etablering av morselskapene i underkonsernene i 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 mervediavskrivninger. Hafjell Nasjonalanlegg AS eies av Alpinco-konsernet.

Note 5: Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Midlertidige forskjeller	2023	2022
-36 812 052	-19 466 742	Omløpsmidler	197 404 672	-19 796 742
2 432 518	2 951 232	Anleggsmidler	1 184 199 792	978 710 385
		G/T konto	2 231 860	558 891
		Andre forhold	-52 030 203	
180 000		Utbytte	180 000	
		Regnskapsmessig avsetning	-75 633 738	-9 834 969
-34 199 534	-16 515 510	Netto midlertidige forskjeller	1 256 352 383	949 637 565
-4 000 000		Underskudd til fremføring	-73 067 371	-78 192 880
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	-4 091 640	-4 091 640
36 812 052	19 466 742	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-95 080 903	-79 498 624
-1 539 329	2 799 385	Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 084 112 469	787 854 421
-338 652	615 865	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	234 308 124	169 702 323
		Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	3 203 699	269 154
-338 652	615 865	Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen	237 511 823	169 971 477
		Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern		
		Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	25 243 459	20 563 752
		Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	24 810 425	22 281 173
		Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	125 033 624	118 615 419
		Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	67 498 515	8 511 133
		Utsatt skattefordel knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	5 074 199	
		Innenfor norsk skattekonsern er utsatt skattefordel nettet mot utsatt skatt med kr	5 379 177	8 735 023
		Skattesats norske selskaper	22%	22%
		Skattesats svenske selskaper	20,6%	20,6%
		Skattesats finsk selskap	20%	20%

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Grunnlag for betalbar skatt	2023	2022
3 584 911	31 759 955	Resultater før skattekostnad	83 370 831	119 294 515
-25 268 936	3 032 587	Permanente forskjeller	38 178 763	17 066 396
-21 684 025	34 792 542	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	121 549 594	136 360 911
17 684 025	5 344 887	Endring i midlertidige forskjeller norske selskap	75 793 543	-8 084 685
		Endring i forskjeller utenlandske døtre	-18 931 963	-17 187 410
		Avgang døtre		
		Anvendt rentefradrag		
4 000 000	-40 137 430	Endring i underskudd til fremføring	-1 912 481	-55 871 380
-	-0	Gr.lag betalbar skatt i res.regnskap norske selskap +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	176 498 693	55 217 436
-	-0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	176 498 693	55 217 436

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Fordeling av skattekostnaden	2023	2022
		Betalbar skatt		
-	-	Betalbar skatt i resultatregnskapet	37 796 107	11 443 578
6 203	-66 081	For mye, for lite avsatt i fjor	199 912	-66 094
6 203	-66 081	Sum betalbar skatt	37 996 019	11 377 484
-954 517	8 901 758	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-3 576 167	17 739 214
-948 314	8 835 677	Skattekostnad	34 419 852	29 116 698
		Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del		
-948 314	8 835 677	Norge	17 325 808	16 864 285
		Utlandet	17 094 044	12 252 413
-948 314	8 835 677	Sum skattekostnad	34 419 852	29 116 698
		Avstemming av årets skattekostnad		
3 584 911	31 759 955	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	83 370 831	119 294 515
788 680	6 987 190	Beregnet skatt 22%	18 341 583	26 244 793
-948 314	8 835 677	Skattekostnad i resultatregnskapet	34 419 852	29 116 698
-1 736 994	1 848 487	Differanse	16 078 269	2 871 905
		Differansen består av følgende:		
-5 559 166	667 169	Skatteeffekt i permanente forskjeller	2 126 672	3 714 088
3 815 968	1 247 399	MF ikke med i grunnlag for beregning av USF/goodwill avskrivning	9 983 010	1 247 399
-	-	Avvikende skattesats utenlandske døtre	-846 824	-1 003 168
6 202	-66 081	For mye for lite avsatt	199 912	-66 094
		Ikke aktivert skattefordel mv	2 932 969	-1 021 656
-	-	Andre forskjeller	1 682 530	1 336
-1 736 996	1 848 487	Sum forklart differanse	16 078 269	2 871 905
		Betalbar skatt i balansen		
-	-	Betalbar skatt i skattekostnaden	37 873 775	11 521 935
-	-	Restskatt utland	3 557 820	-2 860 046
		Restskatt Norge, selskap med avvikende regnskapsår	2 529 054	
-	-	Betalbar skatt i balansen	43 960 649	8 661 889
		Skattesats norske selskap	22%	22%
		Skattesats svenske selskaper	20,6%	20,6%
		Skattesats finsk selskap	20%	20%

Note 6: Egenkapital

Morselskapet				
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 900 000	16 000 000	351 308 258	369 208 258
Utdelt tilleggsutbytte		-16 000 000	-39 000 000	-55 000 000
Avsatt utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			4 533 225	4 533 225
Egenkapital 31.12.	1 900 000	-	286 841 484	288 741 484

Konsernet				
Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum majoritet
Egenkapital 01.01.	1 900 000	16 000 000	603 398 049	621 298 049
Kapitalforhøyelse				-
Tilført minoritet ved oppkjøp				-
Verdiendring på gammel eierandel ved overgang fra TS til DS			166 508 421	166 508 421
Overføring majoritet/minoritet ved endret eierandel i datterselskap			3 428 331	3 428 331
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap			2 889 622	2 889 622
Årets resultat			48 912 583	48 912 583
Omvurdering utenlandske datterselskap			15 645 620	15 645 620
Utdelt tilleggsutbytte		-16 000 000	-39 000 000	-55 000 000
Avsatt utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Egenkapital 31.12.	1 900 000		771 782 626	773 682 626

Årets endring i egenkapital		Minoritet	Sum majoritet og minoritet
Egenkapital 01.01.		22 927 861	644 225 911
Kapitalforhøyelse			-
Tilført minoritet ved oppkjøp		126 034 164	126 034 164
Verdiendring på gammel eierandel ved overgang fra TS til DS			166 508 421
Overføring majoritet/minoritet ved endret eierandel i datterselskap		-3 428 331	-
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap		-822 642	2 066 980
Årets resultat		38 396	48 950 979
Omvurdering utenlandske datterselskap			15 645 620
Utdelt tilleggsutbytte		-15 920 000	-45 920 000
Egenkapital 31.12.		128 829 448	902 512 074

Note 7: Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
1 184 863 586	1 111 285 716	Konsernselskaper		-
4 980 892	5 256 200	Lån tilknyttet selskap	8 811 687	5 256 200
91 904 679	29 336 398	Abactus AS	91 904 679	29 336 398
5 886 339	5 673 291	Drag AS	5 886 339	5 673 291
74 540 560	53 990 582	Andre langsiktige fordringer	76 626 423	55 940 582
1 362 176 056	1 205 542 187	Sum	183 229 128	96 206 471

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2033.

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

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	Sum	-	-
Gjeld sikret ved pant				
2023	2022	Gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
4 590 900 002	4 254 714 833	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 232 082 722	4 573 766 102
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
-	-	Bygningmessige anlegg og varige driftsmidler	5 407 685 153	3 917 785 739
-	-	Varelager, prosjekter	213 354 226	13 567 019
-	-	Fordringer	18 347 426	757 942
-	-	Bankinnskudd		
2 283 514 535	1 751 432 261	Aksjer i datterselskaper (*)	-	-
2 283 514 535	1 751 432 261	Sum	5 639 386 805	3 932 110 700

Langsiktig gjeld har en løpetid på 1-4 år, med forventet automatisk forlengelse (refinansiering).

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner, er følgende aksjer deponert med første prioritet pant: 100% av aksjene i Madlaveien Invest AS, Lerkendal Invest AS, Lerkendal kontor og Parkering AS, Lindahlplan Invest AS, Jätkäsaari Invest AB, Vestvannet Invest AS, Hafjelltoppen Appartement AS, Gardermoen Eiendom AS, Call Tower Invest AB, Norra Banhotellet Invest AB og Mjøstårnet AS. Det er også tatt pant i eiendommene de overnevnte selskapene eier.

Aksjer i Møllergata 37 AS er pantsatt i 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 41 987 500.

AB Invest konsernet er eksponert for svingninger i rente- og valutamarkedet. Konsernet har en finanspolicy som definerer hvilke risikoreduserende tiltak som kan benyttes innenfor de ulike områdene. Som risikoreduserende tiltak benytter konsernet instrumenter som rentebytteavtaler, rentevalutabytteavtaler og terminforretninger. Per 31.12.2023 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen tilsvarende 4 milliarder norske kroner, hvorav 400 millioner er med fremtidig start. Dette sikrer per i dag 81% av konsernets utestående langsiktige rentebærende gjeld. Vektet gjennomsnittlig løpetid på rentebytteavtalene er 7,5 år ved årsskiftet. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Markedsverdien av rentebytteavtalene utgjorde 672 millioner per 31.12.2023.

Note 8: Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernet		Balansført verdi	
		2023	2022
Norske unoterte aksjer		27 937 016	25 834 552
Balansført verdi 31.12.		27 937 016	25 834 552
Aksjene er i 2023 nedskrevet med kr 4.178.409.			-

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

Morselskapet				
	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	1 053 078 606	1 031 274 113	1 184 863 586	1 111 285 716
Tilknyttede selskaper	-	-	4 980 892	5 256 200
Sum	1 053 078 606	1 031 274 113	1 189 844 478	1 116 541 916
	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern			458 697	46 466
Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
Sum			458 697	46 466
Konsernet				
	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Felles kontrollert virksomhet			14 811 687	5 256 200
Sum	-	-	14 811 687	5 256 200

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	2023	2022
Varebeholdning	9 213 139	
Byggeprosjekter	427 268 914	158 864 841
Sum	436 482 053	158 864 841

Note 12: Andre finansielle instrumenter

Morselskapet og konsernet		
	Balansert verdi	
	2023	2022
Norske selskap	14 057 179	18 025 177
Balansert verdi 31.12.	14 057 179	18 025 177
Reversert tidligere nedskrivning	1 469 930	-
Årets nedskrivning	5 620 928	25 564 132

Note 13: Bundne bankinnskudd og konsernkonto

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
759 134	1 626 277	Skattetrekksmidler	4 224 149	1 696 405

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

Oversikt over selskapets aksjonærer pr 31.12.	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel
Arthur Buchardt	51	949 995	950 046	5%
Anders Buchardt	49	18 049 905	18 049 954	95%
Sum	100	18 999 900	19 000 000	100%

KONTANTSTRØM- OPPSTILLING



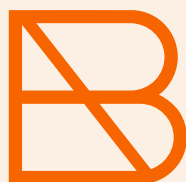
Morselskap			Konsern	
2023	2022	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2023	2022
3 584 911	31 759 955	Resultat før skattekostnad	83 370 831	119 294 515
		Periodens betalt skatt	-21 526 063	-4 215 781
22 831	-362 635	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-2 125 171	-362 635
2 468 907	1 956 187	Ordinære avskrivninger	248 886 126	151 806 032
		Nedskrivning driftsmidler	43 889 409	65 097
9 634 931	25 564 132	Nedskrivning aksjer	8 352 407	25 564 132
17 345 310	5 575 438	Nedskrivning langsiktig fordring	3 626 270	5 575 438
		Endring i varelager	-63 094 321	-59 848 005
-5 002 130	2 609 428	Endring i kundefordringer	-18 561 753	12 310 770
234 481	757 327	Endring i leverandørgjeld	-8 686 697	-4 650 923
		Effekt av valutakursendringer	-84 542 365	-6 257 736
		Inntektsførte resultatandeler korrigert for utdeling	-15 251 667	-11 198 352
55 797 453	6 867 293	Endring i andre tidsavgrensningsposter	58 033 336	18 738 977
84 086 694	74 727 125	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	232 370 342	246 821 529
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
6 546 949	9 696 763	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	11 617 712	9 696 763
-8 776 738	-13 061 997	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr.verdier	-411 825 760	-234 900 304
		Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	-4 777 580	
-207 102 632	-30 696 183	Økte investeringer i datterselskap	-239 038 879	-8 000 000
		Kontantbeholdning i oppkjøp datterselskap	79 384 659	63 871
-183 000	-4 012 506	Kjøp av aksjer i andre selskaper	-5 648 173	-29 671 558
-131 127 023		Utbetaling på lån til datterselskap		
	530 359 640	Innbetaling/utbetaling på lån til datterselskap		
	22 539 151	Innbetaling på andre lånefordringer		
-86 682 269	-33 309 075	Utbetaling på andre lån	-80 367 662	-35 259 075
-427 324 713	481 515 793	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-650 655 683	-298 070 303
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
125 285 389		Netto innbetaling kassekreditt	232 722 105	
471 982 388	35 159 263	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	306 710 041	247 371 318
	-531 245 446	Nedbetaling av lån til datterselskaper		
-266 976 679	-47 312 164	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-120 245 894	-148 056 449
	380 000	Innbetaling av kapital		380 000
-46 000 000	-80 000 000	Utbetaling av utbytte	-61 920 000	-80 000 000
	-6 692 011	Utbetalt konsernbidrag		
		Innbetaling fra minoritet		6 806 000
		Stiftelseskostnader m.v.		-53 500
284 291 098	- 629 710 358	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	357 266 252	26 447 369
		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		
-58 946 921	-73 467 440	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-61 019 089	-24 801 405
248 070 784	321 538 224	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.	307 389 869	332 191 274
189 123 863	248 070 784	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.	246 370 780	307 389 869
189 123 863	248 070 784	Disponibel likviditet	246 370 780	307 389 369

AB Invest AS Offentlig regnskap 2023

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Buchardt, Wenche	BANKID	2024-04-25 13:09
Utkilen, Gard	BANKID	2024-04-25 12:57
Buchardt, Arthur	BANKID	2024-04-25 14:32
Buchardt, Anders	BANKID	2024-04-25 13:00

ÅRSREGNSKAP FOR 2023



AB INVEST