



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	938 991 669
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AB Invest A/S
Forretningsadresse:	Grønnegata 41 2317 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anders Buchardt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter		6 633 171	4 518 919
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 633 171</b>	<b>4 518 919</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	11 121 170	9 578 012
Ordinære avskrivninger	7	1 280 465	1 448 910
Andre driftskostnader	3	5 551 256	6 440 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 952 891</b>	<b>17 467 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 319 720</b>	<b>-12 948 517</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		138 671 653	72 519 638
Inntekt på investering i annet foretak	10		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			10 012 495
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	74 877 497	43 724 127
Annen renteinntekt		13 480 114	11 959 799
Andre finansinntekter		61 778 353	10 223 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>288 807 617</b>	<b>148 439 532</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	10		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		255 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	14 083 496	14 070 492
Annen rentekostnad		142 552 677	107 838 358
Andre finanskostnader		12 921 909	4 157 401
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 813 082</b>	<b>126 066 251</b>
<b>Netto finans</b>		<b>118 994 535</b>	<b>22 373 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>107 674 815</b>	<b>9 424 764</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	21 988 200	-4 962 483
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		85 686 615	14 387 247
<b>Totalresultat</b>		<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	85 686 615	14 387 247
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	8 219 812	30 208 012
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 219 812</b>	<b>30 208 012</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger		4 460 000	
Driftsløsøre, inventar o.l.	7	8 780 858	9 238 514
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 240 858</b>	<b>9 238 514</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	1 720 716 078	1 773 325 659
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	5	1 649 981 135	1 721 048 075
Investeringer i tilknyttet selskap		376 582 155	199 093 155
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	1 047 534	3 120 821
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Obligasjoner og andre fordringer		65 475 300	56 418 963
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 813 802 203</b>	<b>3 753 006 674</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 835 262 872</b>	<b>3 792 453 199</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 605 968	1 810 000
Fordringer på konsernselskap	5	1 037 871 684	1 347 667 902
Andre kortsiktige fordringer		26 502 893	15 224 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 067 980 545</b>	<b>1 364 702 247</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		39 576 803	16 783 795
Andre finansielle instrumenter	10		
<b>Sum investeringer</b>		<b>39 576 803</b>	<b>16 783 795</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	321 538 224	170 278 992
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>321 538 224</b>	<b>170 278 992</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 429 095 571</b>	<b>1 551 765 033</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 264 358 443</b>	<b>5 344 218 233</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (0 aksjer à kr 0)	2, 6	1 520 000	1 520 000
Overkurs		21 000 000	21 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 520 000</b>	<b>22 520 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	403 383 980	317 697 365
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>403 383 980</b>	<b>317 697 365</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>425 903 980</b>	<b>340 217 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 262 140 018	4 387 735 236
Øvrig langsiktig gjeld	11	545 887 690	596 378 966
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 808 027 707</b>	<b>4 984 114 202</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 808 027 707</b>	<b>4 984 114 202</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		695 477	626 579
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		7 503 366	5 634 137
Gjeld til konsernselskaper	5	6 692 011	163 411



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen kortsiktig gjeld		15 535 901	13 462 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 426 756</b>	<b>19 886 666</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 838 454 463</b>	<b>5 004 000 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 264 358 443</b>	<b>5 344 218 233</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	11	425 406 439	345 869 265
Annen driftsinntekt	11	388 413 964	379 594 511
Gevinst ved avgang datterselskap	1, 2	6 393 748	
<b>Sum inntekter</b>		<b>820 214 151</b>	<b>725 463 776</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			909 185
Varekostnad		325 284 110	298 201 061
Lønnskostnad	12	15 975 996	14 367 056
Avskrivning	1	141 311 154	141 043 943
Annen driftskostnad	12	77 976 871	90 428 110
<b>Sum kostnader</b>		<b>560 548 131</b>	<b>544 949 354</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>259 666 021</b>	<b>180 514 422</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt investering datterselsk.	2		
Inntekt invest. tilkn. selsk.	2	5 799 043	-5 149 739
Annen renteinntekt		14 487 429	12 113 239
Annen finansinntekt		60 575 903	8 223 688
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 862 376</b>	<b>15 187 187</b>
Annen rentekostnad		139 249 953	133 726 781
Annen finanskostnad		10 487 823	4 086 005
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 737 776</b>	<b>137 812 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 875 400</b>	<b>-122 625 598</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>190 790 621</b>	<b>57 888 824</b>
Skattekost ord. res.	13	42 681 609	14 176 684
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>148 109 011</b>	<b>43 712 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 109 011</b>	<b>43 712 140</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser	9	428 960	6 880 688
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>147 680 051</b>	<b>36 831 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 680 051</b>	<b>36 831 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	9		
Avsatt annen egenkapital		147 680 051	36 831 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>147 680 051</b>	<b>36 831 452</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13		
Goodwill	1	13 499 318	28 080 956
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 499 318</b>	<b>28 080 956</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom	1, 4	4 045 234 432	4 347 679 812
Anlegg under utfør.	1, 4	217 804 076	81 405 744
Driftsløsøre m.v.	1, 4	126 079 227	122 958 473
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 389 117 736</b>	<b>4 552 044 030</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	2	373 316 011	205 425 776
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 5	1 047 534	3 120 821
Andre aksjer	3	175 500	175 500
Obligasjoner	4, 12	65 475 300	56 601 422
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>440 014 346</b>	<b>265 323 519</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 842 631 399</b>	<b>4 845 448 505</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager	7	421 632	408 003
Prosjekter	4, 7	86 611 514	161 939 095
<b>Sum varer</b>		<b>87 033 146</b>	<b>162 347 098</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 5	40 320 718	45 851 856
Andre fordringer	5	49 020 177	57 264 537
<b>Sum fordringer</b>		<b>89 340 894</b>	<b>103 116 393</b>
<b>Investeringer</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Markedsbaserte aksjer	6	39 576 803	16 783 795
<b>Sum investeringer</b>		<b>39 576 803</b>	<b>16 783 795</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	4, 8	332 191 274	278 421 503
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>332 191 274</b>	<b>278 421 503</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>548 142 117</b>	<b>560 668 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 390 773 516</b>	<b>5 406 117 294</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	1 520 000	1 520 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs	9	21 000 000	21 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 520 000</b>	<b>22 520 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	591 894 701	455 345 889
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>591 894 700</b>	<b>455 345 890</b>

Minoritetsinteresser	9	9 824 426	34 810 503
----------------------	---	-----------	------------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>624 239 126</b>	<b>512 676 393</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	13	152 569 570	140 019 762
Andre avsetninger	2		2 001 074
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>152 569 570</b>	<b>142 020 836</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 468 161 844	4 590 205 323



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 240 604	35 622 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 491 402 448</b>	<b>4 625 827 619</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 643 972 018</b>	<b>4 767 848 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinst.	4		
Leverandørgjeld	5	62 680 049	75 026 509
Betalbar skatt	13	1 355 735	1 405 685
Offentlige avgifter		9 802 702	7 855 408
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld	1, 5	48 723 884	41 304 845
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 562 371</b>	<b>125 592 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 766 534 389</b>	<b>4 893 440 901</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 390 773 516</b>	<b>5 406 117 294</b>



# AB Invest AS

## Årsberetning for 2021

### Virksomhetens art og hvor den drives

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

### Regnskapsinformasjon

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

Konsernets driftsresultat øker til NOK 259,7 millioner sett opp mot fjorårets NOK 180,5 millioner, mens årsresultatet etter skatt ble på NOK 148,1 millioner mot NOK 43,7 millioner i fjor. Økningene skyldes en kombinasjon av økte salgsinntekter fra bolig- og fritidsboligprosjekter, økning i leieinntektene fra selskapets hoteller og næringseiendommer, samt bedring i finansposter. 2021 leieinntektene var som i 2020 negativt påvirket av Covid -19 pandemien. Konsernets har hovedvekt av langsiktige leieavtaler med solide leietakere. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene er 11,7 år.

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

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

 SkFVqzQmc-Bk94qz779





vekst i både salg og leieinntekter. Konsernet forventer å ha et fortsatt høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

Kontantstrømmen i konsernet viser økning i kontanter og kontantekvivalenter på NOK 53,7 millioner. Økningen skyldes en kombinasjon av solid kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter kombinert med en lavere opplåning enn den høye investeringsaktiviteten skulle tilsi. Konsernets totale tilgjengelige likviditet ved årsskiftet var på NOK 332,2 millioner.

## Risiko og risikohåndtering

### Finansiell risiko

Som eiendomsutvikler og utleier av fast eiendom er konsernet eksponert for risiko knyttet til endringer i rentenivået og valutakurser. Konsernet har langsiktige leiekontrakter og har langsiktighet også knyttet til rentefastsettelsen, da det er inngått rentebytteavtaler for en større del av låneporteføljen. Valutarisikoen er hovedsakelig knyttet til selskapets investeringer i Sverige og Finland. Selskapet er således eksponert for endringer i valutakursene SEK og EUR, og svingninger i disse kursene vil påvirke konsernets resultat og balanseverdier. Selskapet benytter både rentevalutabytteavtaler, vekslinger og terminforretninger til å håndtere denne risikoen best mulig. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende.

### Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer. Dette påvirker løpende inntekter i forhold til omsetningsbaserte leiekontrakter, reforhandlinger av eksisterende fastleiekontrakter, inngåelse av nye leieavtaler og ved salg av bolig og fritidseiendommer. Våre fastleieavtaler følger endringene i konsumprisindeksene. Markedsrisikoen anses som akseptabel.

### Kredittrisiko

Konsernet har fått innvilget lån og 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.

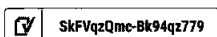
### Likviditetsrisiko

Konsernets tilgjengelige likviditet består av kontanter og uttrukne kredittrammer. På balansedagen utgjorde dette til sammen NOK 332,2 millioner i kontanter og NOK 25 millioner i ubenyttede trekkfasiliteter. Konsernets likviditetssituasjon og kontantstrøm anses som tilfredsstillende.

## Arbeidsmiljø

Det var i 2021 ansatt 4,5 årsverk i morselskapet. I 2021 har det vært gjennomsnittlig ansatt 13,5 årsverk i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet har vært på nivå med tidligere år og anses som lavt. Det er ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styret består av to menn som representerer selskapets aksjonærer og en kvinne. Styret er sammensatt med bakgrunn i eierskap, og selskapet har ut fra en vurdering av





selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Det er ikke tegnet egen ansvarsforsikring for styret eller daglig leder i AB Invest AS.

## 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 Mjøstårnet 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 2021.

## Fremtidsutsikter

Hotell- og reiselivsnæringen har gjennom 2020 og 2021 vært hardt rammet av Koronaviruset. Man forventer nå at pandemien går mot en slutt. Dette reflekteres i en bedret markedssituasjon og optimisme innen eiendomssegmentene som konsernet opererer i. En bedret økonomisk aktivitet gjør at vi forventer økte leieinntekter spesielt innen hotellsegmentet. Konsernet ferdigstiller to nye prosjekter for utleie og ett prosjekt for salg i 2022. Fremdrift og byggekost for disse prosjektene er som forventet og planlagt. Disse vil bidra positivt til konsernets resultat både i 2022 og fremover. Russlands invasjon av Ukraina i februar 2022 er et usikkerhetsmoment som kan påvirke utsiktene i negativ retning. Omfanget og varigheten av denne konflikten er på det nåværende tidspunkt vanskelig å anslå, men en langvarig krig vil forvente å påvirke de makroøkonomiske utsiktene negativt.

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.

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

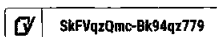
Oslo den 25. mars 2022

Anders Buchardt  
Styreleder

Arthur Buchardt  
Styremedlem

Wenche Buchardt  
Styremedlem

Gard Utkilen  
Daglig leder





## Verification

Transaction ID	SkFVqzQmc-Bk94qz779
Document	AB Invest årsberetning.pdf
Pages	3
Sent by	Anne O'Connell

## Attachments

- AB Invest årsberetning.pdf-pAdES-BJ8ql5M7Q9.pdf
- AB Invest årsberetning.pdf-pAdES-rkelHqzXm9.pdf
- AB Invest årsberetning.pdf-pAdES-rkemDqzmQ5.pdf
- AB Invest årsberetning.pdf-pAdES-ByeyU5MXQc.pdf

## Signing parties

<b>Anders Buchardt</b>	anders@abinvest.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
<b>Arthur Buchardt</b>	a.b@abinvest.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
<b>Gard Utkilen</b>	gard@abinvest.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
<b>Wenche Buchardt</b>	wenche.buchardt@wemail.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to a.b@abinvest.no

2022-03-31 14:11:45 CEST,

### E-mail invitation sent to wenche.buchardt@wemail.no

2022-03-31 14:11:45 CEST,

### E-mail invitation sent to gard@abinvest.no

2022-03-31 14:11:45 CEST,

### E-mail invitation sent to anders@abinvest.no

2022-03-31 14:11:45 CEST,

### Clicked invitation link Gard Utkilen

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36,2022-03-31 14:34:55 CEST,IP address: 82.147.48.114

### Document and its attachments signed by Gard Utkilen

Birth date: 1972/10/02,2022-03-31 14:37:04 CEST,

### Clicked invitation link Anders Buchardt

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-31 14:51:38 CEST,IP address: 77.18.57.139





**Document and its attachments signed by Anders Buchardt**

Birth date: 1974/06/17,2022-03-31 14:52:36 CEST,

**Clicked invitation link Wenche Buchardt**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:98.0) Gecko/20100101 Firefox/98.0,2022-03-31 15:46:27 CEST,IP address: 84.212.70.203

**Document and its attachments signed by Wenche Buchardt**

Birth date: 1948/11/01,2022-03-31 15:47:57 CEST,

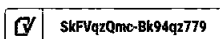
**Clicked invitation link Arthur Buchardt**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.84 Safari/537.36,2022-03-31 15:53:35 CEST,IP address: 82.147.48.114

**Document and its attachments signed by Arthur Buchardt**

Birth date: 1948/06/15,2022-03-31 15:54:24 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





<b>Resultatregnskap - mor/konsern</b>					
<b>AB Invest A/S</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2021</b>	<b>2020</b>		<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
0	0	Salgsinntekt	11	425 406 439	345 869 265
6 633 171	4 518 919	Annen driftsinntekt	11	388 413 964	379 594 511
0	0	Gevinst ved avgang datterselskaper	1, 2	6 393 748	0
<b>6 633 171</b>	<b>4 518 919</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>820 214 151</b>	<b>725 463 776</b>
0	0	Varekostnad		325 284 110	298 201 061
0	0	End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	909 185
11 121 170	9 578 012	Lønnskostnad	12	15 975 996	14 367 056
1 280 465	1 448 910	Avskrivning	1	141 311 154	141 043 943
5 551 256	6 440 514	Annen driftskostnad	12	77 976 871	90 428 110
<b>17 952 891</b>	<b>17 467 436</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>560 548 131</b>	<b>544 949 354</b>
<b>-11 319 720</b>	<b>-12 948 517</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>259 666 021</b>	<b>180 514 422</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
138 671 653	72 519 638	Inntekt investering datterselsk.	2	0	0
0	10 012 495	Inntekt invest. tilkn. selsk.	2	5 799 043	-5 149 739
74 877 497	43 724 127	Renteinntekt konsern		0	0
13 480 114	11 959 799	Annen renteinntekt		14 487 429	12 113 239
61 778 353	8 060 875	Annen finansinntekt		60 575 903	8 223 688
255 000	0	Nedskrivning finansobjekter		0	0
14 083 496	14 070 492	Rentekostnad konsern		0	0
142 552 677	105 675 758	Annen rentekostnad		139 249 953	133 726 781
12 921 909	4 157 401	Annen finanskostnad		10 487 823	4 086 005
<b>118 994 535</b>	<b>22 373 281</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-68 875 400</b>	<b>-122 625 598</b>
<b>107 674 815</b>	<b>9 424 764</b>	<b>Ordinært res. før skatt</b>		<b>190 790 621</b>	<b>57 888 824</b>
21 988 200	-4 962 483	Skattekost ord. res.	13	42 681 609	14 176 684
<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>148 109 011</b>	<b>43 712 140</b>
<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>148 109 011</b>	<b>43 712 140</b>
0	0	Minoritetens andel	9	428 960	6 880 688
<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>147 680 051</b>	<b>36 831 452</b>
<b>Overføringer</b>					
85 686 615	14 387 247	Avsatt annen egenkapital		147 680 051	36 831 452
<b>85 686 615</b>	<b>14 387 247</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>9</b>	<b>147 680 051</b>	<b>36 831 452</b>

AB Invest A/S

Side 1



<b>Balanse - mor/konsern</b>					
<b>AB Invest A/S</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2021</b>	<b>2020</b>		<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Eiendeler</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
8 219 812	30 208 012	Utsatt skattefordel	13	0	0
0	0	Goodwill	1	13 499 318	28 080 956
<b>8 219 812</b>	<b>30 208 012</b>	<b>Sum immat. eiend.</b>		<b>13 499 318</b>	<b>28 080 956</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
4 460 000	0	Fast eiendom	1, 4	4 045 234 432	4 347 679 812
0	0	Anlegg under utfør.	1, 4	217 804 076	81 405 744
8 780 858	9 238 514	Driftsløsøre m.v.	1, 4	126 079 227	122 958 473
<b>13 240 858</b>	<b>9 238 514</b>	<b>Sum varige driftsm.</b>		<b>4 389 117 736</b>	<b>4 552 044 030</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
1 720 716 078	1 773 325 659	Invest. datterselskap.	2, 4	0	0
1 649 981 135	1 721 048 075	Lån konsern	5	0	0
376 582 155	199 093 155	Invest. tilkn. selsk.	2	373 316 011	205 425 776
1 047 534	3 120 821	Lån tilknyttet selskap	4, 5	1 047 534	3 120 821
0	0	Andre aksjer	3	175 500	175 500
65 475 300	56 418 963	Andre fordringer	4, 12	65 475 300	56 601 422
<b>3 813 802 203</b>	<b>3 753 006 674</b>	<b>Sum fin. anleggsm.</b>		<b>440 014 346</b>	<b>265 323 519</b>
<b>3 835 262 872</b>	<b>3 792 453 199</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 842 631 399</b>	<b>4 845 448 505</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
0	0	Varelager	7	421 632	408 003
0	0	Prosjekter	4, 7	86 611 514	161 939 095
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum lager prosjekt</b>		<b>87 033 146</b>	<b>162 347 098</b>
<b>Fordringer</b>					
3 605 968	1 810 000	Kundefordringer	4, 5	40 320 718	45 851 856
1 037 871 684	1 347 667 902	Fordring konsern	5	0	0
26 502 893	15 224 345	Andre fordringer	5	49 020 177	57 264 537
<b>1 067 980 545</b>	<b>1 364 702 247</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>89 340 894</b>	<b>103 116 393</b>
<b>Investeringer</b>					
39 576 803	16 783 795	Markedsbaserte aksjer	6	39 576 803	16 783 795
<b>39 576 803</b>	<b>16 783 795</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>39 576 803</b>	<b>16 783 795</b>
321 538 224	170 278 992	Bankinnskudd	4, 8	332 191 274	278 421 503
1 429 095 571	1 551 765 033	Sum omløpsmidler		548 142 117	560 668 789
<b>5 264 358 443</b>	<b>5 344 218 233</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 390 773 516</b>	<b>5 406 117 294</b>

AB Invest A/S

Side 1



<b>Balanse - mor/konsern</b>					
<b>AB Invest A/S</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2021</b>	<b>2020</b>		<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		Innskutt egenkapital			
1 520 000	1 520 000	Aksjekapital	9, 10	1 520 000	1 520 000
21 000 000	21 000 000	Annen innsk. egenkap.	9	21 000 000	21 000 000
<b>22 520 000</b>	<b>22 520 000</b>	<b>Sum innskutt ek.</b>		<b>22 520 000</b>	<b>22 520 000</b>
		Opptjent egenkapital			
403 383 980	317 697 365	Annen egenkapital	9	591 894 701	455 345 889
<b>403 383 980</b>	<b>317 697 365</b>	<b>Sum opptjent ek.</b>		<b>591 894 700</b>	<b>455 345 890</b>
425 903 980	340 217 365	Sum majoritet	9	614 414 700	477 865 890
0	0	Minoritetsinteresse	9	9 824 426	34 810 503
<b>425 903 980</b>	<b>340 217 365</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>624 239 126</b>	<b>512 676 393</b>
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	13	152 569 570	140 019 762
0	0	Andre avsetninger	2	0	2 001 074
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetn. forpl.</b>		<b>152 569 570</b>	<b>142 020 836</b>
		Annen langsiktig gjeld			
4 262 140 018	4 387 735 236	Gjeld til kredittinst.	4	4 468 161 844	4 590 205 323
545 887 690	596 378 966	Øvrig langsiktig gjeld	5	23 240 604	35 622 296
<b>4 808 027 707</b>	<b>4 984 114 202</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 491 402 448</b>	<b>4 625 827 619</b>
		Kortsiktig gjeld			
695 477	626 579	Leverandørgjeld	5	62 680 049	75 026 509
0	0	Betalbar skatt	13	1 355 735	1 405 685
7 503 366	5 634 137	Offentlige avgifter		9 802 702	7 855 408
6 692 011	163 411	Konserngjeld	5	0	0
15 535 901	13 462 540	Annen kortsiktig gjeld	1, 5	48 723 884	41 304 845
<b>30 426 756</b>	<b>19 886 666</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 562 371</b>	<b>125 592 446</b>
<b>4 838 454 463</b>	<b>5 004 000 868</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>4 766 534 389</b>	<b>4 893 440 901</b>
<b>5 264 358 443</b>	<b>5 344 218 233</b>	<b>Sum egenk. og gjeld</b>		<b>5 390 773 516</b>	<b>5 406 117 294</b>
		Oslo, 25.03.2022			
		Styret i AB Invest A/S			
		_____		_____	
		Gard Utken		Anders Buchardt	
		daglig leder		styreleder	
				_____	
				Arthur Buchardt	
				styremedlem	
				_____	
				Wenche Buchardt	
				styremedlem	

AB Invest A/S

Side 2



## AB Invest AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Konsern		
2021	2020	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 021	2020
107 674 815	9 424 764	Resultat før skattekostnad	190 790 621	57 888 824
		Periodens betalte skatt	-1 605 544	-1 706 854
-2 298 465	-96 319	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-867 874	-96 319
		Gevinst ved salg av datterselskap	-6 393 748	
	-5 782 423	Tap/gevinst ved avgang aksjer		-5 782 423
1 280 465	1 448 910	Ordinære avskrivninger	141 311 154	141 043 946
255 000	24 760	Nedskrivning aksjer		24 760
12 596 747		Nedskrivning langsiktig fordring	10 138 161	
		Endring i varelager	75 313 952	35 113 998
-1 795 968	6 164 539	Endring i kundefordringer	5 102 087	-3 767 538
68 898	-2 599 483	Endring i leverandørgjeld	-12 166 211	-5 528 714
-138 671 653	-72 519 938	Mottatt utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper		
		Effekt av valutakursendringer	81 844 857	-122 281 243
		Inntektsførte resultatandeler korrigert for utdeling	-4 906 043	15 162 239
-10 694 043	-4 866 717	Endring i andre tidsavgrensingsposter	20 050 422	-52 261 507
-31 584 204	-68 801 907	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	498 611 834	57 809 169
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
5 700 224	5 453 899	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	5 567 545	11 451 126
-10 093 449	-5 387 356	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr. verdier	-299 807 927	-104 141 511
22 230 488		Innbetaling ved salg av datterselskap	22 230 488	
		Kontanter i solgt datterselskap	-6 642 014	
		Økte investeringer i datterselskap	-8 018 409	
		Kontantbeholdning i oppkjøpt datterselskap	149 005	
-163 531 920	-16 839 791	Kjøp av aksjer i andre selskaper	-152 513 008	-15 519 791
182 938	11 097 138	Salg av aksjer		11 097 138
524 184 857	-1 586 942 145	Innbetaling/utbetaling på lån til datterselskap		
-17 121 211	-23 072 599	Utbetaling på andre lån	-16 938 752	-16 295 644
		Utbytte/kapitalnedsettelse ført til reduksjon av kostpris på aksjer i datterselskap		
	75 000 000			
	6 959 414	Innbetaling på andre lånefordringer		
361 551 927	-1 533 731 440	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-455 973 072	-113 408 682
		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
	2 147 873 958	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	151 037 708	1 972 310 709
-25 773 548	49 041 855	Innbetaling/utbetaling lån fra datterselskaper		
-	-63 000 000	Nedbetaling av lån til datterselskaper		
-152 934 943	-429 268 163	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-140 722 699	-1 753 286 375
		Endring i aksjer i datterdatterselskap		-1 008 884
	380 000	Innbetaling av kapital		380 000
		Innbetaling fra minoritet	816 000	680 000
-178 708 491	1 705 027 650	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	11 131 009	219 075 450
151 259 232	102 494 303	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	53 769 771	163 475 937
170 278 992	67 784 689	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.	278 421 503	114 945 566
321 538 224	170 278 992	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.	332 191 274	278 421 503
321 538 224	170 278 992	Disponibel likviditet	332 191 274	278 421 503



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### 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 2.

#### **Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper**

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. 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.



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### 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 gjennvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjennvinnbart 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.



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### 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.



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 1 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

#### Morselskapet

#### Varige driftsmidler

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

<b>Årets avskrivninger</b>		1 280 465	1 280 465
----------------------------	--	-----------	-----------

Forventet økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

#### Konsernet

#### Immaterielle eiendeler

#### Goodwill

	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	29 398 606
Tilgang	
Avgang	14 742 203
Anskaffelseskost 31.12.	14 656 403
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 157 085
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>13 499 318</b>

<b>Årets avskrivninger</b>	330 841
----------------------------	---------

Forventet økonomisk levetid	50-100
Avskrivningsplan	Lineær

Goodwill er oppstått ved oppkjøp av Gardermoen Eiendom AS og Møllergata 37 AS og skyldes differanse mellom utsatt skatt på merverdi i eiendom vurdert til nominelle størrelser og latent skatt hensyntatt i oppkjøpsverdien. Siden den knytter seg til merverdi i eiendom, er den avskrevet over samme periode som eiendommen avskrives over. I 2021 har man solgt seg ned i Møllergata 37 AS slik at investeringen nå regnskapsføres som tilknyttet selskap. Avgang goodwill knytter seg derfor til denne overgangen. Andel merverdier er videreført på TS- andelen tilsvarende gjenstående eierandel.

Balansført verdi pr 31.12 fordeler seg slik:

Tilknyttet Gardermoen Eiendom AS	13 499 318
<b>Sum</b>	<b>13 499 318</b>

#### Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Aktiverte prosjektkostnader	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	541 738 624	4 608 870 674	81 146 125	325 324 961	5 557 080 384
Tilgang	22 759 036	138 540 060	136 751 553	23 907 676	321 958 325
Avgang	76 500 000	175 272 935	93 602	5 178 796	257 045 333
Anskaffelseskost 31.12.	487 997 660	4 572 137 799	217 804 076	344 053 841	5 621 993 376
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		1 009 345 689	-	217 974 614	1 227 320 303
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.		5 555 338			5 555 338
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>487 997 660</b>	<b>3 557 236 772</b>	<b>217 804 076</b>	<b>126 079 227</b>	<b>4 389 117 736</b>

<b>Årets avskrivninger</b>	-	127 301 661	-	13 678 652	140 980 313
Årets avskrivning Goodwill					330 841
Sum avskrivninger					141 311 154

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

Datterselskapet Lerkendal Invest AS har mottatt tilskudd fra Enova på kr 14 000 000 i 2014. Dette er bokført mot kostpris på bygget og periodiseres i takt med avskrivningene. Mjøstånet har gjennom leieavtale påtatt seg forpliktelse til vedlikehold av Mjøsbadet. Andel av leie er henført mot denne posten og beløpet er avsatt som vedlikeholdsfond med kr 7 220 745 og inngår i annen kortsiktig gjeld. Ved utarbeidelse av anleggsgjeld omregnes utenlandske datterselskapers tall ved bruk av aktuell kurs 31.12 med unntak av årets avskrivninger, hvor gjennomsnittskurs for året benyttes. I forhold til fjorårets regnskap er kr 9 542 504 reklassifisert fra driftsmidler til prosjekter.



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 2 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 %)	Balansført verdi
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100 %	114 999	-20 270	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100 %	50 718 182	-7 878 217	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100 %	5 000 000	67 719	14 710 419
Fyri Hemsedal AS	Hamar	63 %	25 783 334	4 441 341	640 000
Gardenmoen Eiendom AS	Hamar	100 %	91 460 439	7 555 679	71 650 875
Gardenmoen Invest AS	Hamar	100 %	4 500 000	923 563	4 710 000
Hafjelltoppen Appartement AS	Hamar	100 %	100 000	-497 128	260 000
Ilsetra AS	Hamar	100 %	781 007	-2 582 039	5 192 933
Ilsetra Invest AS	Hamar	100 %	19 216 135	-585 948	21 680 533
Jäkäsaaari Invest AB	Hamar	100 %	84 421 241	18 046 656	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	12 459 007	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100 %	185 000 000	12 412 116	185 010 000
Lindahiplan Invest AS	Hamar	100 %	175 000 000	16 366 437	175 741 912
Madlavelen Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	24 036 299	500 010 000
Mjølstærmet AS	Hamar	100 %	24 413 869	61 947 802	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100 %	28 700 759	7 160 284	7 198 732
Oslopaviljongen AS	Hamar	100 %	14 280 318	175 490	15 759 753
Rønnevikfjellet Invest AS	Hamar	100 %	3 426 193	-288 373	4 210 000
Sigar AB	Hamar	100 %	49 040	-2 361 160	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70 %	868 166	-36 341	712 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100 %	190 000 000	14 009 121	190 000 000
Øyer Invest AS	Hamar	100 %	17 634 085	-177 665	7 993 200
Alpinco Gondoltoppen AS	Hamar	56%*	1 566 652	-164 127	
<b>Balansført verdi 31.12.</b>					<b>1 720 716 078</b>

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

Utenlandske datterselskaper er omregnet til norske kroner basert på kurs pr 31.12. for balansen og gjennomsnittskurs for resultatregnskapet. For utenlandske døtre som ikke regnskapsfører utsatt skatt, er det foretatt prinsippharmonisering.

#### Oppkjøp i året

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

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

Merverdi er henført til tomt.

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

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

#### Avgang datterselskap

Man har i 2021 solgt seg ned fra en eierinteresse på opprinnelig 66 % til en eierandel på 46 % i M37 Holding AS med det underliggende datterselskapet Møllergata 37 AS. Selskapet er gått over fra å være et datterselskap til å bli et tilknyttet selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden. I den forbindelse er gevinst ved avgang datterselskap resultatført og avgang minoritetsinteresse er vist i egenkapitalen.

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

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi/kostpris
Alpinco AS	Øyer	40,05 %	275 926 000	6 448 000	185 309 828
Eifel AS	Ringerike	50 %	-11 354 454	-7 352 304	0
M37 Holding AS	Oslo	46 %	82 360 048	-4 796 654	48 024 000
Mjøsbyen AS	Hamar	50 %	298 903	-59 152	257 500
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50 %	16 392 636	4 652 336	13 270 827
PAH 17 AS	Hamar	34 %			20 000
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50 %	87 485 000	2 296 019	44 650 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	50 %	167 300 722	-2 798 131	85 050 000
<b>Balansført verdi 31.12 morselskapet</b>					<b>376 562 155</b>
<b>Tilknyttede selskap i konsernet</b>					
Fyri Energi AS	Oslo	50 %	3 738 248	451 069	2 305 511

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hemsedal AS.

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

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

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

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

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



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Konsernet

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

Merverdianalyse	Østre Aker		Alpinco AS
	Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	
Andel i balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	44 650 000	85 050 000	100 777 599
Henførbare merverdi			0
Goodwill			45 996 296
<b>Ansaffelseskost (siste trinnvise kjøp)</b>	<b>44 650 000</b>	<b>85 050 000</b>	<b>146 773 895</b>

### Beregning av årets resultatandel

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

Balanseført verdi	Oppdal				Alpinco AS	Delsum
	Fyri Energi AS	Mjesbyen AS	Eifel AS	Hotellinvest AS		
Balanseført verdi 01.01.	2 247 590	179 029	-2 001 074	5 870 150	197 129 007	203 424 702
Årets resultatandel	225 535	-29 576	2 001 074	2 326 168	6 843 161	11 368 362
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>2 473 125</b>	<b>149 454</b>	<b>0</b>	<b>8 196 318</b>	<b>203 972 169</b>	<b>214 791 068</b>
Merverdi	604 000					
Beregnet goodwill ved oppkjøp					45 996 296	
Rest goodwill 31.12.					33 730 617	
Avskrivningssats henførbare merverdi					0 %	
Avskrivningssats goodwill					6,7 %	

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjeddelt innbetaling av overkurs.

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

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

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

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

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

### Note 3 Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernet	Balanseført verdi	
	2021	2020
Pulserende Kystperle AS	150 000	150 000
Øvrige aksjeinvesteringer	25 500	25 500
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>175 500</b>	<b>175 500</b>



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Nota 4 Fordringer og gjeld

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

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2022.

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

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

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

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

Langsiktig gjeld har en løpetid på 3-4år, med forventet automatisk forlengelse (refinansiering).

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner, er følgende aksjer deponert med første prioritets pant: 100% av aksjene

i Madlaveien Invest AS, Lerkendal Invest AS, Lerkendal kontor og Parkering AS, Lindahlplan Invest AS, Jatkasaari Invest AB.

Vestvannet Invest AS, Hafjelltoppen Appartement AS, Gardermoen Eiendom AS, Call Tower Invest AS, Norra Banhotellet Invest AB og Mjøstårmet 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 konserntekontosystem, har kausjonert for morselskapets konserntekontokreditt.

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

AB Invest konsernet er eksponert for svingninger i rente- og valutamarkedet. Konsernet har en finanspolicy som definerer hvilke risikoreducerende tiltak som kan benyttes innenfor de ulike områdene. Som risikoreducerende tiltak benytter konsernet instrumenter som rentebytteavtaler, rentevalutabytteavtaler og terminforretninger. Per 31.12.2021 var det inngått rentebytteavtaler i NOK, SEK og EUR på til sammen 3,9 milliarder som sikrer

87% av konsernets utestående langsiktige rentebærende gjeld. Vektet gjennomsnittlig gjenværende løpetid er på 7,8 år ved årsskiftet. Avtalene er inngått med den hensikt å løpe til forfall. Markedsverdi av rentebytte-avtalene utgjorde -30 millioner pr 31.12.2021.



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

#### Morselskapet

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	1 037 871 884	1 347 667 901	1 649 981 134	1 721 048 075
Felles kontrollert virksomhet	-	-	37 936 539	10 120 821
<b>Sum</b>	<b>1 037 871 884</b>	<b>1 347 667 901</b>	<b>1 687 917 673</b>	<b>1 731 168 896</b>

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

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

#### Konsernet

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Felles kontrollert virksomhet	-	-	37 936 539	10 120 821
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 936 539</b>	<b>10 120 821</b>

### Note 6 Andre finansielle instrumenter

#### Morselskapet og konsernet

	Balansført verdi	
	2021	2020
Norske selskap	39 576 803	16 783 795
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>39 576 803</b>	<b>16 783 795</b>

### Note 7 Beholdning og prosjekter

Konsernets varelager består av følgende	2021	2020
Råvarebeholdning	421 632	406 003
Byggeprosjekter	86 611 514	161 939 095
<b>Sum</b>	<b>87 033 146</b>	<b>162 347 098</b>

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



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 8 Bundne bankinnskudd og konsernkonto

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
551 066	649 819	Skattetreksmidler	791 226	849 477

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

### Note 9 Egenkapital

#### Morselskapet

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

#### Konsernet

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

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

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

### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet AB Invest AS har foretningsskontor i Grønnegata 41 Hamar, hvor konsernregnskapet kan fås utlevert.

Aksjekapitalen består av 100 A-aksjer a pålydende kr 0,08 og 18 999 900 B-aksjer pålydende kr 0,08.

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 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>18 999 900</b>	<b>19 000 000</b>	<b>100 %</b>



## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

### Note 11 Driftsinntekter

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

(\*) Andre driftsinntekter er i konsemet knyttet til leieinntekter. Leieinntektene kommer fra utleie av hotell/kulturhus, parkeringsanlegg og forretningslokaler. Leiekontraktene har ved oppstart en løpetid på mellom 3 til 30 år, avhengig av type eiendom.

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

### Note 12 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsemet	
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020
8 529 034	7 580 265	Lønninger	12 492 658	11 329 574
1 489 713	1 290 517	Arbeidsgiveravgift	2 092 823	1 892 721
528 115	491 786	Pensjonskostnader	895 585	958 604
574 308	215 444	Andre ytelser	494 930	186 157
<b>11 121 170</b>	<b>9 578 012</b>	<b>Sum</b>	<b>15 975 996</b>	<b>14 367 056</b>
4,5	4,5	Sysseleste årsverk i regnskapsåret har vært	13,50	15

De konsemetelskapene 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	1 619 695	90 000
Bonus	700 000	
Annen godtgjørelse	172 875	-
<b>Lån til nærstående parter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Abactus AS	18 564 802	14 071 851
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS. I 2021 har AB Invest kostnadsført 1 800 000 i administrasjonshonorar til Abactus AS.		
Drag AS	3 997 764	4 275 821
Drag AS eies av daglig leder Gard Utviklen. Lånet renteberegnes og det er stilt sikkerhet i aksjer som Drag AS eier i M37 Holding AS og Industriveien 30 AS. Se note 4 for mer informasjon.		
Lån til Anders Buchardt	17 201 993	2 491 406
Lån til Arthur Buchardt	5 337 158	3 883 857
Lånene renteberegnes og det er stilt sikkerhet for lånene.		
<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>Morselskap</b>	<b>Konsemet</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	143 250	1 012 321
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	104 050	504 800
Annen bistand	-	66 102
<b>Sum</b>	<b>247 300</b>	<b>1 583 223</b>





## AB Invest AS

Noter til regnskapet for 2021

Morselskapet			Konsemet	
2021	2020		2021	2020
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
-	-	Betalbar skatt (22/23% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 555 594	10 003
-	-	For mye, for lite avsatt i fjor		
-	-	Sum betalbar skatt	1 555 594	10 003
21 988 200	-4 962 483	Endring i utsatt skatt/skattefordel	41 126 016	14 166 681
21 988 200	-4 962 483	<b>Skattekostnad</b>	<b>42 681 610</b>	<b>14 176 684</b>
		<b>Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del</b>		
21 988 200	-4 962 483	Norge	37 049 894	5 038 470
		Utlendet	5 631 716	9 138 214
		<b>Sum skattekostnad</b>	<b>42 681 610</b>	<b>14 176 684</b>
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
107 674 814	9 424 764	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	190 790 621	57 888 824
23 688 459	2 073 448	Beregnet skatt 22%/23%	41 973 937	12 735 541
21 988 200	-4 962 483	<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>42 681 610</b>	<b>14 176 684</b>
-1 700 259	-7 035 931	Differanse	707 673	1 441 143
		Differansen består av følgende:		
-4 471 544	-7 168 098	Skatteeffekt permanente forskjeller	-2 336 346	115 093
2 771 285	-	MF ikke med i grunnlag for beregning av USF	2 771 284	89 001
-	-	Avvikende skattesats utenlandske døtre	-456 799	-610 173
	132 167	For mye for lite avsatt		131 739
-	-	Ikke aktivert skattefordel mv	684 932	1 715 483
	-	Andre forskjeller	44 602	
-1 700 259	-7 035 931	<b>Sum forklart differanse</b>	<b>707 673</b>	<b>1 441 143</b>
		<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
-	-	Betalbar skatt i skattekostnaden	1 555 594	10 003
-	-	Betalbar skatt utenlandske selskap	-199 859	1 395 682
-	-	Skattevirkning av konsebidrag	-	-
-	-	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 355 735</b>	<b>1 405 685</b>
		Skattesats norske selskap	22 %	22 %



 Securely signed with Brevio

## Årsregnskap

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Utkilen, Gard	BANKID_MOBILE	2022-03-25 09:27
Buchardt, Arthur	BANKID	2022-03-25 10:02
Buchardt, Anders	BANKID	2022-03-25 15:49
Buchardt, Wenche	BANKID	2022-03-25 09:32

### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.





Til generalforsamlingen i AB Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AB Invest AS



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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 25. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-03-30 18:20

### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

 Brevio is a service provided by  
Brønnøysundregistrene for the  
of electronic signatures.