



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 200 000	
Andre driftsinntekter	1	8 075 785	6 633 171
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 275 785</b>	<b>6 633 171</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	16 182 169	11 121 170
Ordinære avskrivninger	3	1 956 187	1 280 465
Andre driftskostnader	2	6 201 532	5 551 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 339 888</b>	<b>17 952 891</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 064 103</b>	<b>-11 319 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	126 745 949	138 671 653
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		81 955 710	74 877 497
Annen renteinntekt		17 027 616	13 480 114
Andre finansinntekter		17 967 843	61 778 353
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>243 697 118</b>	<b>288 807 617</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		25 564 132	255 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 031 066	14 083 496
Annen rentekostnad		158 380 515	142 552 677
Andre finanskostnader		5 897 346	12 921 909
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 873 060</b>	<b>169 813 082</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 824 058</b>	<b>118 994 535</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 759 955</b>	<b>107 674 815</b>
Skattekostnad på resultat	5	8 835 677	21 988 200
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Totalresultat</b>		<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		80 000 000	
Overført fra annen innskutt egenkapital		-5 000 000	
Avsatt til annen egenkapital			85 686 615
Overført fra annen egenkapital		-52 075 722	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		8 219 812
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>8 219 812</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 7	4 460 000	4 460 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	3, 7	10 552 540	8 780 858
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 012 540</b>	<b>13 240 858</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 751 432 261	1 720 716 078
Lån til foretak i samme konsern	9	1 111 285 716	1 649 981 135
Investeringer i tilknyttet selskap	4	376 562 155	376 582 155
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	5 256 200	1 047 534
Obligasjoner og andre fordringer	2, 7	89 000 271	65 475 300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 333 536 604</b>	<b>3 813 802 203</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 348 549 143</b>	<b>3 835 262 872</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	4 004 186	3 605 968
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	9 253 256	26 502 893
Konsernfordringer	9	1 031 274 113	1 037 871 684
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 044 531 556</b>	<b>1 067 980 545</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	12	18 025 177	39 576 803
<b>Sum investeringer</b>		<b>18 025 177</b>	<b>39 576 803</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	248 070 784	321 538 224



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 070 784	321 538 224
Sum omløpsmidler		1 310 627 516	1 429 095 571
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 659 176 659</b>	<b>5 264 358 443</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (0 aksjer à kr 0)	6, 14	1 900 000	1 520 000
Annen innskutt egenkapital	6	16 000 000	21 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 900 000</b>	<b>22 520 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	351 308 258	403 383 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>351 308 258</b>	<b>403 383 980</b>

#### Sum egenkapital

**369 208 258**      **425 903 980**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	615 865	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>615 865</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 254 714 833	4 262 140 018
Øvrig langsiktig gjeld	9	6 976 679	545 887 690
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 261 691 512</b>	<b>4 808 027 707</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**4 262 307 377**      **4 808 027 707**

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	1 452 804	695 477
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		7 527 327	7 503 366
Kortsiktig konserngjeld	9		6 692 011
Annen kortsiktig gjeld	3, 9	18 680 893	15 535 901



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum kortsiktig gjeld		27 661 024	30 426 756
Sum gjeld		4 289 968 401	4 838 454 463
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 659 176 659</b>	<b>5 264 358 443</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	187 417 227	425 406 439
Annen driftsinntekt	1	467 575 508	388 413 964
Gevinst ved avgang datterselskap			6 393 748
<b>Sum inntekter</b>		<b>654 992 735</b>	<b>820 214 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		143 982 285	325 284 110
Lønnskostnad	2	20 265 913	15 975 996
Avskrivning	3	151 806 032	141 311 154
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	65 097	
Annen driftskostnad	2	74 590 359	77 976 871
<b>Sum kostnader</b>		<b>390 709 686</b>	<b>560 548 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>264 283 048</b>	<b>259 666 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt investering datterselsk.	4		
Inntekt invest. tilkn. selsk.	4	11 198 352	5 799 043
Annen renteinntekt		18 422 115	14 487 429
Annen finansinntekt		18 243 478	60 575 903
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 863 945</b>	<b>80 862 376</b>
Nedskrivning finansobjekter		25 564 132	
Annen rentekostnad		159 385 867	139 249 953
Annen finanskostnad		7 902 479	10 487 823
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>192 852 478</b>	<b>149 737 776</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 988 533</b>	<b>-68 875 400</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>119 294 515</b>	<b>190 790 621</b>
Skattekost ord. res.	5	29 116 698	42 681 609
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>90 177 817</b>	<b>148 109 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>90 177 817</b>	<b>148 109 011</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Minoritetsinteresser	6	6 297 431	428 960
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>83 880 386</b>	<b>147 680 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 880 386</b>	<b>147 680 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		80 000 000	
Overført annen innsk. egenkap.		-5 000 000	
Avsatt annen egenkapital		8 880 385	147 680 051
Overført fra annen egenkapital			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>83 880 386</b>	<b>147 680 051</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3	13 242 188	13 499 318
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 242 188</b>	<b>13 499 318</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom	3, 7	4 286 636 787	4 045 234 432
Anlegg under utfør.	3, 7	55 168 660	217 804 076
Driftsløsøre m.v.	3, 7	125 791 385	126 079 227
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 467 596 832</b>	<b>4 389 117 736</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	385 433 590	373 316 011
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 9	5 256 200	1 047 534
Andre aksjer	8	25 834 552	175 500
Andre fordringer	2, 7	90 950 271	65 475 300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>507 474 614</b>	<b>440 014 346</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 988 313 634</b>	<b>4 842 631 399</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varelager	11		421 632
Prosjekter	11	158 864 841	86 611 514
<b>Sum varer</b>		<b>158 864 841</b>	<b>87 033 146</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	28 009 948	40 320 718
Andre fordringer	9, 10	33 593 894	49 020 177
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 603 842</b>	<b>89 340 894</b>
<b>Investeringer</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Markedsbaserte aksjer	12	18 025 177	39 576 803
<b>Sum investeringer</b>		<b>18 025 177</b>	<b>39 576 803</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	13	307 389 869	332 191 274
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>307 389 869</b>	<b>332 191 274</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>545 883 729</b>	<b>548 142 117</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 534 197 363</b>	<b>5 390 773 516</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 14	1 900 000	1 520 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	6	16 000 000	21 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 900 000</b>	<b>22 520 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	603 398 049	591 894 701
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>603 398 050</b>	<b>591 894 700</b>

Minoritetsinteresser	6	22 927 861	9 824 426
----------------------	---	------------	-----------

<b>Sum egenkapital</b>		<b>644 225 911</b>	<b>624 239 126</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	169 971 477	152 569 570
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>169 971 477</b>	<b>152 569 570</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 573 766 102	4 468 161 844
Øvrig langsiktig gjeld	9	16 951 216	23 240 604
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 590 717 317</b>	<b>4 491 402 448</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 760 688 794</b>	<b>4 643 972 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	58 029 126	62 680 049
Betalbar skatt	5	8 661 889	1 355 735
Offentlige avgifter		11 438 162	9 802 702
Konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld	3, 9	51 153 481	48 723 885
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 282 658</b>	<b>122 562 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 889 971 452</b>	<b>4 766 534 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 534 197 363</b>	<b>5 390 773 516</b>



## Årsregnskap 2022 AB Invest A/S

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 938 991 669



## AB Invest AS

### Årsberetning for 2022

#### Virksomhetens art og hvor den drives

AB Invest AS og dets datterselskaper er et familieeid eiendomsselskap som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Norden. Selskapets forretningsadresse er Grønnegata 41 i Hamar kommune og formålet er konsulent- og investeringsvirksomhet. Virksomheten har hovedfokus på hotell-, nærings-, og fritidseiendommer. Konsernet har hatt høy aktivitet knyttet til utvikling av eiendomsprosjekter også i 2022. Ved beslutning om realisering av prosjekter blir dette gjennomført i enkeltelskaper. I selskaper som forblir i porteføljen, typisk innen hotell og annen næringseiendom, står enkeltelskapene for den fremtidige drift etter at byggene er ferdigstilt. Dette dreier seg i det vesentligste om utleievirksomhet til hotelldrivere og innen kontoreiendom.

#### Regnskapsinformasjon

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

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

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

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

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

#### Risiko og risikohåndtering

##### Finansiell risiko

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



vekslinger og terminforretninger til å håndtere denne risikoen best mulig. Styret vurderer konsernets finansielle risiko som tilfredsstillende.

#### **Markedsrisiko**

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

#### **Kredittrisiko**

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

#### **Likviditetsrisiko**

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

#### **Arbeidsmiljø**

Det var i 2022 ansatt 5 årsverk i morselskapet. I 2022 har det vært gjennomsnittlig ansatt 11 årsverk i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet har vært på nivå med tidligere år og anses som lavt. Det er ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Styret består av to menn som representerer selskapets aksjonærer og en kvinne. Styret er sammensatt med bakgrunn i eierskap, og selskapet har ut fra en vurdering av selskapets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

#### **Ytre Miljø**

AB Invest har fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer. Vi har fokus på hvilket energiforbruk og hvilke materialer som benyttes i våre prosjekter. Til eksempel har konsernet utviklet 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 2022.

#### **Styreforsikring**

Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring.

#### **Åpenhetsloven**

Redegjørelsen etter åpenhetsloven er under utarbeidelse og vil bli lagt ut på konsernets hjemmeside, [abinvest.no](http://abinvest.no) innenfor fristen den 30.06.2023.

#### **Fremtidsutsikter**

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



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

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

Oslo den 23. mars 2023

---

Anders Buchardt  
Styreleder

---

Arthur Buchardt  
Styremedlem

---

Wenche Buchardt  
Styremedlem

---

Gard Utkilen  
Daglig leder



<b>Resultatregnskap - mor/konsern</b>					
<b>AB Invest A/S</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2022</b>	<b>2021</b>		<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
1 200 000	0	Salgsinntekt	1	187 417 227	425 406 439
8 075 785	6 633 171	Annen driftsinntekt	1	467 575 508	388 413 964
0	0	Gevinst ved avgang dattersels		0	6 393 748
<b>9 275 785</b>	<b>6 633 171</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>654 992 735</b>	<b>820 214 151</b>
0	0	Varekostnad		143 982 285	325 284 110
16 182 169	11 121 170	Lønnskostnad	2	20 265 913	15 975 996
1 956 187	1 280 465	Avskrivning	3	151 806 032	141 311 154
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	3	65 097	0
6 201 532	5 551 256	Annen driftskostnad	2	74 590 359	77 976 871
<b>24 339 888</b>	<b>17 952 891</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>390 709 686</b>	<b>560 548 131</b>
<b>-15 064 103</b>	<b>-11 319 720</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>264 283 048</b>	<b>259 666 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
126 745 949	138 671 653	Inntekt investering datterselsk	4	0	0
0	0	Inntekt invest. tilkn. selsk.	4	11 198 352	5 799 043
81 955 710	74 877 497	Renteinntekt konsern		0	0
17 027 616	13 480 114	Annen renteinntekt		18 422 115	14 487 429
17 967 843	61 778 353	Annen finansinntekt		18 243 478	60 575 903
25 564 132	255 000	Nedskrivning finansobjekter		25 564 132	0
7 031 066	14 083 496	Rentekostnad konsern		0	0
158 380 515	142 552 677	Annen rentekostnad		159 385 867	139 249 953
5 897 346	12 921 909	Annen finanskostnad		7 902 479	10 487 823
<b>46 824 058</b>	<b>118 994 535</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-144 988 533</b>	<b>-68 875 400</b>
<b>31 759 955</b>	<b>107 674 815</b>	<b>Ordinært res. før skatt</b>		<b>119 294 515</b>	<b>190 790 621</b>
8 835 677	21 988 200	Skattekost ord. res.	5	29 116 698	42 681 609
<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>90 177 817</b>	<b>148 109 011</b>
<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>90 177 817</b>	<b>148 109 011</b>
0	0	Minoritetens andel	6	6 297 431	428 960
<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>83 880 386</b>	<b>147 680 051</b>
<b>Overføringer</b>					
80 000 000	0	Tilleggsutbytte		80 000 000	0
-5 000 000	0	Overført annen innsk. egenkaj		-5 000 000	0
0	85 686 615	Avsatt annen egenkapital		8 880 385	147 680 051
52 075 722	0	Overført fra annen egenkapita		0	0
<b>22 924 278</b>	<b>85 686 615</b>	<b>Sum disponert</b>	6	<b>83 880 386</b>	<b>147 680 051</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>2022</b>	<b>2021</b>		<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eiendeler</b>					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	8 219 812	Utsatt skattefordel	5	0	0
0	0	Goodwill	3	13 242 188	13 499 318
<b>0</b>	<b>8 219 812</b>	<b>Sum immat. eiend.</b>		<b>13 242 188</b>	<b>13 499 318</b>
Varige driftsmidler					
4 460 000	4 460 000	Fast eiendom	3, 7	4 286 636 787	4 045 234 432
0	0	Anlegg under utfør.	3, 7	55 168 660	217 804 076
10 552 540	8 780 858	Driftsløsøre m.v.	3, 7	125 791 385	126 079 227
<b>15 012 540</b>	<b>13 240 858</b>	<b>Sum varige driftsm.</b>		<b>4 467 596 832</b>	<b>4 389 117 736</b>
Finansielle anleggsmidler					
1 751 432 261	1 720 716 078	Invest. datterselskap.	4	0	0
1 111 285 716	1 649 981 135	Lån konsern	9	0	0
376 562 155	376 582 155	Invest. tilkn. selsk.	4	385 433 590	373 316 011
5 256 200	1 047 534	Lån tilknyttet selskap	7, 9	5 256 200	1 047 534
0	0	Andre aksjer	8	25 834 552	175 500
89 000 271	65 475 300	Andre fordringer	2, 7	90 950 271	65 475 300
<b>3 333 536 604</b>	<b>3 813 802 203</b>	<b>Sum fin. anleggsm.</b>		<b>507 474 614</b>	<b>440 014 346</b>
<b>3 348 549 143</b>	<b>3 835 262 872</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 988 313 634</b>	<b>4 842 631 399</b>
Omløpsmidler					
Varelager					
0	0	Varelager	11	0	421 632
0	0	Prosjekter	11	158 864 841	86 611 514
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum lager prosjekt</b>		<b>158 864 841</b>	<b>87 033 146</b>
Fordringer					
4 004 186	3 605 968	Kundefordringer	9	28 009 948	40 320 718
1 031 274 113	1 037 871 684	Fordring konsern	9	0	0
9 253 256	26 502 893	Andre fordringer	9, 10	33 593 894	49 020 177
<b>1 044 531 556</b>	<b>1 067 980 545</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>61 603 842</b>	<b>89 340 894</b>
Investeringer					
18 025 177	39 576 803	Markedsbaserte aksjer	12	18 025 177	39 576 803
<b>18 025 177</b>	<b>39 576 803</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>18 025 177</b>	<b>39 576 803</b>
248 070 784	321 538 224	Bankinnskudd	13	307 389 869	332 191 274
1 310 627 516	1 429 095 571	Sum omløpsmidler		545 883 729	548 142 117
<b>4 659 176 659</b>	<b>5 264 358 443</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 534 197 363</b>	<b>5 390 773 516</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>2022</b>	<b>2021</b>		<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		Innskutt egenkapital			
1 900 000	1 520 000	Aksjekapital	6, 14	1 900 000	1 520 000
16 000 000	21 000 000	Annen innsk. egenkap.	6	16 000 000	21 000 000
<b>17 900 000</b>	<b>22 520 000</b>	<b>Sum innskutt ek.</b>		<b>17 900 000</b>	<b>22 520 000</b>
		Opptjent egenkapital			
351 308 258	403 383 980	Annen egenkapital	6	603 398 049	591 894 701
<b>351 308 258</b>	<b>403 383 980</b>	<b>Sum opptjent ek.</b>		<b>603 398 050</b>	<b>591 894 700</b>
0	0	Minoritetsinteresse	6	22 927 861	9 824 426
<b>369 208 258</b>	<b>425 903 980</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>644 225 911</b>	<b>624 239 126</b>
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
615 865	0	Utsatt skatt	5	169 971 477	152 569 570
<b>615 865</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetn. forpl.</b>		<b>169 971 477</b>	<b>152 569 570</b>
		Annen langsiktig gjeld			
4 254 714 833	4 262 140 018	Gjeld til kredittinst.	7	4 573 766 102	4 468 161 844
6 976 679	545 887 690	Øvrig langsiktig gjeld	9	16 951 216	23 240 604
<b>4 261 691 512</b>	<b>4 808 027 707</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 590 717 317</b>	<b>4 491 402 448</b>
		Kortsiktig gjeld			
1 452 804	695 477	Leverandørgjeld	9	58 029 126	62 680 049
0	0	Betalbar skatt	5	8 661 889	1 355 735
7 527 327	7 503 366	Offentlige avgifter		11 438 162	9 802 702
0	6 692 011	Konserngjeld	9	0	0
18 680 893	15 535 901	Annen kortsiktig gjeld	3, 9	51 153 482	48 723 884
<b>27 661 024</b>	<b>30 426 756</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 282 658</b>	<b>122 562 371</b>
<b>4 289 968 401</b>	<b>4 838 454 463</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>4 889 971 452</b>	<b>4 766 534 389</b>
<b>4 659 176 659</b>	<b>5 264 358 443</b>	<b>Sum egenk. og gjeld</b>		<b>5 534 197 363</b>	<b>5 390 773 516</b>
		Oslo, 23.03.2023			
		Styret i AB Invest A/S			
<hr/>	<hr/>	<hr/>		<hr/>	
Gard Utكيلen	Anders Buchardt	Arthur Buchardt		Arthur Buchardt	
daglig leder	styreleder	styremedlem		styremedlem	
	<hr/>				
	Wenche Buchardt				
	styremedlem				

AB Invest A/S

Side 2



## AB Invest A/S

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2022	2021
31 759 955	107 674 815	Resultat før skattekostnad	119 294 515	190 790 821
		Periodens betalte skatt	-4 215 781	-1 605 544
-362 635	-2 298 465	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-362 635	-867 874
		Gevinst ved salg av datterselskap		-6 393 748
1 956 187	1 280 465	Ordinære avskrivninger	151 806 032	141 311 154
		Nedskrivning anleggsmidler	65 097	
25 664 132	255 000	Nedskrivning aksjer	25 664 132	
5 575 438	12 596 747	Nedskrivning langsiktig fordring	5 575 438	10 138 161
		Endring i varelager	-59 848 005	75 313 952
-398 218	-1 795 968	Endring i kundefordringer	12 310 770	5 102 087
757 327	68 898	Endring i leverandørgjeld	-4 650 923	-12 166 211
-126 745 949	-138 671 653	Mottatt utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper		
		Effekt av valutakursendringer	-6 257 736	81 844 857
		Inntektsførte resultatandeler korrigert for utdeling	-11 198 352	-4 906 043
159 090 241	-10 694 043	Endring i andre tidsavgrensningsposter	18 738 977	20 050 422
97 196 478	-31 584 204	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	246 821 529	498 611 834
		<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
9 696 763	5 700 224	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	9 696 763	5 567 545
-13 061 997	-10 093 449	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler og immatr. verdier	-234 900 304	-299 807 927
	22 230 488	Innbetaling ved salg av datterselskap		22 230 488
		Kontanter i solgt datterselskap		-6 642 014
-30 696 183		Økte investeringer i datterselskap	-8 000 000	-8 018 409
		Kontantbeholdning i oppkjøpt datterselskap	63 871	149 005
-4 012 506	-163 531 920	Kjøp av aksjer i andre selskaper	-29 671 558	-152 513 008
	182 938	Salg av aksjer		
533 367 286	524 184 857	Innbetaling/utbetaling på lån til datterselskap		
-33 309 075	-17 121 211	Utbetaling på andre lån	-35 259 075	-16 938 752
461 984 288	361 551 927	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-298 070 303	-455 973 072
		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
32 221 415		Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	247 371 318	151 037 708
-531 245 446	-25 773 548	Nedbetaling av lån til datterselskaper		
-47 312 164	-152 934 943	Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-148 066 449	-140 722 699
380 000		Innbetaling av kapital	380 000	
-80 000 000		Utbetaling av utbytte	-80 000 000	
-6 692 011		Utbetalt konsernbidrag		
		Innbetaling fra minoritet	6 806 000	816 000
		Stiftelseskostnader m.v	-53 500	
-632 648 206	-178 708 491	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	26 447 369	11 131 009
-73 467 440	151 259 232	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-24 801 405	53 789 771
321 538 224	170 278 992	Beholdning av kontanter og kontantek. 01.01.	332 191 274	278 421 503
248 070 784	321 538 224	Beholdning av kontanter og kontantek. 31.12.	307 389 869	332 191 274
248 070 784	321 538 224	Disponibel likviditet	307 389 869	332 191 274



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### Regnskapsprinsipper

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

#### *Bruk av estimater*

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

#### **Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap**

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

For en oversikt over selskapene som inngår i konsernet per 31.12, henvises det til note 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 tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. 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.



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### 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 oppjønt 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 kontantsstrømmer. 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.



## AB Invest A/S

## Noter til regnskapet for 2022

### 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 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 innføring. 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.

### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 kontantstrøms sikring for regnskapsformål.

Kontantstrøms sikring 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 A/S

Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
1 200 000		Salgsinntekter	187 417 227	425 406 439
8 075 785	6 633 171	Andre driftsinntekter (*)	467 576 508	388 413 964
<b>9 275 785</b>	<b>6 633 171</b>	<b>Sum</b>	<b>654 992 735</b>	<b>813 820 403</b>

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

		Geografisk fordeling	2022	2021
2022	2021			
9 275 785	6 633 171	Norge	490 996 781	693 674 491
		Sverige	132 224 533	90 072 046
		Finland	61 771 441	80 073 866
<b>9 275 785</b>	<b>6 633 171</b>	<b>Sum</b>	<b>654 992 735</b>	<b>813 820 403</b>

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

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
12 888 275	8 529 034	Lønninger	16 045 853	12 492 658
2 198 113	1 489 713	Arbeidsgiveravgift	2 772 187	2 092 823
707 664	528 115	Pensjonskostnader	1 059 755	895 585
388 118	574 308	Andre ytelser	338 118	494 930
<b>16 182 170</b>	<b>11 121 170</b>	<b>Sum</b>	<b>20 215 913</b>	<b>15 975 996</b>
5,0	4,5	Syssele ansatte årsverk i regnskapsåret har vært	11,00	13,5

De konsenselskapene 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	1 690 385	90 000
Bonus	1 000 000	-
Annen godtgjørelse	180 277	-
<b>Lån til nærstående parter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Abactus AS	29 336 398	18 564 802
Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS. I 2022 har AB Invest kostnadsført 1 800 000 i administrasjonshonorar til Abactus AS.		
Drag AS	5 673 291	3 997 764
Drag AS eies av daglig leder Gard 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	0	17 201 993
Lån til Arthur Buchardt	0	5 337 158
Lånene ble renteberegnet og det er stilt sikkerhet for lånene.		
<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>Morselskap</b>	<b>Konsern</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	119 600	1 226 530
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	133 400	434 426
Annen bistand	-	-
<b>Sum</b>	<b>386 400</b>	<b>1 660 956</b>



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### Note 3 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

#### Morselskapet

#### Varige driftsmidler

	Tomt	Driftslesere, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 460 000	11 275 025	15 735 025
Tilgang		13 061 997	13 061 997
Avgang		-10 138 470	-10 138 470
Anskaffelseskost 31.12.	4 460 000	14 198 552	18 658 552
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		3 646 013	3 646 013
Balansført verdi 31.12.	4 460 000	10 552 539	15 012 539
Årets avskrivninger		1 956 187	1 956 187

Forventet økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

5 år  
Lineær

#### Konsernet

#### Immaterielle eiendeler

	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	14 656 403
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.	14 656 403
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 414 215
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	
Balansført verdi 31.12.	13 242 188
Årets avskrivninger	257 130

Forventet økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

50-100  
Lineær

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

Balansført verdi pr 31.12 fordeler seg slik:

Tilknyttet Gardemoen Eiendom AS	13 242 188
Sum	13 242 188

#### Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Aktiverte prosjektkostnader	Driftslesere, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	495 530 334	4 570 142 524	217 890 550	342 670 982	5 626 234 390
Tilgang	24 944 385	336 719 006	-162 721 890	23 975 112	222 916 613
Fusjon	6 789 195	379 248		25 000	7 193 443
Avgang				11 377 450	11 377 450
Anskaffelseskost 31.12.	527 263 914	4 907 240 778	55 168 660	355 293 644	5 844 966 996
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		1 142 312 567	-	229 437 162	1 371 749 729
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.		5 555 338		65 097	5 620 435
Balansført verdi 31.12.	527 263 914	3 759 372 873	55 168 660	125 791 385	4 467 596 832
Årets avskrivninger	-	136 179 144	-	15 369 758	151 548 902
Årets avskrivning Goodwill					257 130
Sum avskrivninger					151 806 032
Årets nedskrivning				65 097	65 097

Forventet økonomisk levetid  
Avskrivningsplan

-  
Ikke-avskrivbar

20-50 år  
Lineær

-  
Ikke-avskrivbar

6-15 år  
Lineær

Mjæstærnet har gjennom leieavtale påtatt seg forpliktelse til vedlikehold av Mjæstædet. Andel av leie er henført mot denne posten og belepet er avsatt som vedlikeholdsfond med kr 9 834 989 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.



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### 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 %	33 910 369	-69 631	27 204 000
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100 %	115 000	-307 359	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100 %	53 790 377	-2 035 886	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100 %	4 231 406	-768 594	18 139 102
Fyri Hømsedal AS	Hamar	63 %	19 535 925	-6 247 408	640 000
Gardemoen Eiendom AS	Hamar	100 %	91 460 439	6 881 387	71 650 875
Gardemoen Invest AS	Hamar	100 %	4 500 000	933 217	4 710 000
Hafjelltoppen Appartement AS	Hamar	100 %	100 000	34 183	280 000
Ilsetra AS	Hamar	100 %	738 244	-1 982 763	5 192 933
Ilsetra Invest AS	Hamar	100 %	18 603 041	-413 064	21 660 533
Jåtkåsaari Invest AB	Hamar	100 %	107 811 960	18 214 883	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	18 702 394	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100 %	185 000 000	13 612 722	185 010 000
Lindalplan Invest AS	Hamar	100 %	175 000 000	19 382 046	175 741 912
Mediaveien Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	27 172 137	500 010 000
Mjølslåmet AS	Hamar	100 %	20 230 911	-4 182 958	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100 %	54 513 287	33 465 680	7 198 732
Oscars gate 11	Hamar	100 %	30 000	-743 473	50 000
Oslopaviljongen AS	Hamar	100 %	14 794 590	514 272	15 759 753
Rønwikfjellet Invest AS	Hamar	100 %	2 479 411	-946 782	4 210 000
Siger AB	Hamar	100 %	47 483	-95 117	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70 %	827 984	-40 182	712 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100 %	190 000 000	19 875 064	190 000 000
Øyer Invest AS	Hamar	100 %	17 548 537	-85 548	7 993 200
PAH 17 AS	Hamar	67 %	-814 342	-844 342	33 500
<u>Alpinco Gondoltoppen AS</u>	<u>Hamar</u>	<u>56%*</u>	<u>21 400 320</u>	<u>19 833 668</u>	
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>1 751 432 260</b>

\*Alpinco Gondoltoppen AS er et datterselskap av Tregrensa AS hvor Tregrensa AS sin eierandel er 90%. Bødført 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 delre som ikke regnskapsfører utsatt skatt, er det foretatt prinsippharmonisering.

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

Rønwikfjellet Invest AS har fusjonert med det oppkjøpte datterselskapet Ørnestedet Bode AS.

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi/kostpris
Alpinco AS	Øyer	40,05 %	281 138 463	5 212 699	165 309 828
Eifel AS	Ringerike	50 %	-12 417 766	-1 063 312	0
M37 Holding AS	Oslo	46 %	75 700 147	-6 659 901	48 024 000
Mjøsbyen AS	Hamar	50 %	212 011	-86 892	257 500
Oppdal Hotellinvest AS	Oppdal	50 %	23 038 664	6 646 028	13 270 827
Østre Aker Eiendomsinvest AS	Oslo	50 %	89 274 001	3 000	44 650 000
<u>Helsfyr Utvikling AS</u>	<u>Oslo</u>	<u>50 %</u>	<u>164 788 840</u>	<u>-2 511 883</u>	<u>85 050 000</u>
<b>Balanseført verdi 31.12 morselskapet</b>					<b>376 562 155</b>
<b>Tilknyttede selskap i konsernet</b>					
<u>Fyri Energi AS</u>	<u>Oslo</u>	<u>50 %</u>	<u>4 747 646</u>	<u>1 009 597</u>	

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hømsedal AS.

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

Ved innpostering av verdi etter egenkapitalmetoden er perioderegnskap pr 31.12 lagt til grunn.

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

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



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### 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
Goodwill			45 996 296
<b>Anskaffelseskost (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	16 624 695
Avskrivning goodwill	-3 066 419
<b>Årets resultatandel</b>	<b>13 558 276</b>

Balanseført verdi	Fyri Energi AS	Mjosbyen AS	Eifel	Oppdal		Alpinco AS	Deltsum
				Hotellinvest AS			
Balanseført verdi 01.01.	2 473 125	149 454	0	8 196 316	203 972 169		214 791 066
Årets resultatandel	504 799	-43 446		3 323 014	13 558 275		17 342 643
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>2 977 924</b>	<b>106 009</b>	<b>0</b>	<b>11 519 332</b>	<b>217 530 445</b>		<b>232 133 713</b>
Merverdi	604 000						
Beregnet goodwill ved oppkjøp					45 996 296		
Rest goodwill 31.12.					30 664 197		
Avskrivningssats henferbar merverdi						0 %	
Avskrivningssats goodwill						6,7 %	

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjeddelt innbetaling av overkurs.

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

	Østre Aker		Helsfyr Utvikling AS	M37 Holding AS	Totalsum
	PAH 17 AS	Eiendomsinvest AS			
Balanseført verdi 01.01.	20 000	42 158 283	81 565 532	34 781 131	373 316 011
Verdi ved overgang til tilknyttet selskap					0
Overgang til datterselskap	-20 000				-20 000
Årets resultatandel		194 008	-4 668 990	-1 668 308	11 198 354
Andre føringer direkte mot egenkapitalen		46 227			46 227
Ikke utdelt fjorårets avsatte utbytte		893 000			893 000
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>43 291 518</b>	<b>76 896 542</b>	<b>33 112 823</b>	<b>385 433 590</b>
Rest merverdi					75 235 790
Utsatt skatt					-10 024 474
Rest goodwill 31.12.					6 453 645

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

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

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



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### Note 5 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
-19 466 742	-13 796 747	Omløpsmidler	-19 796 742	-13 826 747
2 951 232	2 628 124	Anleggsmidler	978 710 385	634 236 972
		G/T konto	558 891	698 624
		Regnskapsmessig uopptjent inntekt		
		Regnskapsmessig avsetning	-9 834 969	-7 520 745
<b>-16 515 510</b>	<b>-11 170 623</b>	<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>949 637 565</b>	<b>913 588 104</b>
		Underskudd til fremføring	-78 192 880	-127 675 815
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	-4 091 640	-4 091 640
19 466 742	13 796 747	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-79 498 624	-75 307 911
<b>2 799 385</b>	<b>-37 663 153</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>787 854 421</b>	<b>706 512 738</b>
615 885	-8 219 812	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	169 702 323	152 215 966
		Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	269 154	353 604
<b>615 885</b>	<b>-8 219 812</b>	<b>Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>169 971 477</b>	<b>152 569 570</b>
		Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern		
		Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	20 563 752	19 782 957
		Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	22 281 173	19 384 495
		Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	118 615 419	106 357 370
		Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	8 511 133	7 044 286
		Utsatt skattefordel knyttet til norske selskaper utenom konsern		
		Skattesats norske selskaper	22 %	22 %
		Skattesats svenske selskaper	20,6 %	20,6 %
		Skattesats finsk selskap	20 %	20 %

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

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
31 758 955	107 674 814	Resultat før skattekostnad	119 294 515	180 780 621
3 032 587	-20 325 199	Permanente forskjeller	17 086 396	-10 312 919
<b>34 792 542</b>	<b>87 349 615</b>	<b>Grunnlag for skattekostnad på årets resultat</b>	<b>136 380 911</b>	<b>180 477 702</b>
5 344 887	12 200 259	Endring i midlertidige forskjeller norske selskap	-8 084 685	-8 319 067
		Endring i forskjeller utenlandske døtre	-17 187 410	-22 113 187
		Avgang døtre		3 288 800
		Anvendt rentefradrag		
<b>-40 137 430</b>	<b>-89 549 874</b>	<b>Endring i underskudd til fremføring</b>	<b>-55 871 380</b>	<b>-145 580 077</b>
-0	-	Gr.lag bet.bar skatt i res.regnskapet norske selskap	55 217 436	7 754 171
		+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
<b>-0</b>	<b>-</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>55 217 436</b>	<b>7 754 171</b>



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

Morselskapet		Konsernet		
2022	2021	2022	2021	
				<b>Fordeling av skattekostnaden</b>
				Betalbar skatt
-	-			Betalbar skatt i resultatregnskapet
-66 081	-	11 443 578	1 555 594	For mye, for lite avsatt i fjor
-66 081	-	-66 094	-	Sum betalbar skatt
8 901 758	21 988 200	11 377 484	1 555 594	Endring i utsatt skatt/skattefordel
8 835 677	21 988 200	17 739 214	41 126 015	<b>Skattekostnad</b>
		29 116 698	42 681 609	
				<b>Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del</b>
8 835 677	21 988 200			Norge
		16 864 285	37 049 894	Utländel
		12 252 413	5 631 716	<b>Sum skattekostnad</b>
		29 116 698	42 681 610	
				<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>
31 759 955	107 674 814			Regnskapsmessig resultat før skattekostnad
6 987 190	23 688 459	119 294 515	190 790 621	Beregnet skatt 22%
8 835 677	21 988 200	26 244 793	41 973 937	Skattekostnad i resultatregnskapet
1 848 487	-1 700 259	29 116 698	42 681 609	Differanse
		2 871 905	707 672	
				Differansen består av følgende:
667 189	-4 471 544	3 714 088	-2 336 346	Skatteeffekt permanente forskjeller
1 247 399	2 771 285	1 247 399	2 771 284	MF ikke med i grunnlag for beregning av USF
-	-	-1 003 168	-466 799	Avvikende skattesats utenlandske døtre
-66 081	-	-66 094	-	For mye for lite avsatt
-	-	-1 021 656	684 932	Ikke aktivert skattefordel mv
-	-	1 336	44 602	Andre forskjeller
1 848 487	-1 700 259	2 871 905	707 673	<b>Sum forklart differanse</b>
				<b>Betalbar skatt i balansen</b>
-	-	11 521 935	1 555 594	Betalbar skatt i skattekostnaden
-	-	-2 860 046	-199 859	Betal skatt utenlandske selskap
-	-	-	-	Skattevirkning av konsernbidrag
-	-	8 661 889	1 355 735	<b>Betalbar skatt i balansen</b>
				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		Sum
		Annen egenkapital		
Egenkapital 01.01.	1 520 000	21 000 000	403 383 980	425 903 980
Kontantinnskudd	380 000			380 000
Utdekt tilleggsutbytte	-	-5 000 000	-75 000 000	-80 000 000
Årets resultat			22 924 278	22 924 278
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 900 000</b>	<b>16 000 000</b>	<b>351 308 258</b>	<b>369 208 258</b>

#### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital		Sum majoritet
		Annen egenkapital		
Egenkapital 01.01.	1 520 000	21 000 000	591 894 700	614 414 700
Kapitalendring	380 000			380 000
Årets resultat			83 880 386	83 880 386
Omvurdering utenlandske datterselskap			2 629 795	2 629 795
Egenkapitalføringer i tilknyttede selskap m.v.			-6 832	-6 832
Utdekt tilleggsutbytte	-	-5 000 000	-75 000 000	-80 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 900 000</b>	<b>16 000 000</b>	<b>603 398 049</b>	<b>621 298 049</b>

Årets endring i egenkapital	Sum majoritet og minoritet	
	Minoritet	minoritet
Egenkapital 01.01.	9 824 426	624 239 126
Kapitalforhøyelse		380 000
Tilført fra minoritet ved kapitalforhøyelse i datterselskap	6 806 008	6 806 008
Årets resultat	6 297 431	90 177 817
Omvurdering utenlandske datterselskap		2 629 795
Oppjønt resultat før overgang til TS		-6 832
Avsatt utbytte		-80 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>22 927 866</b>	<b>644 225 911</b>



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

## Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
25 388 992	15 373 972	Felleskontrollert virksomhet	27 338 992	15 373 972
29 336 396	18 564 802	Abactus AS	29 336 398	18 564 802
28 331 590	27 538 761	Briskebyen Restaurantdrift AS	28 331 590	27 538 761
5 673 291	3 997 764	Drag AS	5 673 291	3 997 764
5 526 200	1 047 534	Andre langsiktige fordringer	5 526 200	1 047 534
94 256 471	66 522 833	Sum	96 206 471	66 522 833

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2033.

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

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

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
-	-	Sum	-	-

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
4 254 714 833	4 262 140 018	Gjeld til kredittinstitusjoner	4 573 786 102	4 468 161 844
-	-	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	-	-
-	-	Bygningsmessige anlegg og varige driftsmidler	3 917 785 739	4 337 064 310
-	-	Varelager, prosjekter	13 567 019	82 969 736
-	-	Fordringer	757 942	719 095
-	-	Bankinnskudd	-	-
1 751 432 281	1 649 981 135	Aksjer i datterselskaper (*)	-	-
1 751 432 281	1 649 981 135	Sum	3 932 110 700	4 420 753 141

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

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

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

Vestvannet Invest AS, Hafjelltoppen Appartements AS, Gardemoen Eiendom AS, Call Tower Invest AS, Norra Banhotellet Invest AB og Mjølsta Invest AS. Det er også tatt pant i eiendommene de ovennevnte selskapene eier.

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

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

Det er avgitt garantier til eiendomskjøpere med totalt kr 27 608 000.

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

## Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

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



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

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

#### Morselskapet

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	1 031 274 113	1 037 871 684	1 111 285 716	1 649 981 134
Felles kontrollert virksomhet	-	-	47 266 898	37 936 539
<b>Sum</b>	<b>1 031 274 113</b>	<b>1 037 871 684</b>	<b>1 158 551 602</b>	<b>1 687 917 673</b>

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	-	8 397 517	46 446	19 528
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>8 397 517</b>	<b>46 446</b>	<b>19 528</b>

	Øvrig langsiktig gjeld	
	2022	2021
Foretak i samme konsern	-	531 245 446
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>531 245 446</b>

#### Konsernet

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Felles kontrollert virksomhet	-	-	65 668 681	37 936 539
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65 668 681</b>	<b>37 936 539</b>

### Note 10 Offentlig tilskudd

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

### Note 11 Beholdning og prosjekter

Konsernets varelager består av følgende	2022		2021	
Råvarebeholdning	-	-	158 864 841	421 632
Byggeprosjekter	-	-	-	86 511 514
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158 864 841</b>	<b>87 033 146</b>

### Note 12 Andre finansielle instrumenter

#### Morselskapet og konsernet

	Balansført verdi	
	2022	2021
Norske selskap	18 025 177	39 576 803
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>18 025 177</b>	<b>39 576 803</b>

Aksjene er i 2022 nedskrevet med inok 25 564



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2022

### Note 13 Bundne bankinnskudd og konsernkonto

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
1 626 277	551 066	Skattetreksmidler	1 696 405	791 226

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

### Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjekapitalen består av 100 A-aksjer a pålydende kr 0,1 og 18 999 900 B-aksjer pålydende kr 0,1.

Bare A-aksjene gir stemmerett på generalforsamlingen.

Bare B-aksjene har utbytterett. 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 %



 Securely signed with Brevio





AB Invest AS, Offentlig regnskap 2022

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Utkilen, Gard	BANKID	2023-03-23 11:45
Buchardt, Arthur	BANKID	2023-03-23 11:37
Buchardt, Anders	BANKID	2023-03-23 15:32
Buchardt, Wenche	BANKID	2023-03-23 10:39

**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.

**This is**  **is**  **is**  **is** 



Til generalforsamlingen i AB Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

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



- 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 avviklet.

#### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning AB Invest AS 2022

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-29 17:27

**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.

The document package contains the original document.