



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 15.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 037 968	1 200 000
Annen driftsinntekt	1	7 421 669	8 075 785
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 459 637</b>	<b>9 275 785</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	14 757 676	16 182 169
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 468 907	1 956 187
Annen driftskostnad	2,3	8 038 119	6 201 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 264 702</b>	<b>24 339 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 805 065</b>	<b>-15 064 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra datterselskap	4	129 315 107	126 745 949
Inntekt fra tilknyttet selskap	4	6 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		161 167 559	81 955 710
Annen renteinntekt		81 003 681	17 027 616
Annen finansinntekt		5 991 748	17 967 843
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	12	1 469 930	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>384 948 025</b>	<b>243 697 118</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4,12	11 104 861	25 564 132
Rentekostnad til foretak i samme konsern		23 043 789	7 031 066
Annen rentekostnad		268 883 682	158 380 515
Annen finanskostnad	4	62 525 717	5 897 346
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>365 558 049</b>	<b>196 873 059</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 389 976</b>	<b>46 824 059</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 584 911</b>	<b>31 759 956</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-948 314	8 835 677
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 533 225</b>	<b>22 924 279</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat		4 533 225	22 924 279
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Tilleggsutbytte		55 000 000	80 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 466 775	-52 075 722
Overført fra annen innskutt egenkapital		-16 000 000	-5 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>4 533 225</b>	<b>22 924 278</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	338 652	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>338 652</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	4 460 000	4 460 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	10 290 590	10 552 540
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 750 590</b>	<b>15 012 540</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	2 283 514 535	1 751 432 261
Lån til foretak i samme konsern	7,9	1 184 863 586	1 111 285 716
Investeringer i tilknyttet selskap	4	191 098 580	376 562 155
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7,9	4 980 892	5 256 200
Andre fordringer	2,7	172 331 578	89 000 271
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 836 789 171</b>	<b>3 333 536 603</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 851 878 413</b>	<b>3 348 549 143</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7,9	1 561 112	4 004 186
Andre fordringer	9	8 971 973	9 253 256
Konsernfordringer	9	1 053 078 606	1 031 274 113
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 063 611 691</b>	<b>1 044 531 555</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	12	14 057 179	18 025 177
<b>Sum investeringer</b>		<b>14 057 179</b>	<b>18 025 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	189 123 863	248 070 784



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 123 863	248 070 784
Sum omløpsmidler		1 266 792 733	1 310 627 516
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 118 671 146</b>	<b>4 659 176 659</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,14	1 900 000	1 900 000
Annen innskutt egenkapital	6		16 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900 000</b>	<b>17 900 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	286 841 484	351 308 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>286 841 484</b>	<b>351 308 258</b>

#### Sum egenkapital

**288 741 484**      **369 208 258**

### 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	4 465 614 613	4 254 714 833
Øvrig langsiktig gjeld	3	66 666 000	6 976 679
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 532 280 613</b>	<b>4 261 691 512</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**4 532 280 613**      **4 262 307 377**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	125 285 389	
Leverandørgjeld	9	1 687 285	1 452 804
Skyldige offentlige avgifter		5 101 920	7 527 327
Utbytte		39 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	3	126 574 455	18 680 893



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		297 649 049	27 661 024
 Sum gjeld		 4 829 929 662	 4 289 968 401
 <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		 <b>5 118 671 146</b>	 <b>4 659 176 659</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	676 860 686	187 417 227
Annen driftsinntekt	1	530 579 274	467 575 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 207 439 960</b>	<b>654 992 735</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		245 914 393	143 982 285
Lønnskostnad	2	137 619 033	20 265 913
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	248 886 125	151 806 032
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	43 889 409	65 097
Annen driftskostnad	2,3	213 046 885	74 590 359
<b>Sum kostnader</b>		<b>889 355 845</b>	<b>390 709 686</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>318 084 115</b>	<b>264 283 049</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	15 251 667	11 198 352
Annen renteinntekt		81 890 199	18 422 115
Annen finansinntekt		6 970 557	18 243 478
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	12	1 469 930	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>105 582 353</b>	<b>47 863 945</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4,12	9 822 337	25 564 132
Annen rentekostnad		275 242 807	159 385 867
Annen finanskostnad	4	55 230 494	7 902 479
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 295 638</b>	<b>192 852 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-234 713 285</b>	<b>-144 988 533</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 370 830</b>	<b>119 294 516</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	34 419 852	29 116 698
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>48 950 978</b>	<b>90 177 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 950 978</b>	<b>90 177 818</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Minoritetsinteresser	6	38 396	6 297 431
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>48 912 582</b>	<b>83 880 387</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Tilleggsutbytte		55 000 000	80 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 087 417	8 880 385
Overført fra annen innskutt egenkapital		-16 000 000	-5 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>48 912 583</b>	<b>83 880 385</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Prosjektmateriale	3	16 549 288	
Utsatt skattefordel	5	5 074 199	
Goodwill	3	247 680 842	13 242 188
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>269 304 329</b>	<b>13 242 188</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,7	4 983 240 816	4 286 636 787
Anlegg under utførelse	3,7	330 183 694	55 168 660
Maskiner og anlegg	3,7	75 754 060	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	155 595 427	125 791 385
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 544 773 997</b>	<b>4 467 596 832</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	193 384 620	385 433 590
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7,9	8 811 687	5 256 200
Investeringer i aksjer og andeler	8	27 937 016	25 834 552
Andre fordringer	2,7	174 417 441	90 950 271
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>404 550 764</b>	<b>507 474 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 218 629 090</b>	<b>4 988 313 633</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7,11	9 213 139	
Prosjekter	7,11	427 268 914	158 864 841
<b>Sum varer</b>		<b>436 482 053</b>	<b>158 864 841</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7,9	93 298 060	28 009 948
Andre fordringer	9	52 339 078	33 593 894
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 637 138</b>	<b>61 603 842</b>
<b>Investeringer</b>			



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Markedsbaserte aksjer	12	14 057 179	18 025 177
<b>Sum investeringer</b>		<b>14 057 179</b>	<b>18 025 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	246 370 780	307 389 869
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>246 370 780</b>	<b>307 389 869</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>842 547 150</b>	<b>545 883 729</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 061 176 240</b>	<b>5 534 197 362</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,14	1 900 000	1 900 000
Annen innskutt egenkapital	6		16 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900 000</b>	<b>17 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	771 782 626	603 398 049
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>771 782 626</b>	<b>603 398 049</b>
Minoritetsinteresser	6	128 829 448	22 927 861
<b>Sum egenkapital</b>		<b>902 512 074</b>	<b>644 225 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	242 586 023	169 971 477
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>242 586 023</b>	<b>169 971 477</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 061 783 219	4 573 766 102
Øvrig langsiktig gjeld	3	77 553 729	16 951 216
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 139 336 948</b>	<b>4 590 717 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 381 922 971</b>	<b>4 760 688 795</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	261 299 503	
Leverandørgjeld	9	114 371 014	58 029 126
Betalbar skatt	5	43 960 649	8 661 889
Skyldige offentlige avgifter		9 997 890	11 438 162
Utbytte		39 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	3	308 112 139	51 153 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>776 741 195</b>	<b>129 282 658</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 158 664 166</b>	<b>4 889 971 453</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 061 176 240</b>	<b>5 534 197 363</b>



# Årsregnskap 2023

## AB Invest A/S

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Kontantstrømoppstilling

Org.nr.: 921 026 447



## AB Invest AS

### Årsberetning for 2023

#### Virksomhetens art og hvor den drives

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

#### Resultatutvikling 2023

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

#### Betydelig omsetningsutvikling

Omsetningen i konsernet øker med 84% fra NOK 655 millioner til NOK 1.207 millioner. Dette skyldes både en sterk utvikling i markedene konsernet opererer i og at Alpinco AS har gått fra å være et tilknyttet selskap til å bli et datterselskap. Dette skjedde i januar 2023 da vi økte vår eierandel fra 40,05% til 80,1%. Økte salgsinntekter fra NOK 187 millioner til NOK 677 millioner skyldes hovedsakelig at omsetningen i Alpinco ble inkludert, men også økning i salg av fritidseiendom. Alpinco har hatt godt besøk med en omsetning på NOK 406 millioner. Leieinntektene i AB Invest øker fra NOK 468 millioner til rekordhøye NOK 531 millioner. Dette skyldes et sterkt hotell- og kontormarked. Konsernets driftsresultat øker med 20% til NOK 318 millioner sammenlignet med fjoråret. EBITDA viser en meget solid økning på NOK 195 millioner, og er totalt på NOK 611 millioner (+47%). Ordinært resultat før skatt på NOK 87 millioner er noe svakere enn fjoråret grunnet økte avskrivninger knyttet til goodwill etter oppkjøp Alpinco, nedskrivning av driftsmidler, økte rentekostnader og valutakurssvingninger. Resultat etter skatt ble NOK 49 millioner mot NOK 90 millioner i fjor.

AB Invest AS

Post: PB 41, 2301 Hamar

AB Invest konsernet

abinvest.no



## Styrket egenkapital

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

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

Av nye prosjekter har konsernet i 2023 ferdigstilt og overlevert alle leilighetene i andre byggetrinn i fritidsboligprosjektene Favn Chalet (24 leiligheter) og 21 byggeklare tomter i Hafjell og Skifer Signatur i Oppdal (27 leiligheter). Prosjektene har blitt levert til forventet tid og på budsjett. Aktivitetsnivået for pågående prosjekter under utvikling og nye prosjekter er fortsatt høyt. Konsernet har for tiden et nytt hotell under bygging i Bodø. For årene fremover planlegges det igangsettelse av flere prosjekter som forventes å bidra til en vekst i både salgs- og leieinntekter. Konsernet forventer å opprettholde et høyt aktivitetsnivå i årene fremover.

## Solid kontantstrøm

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

## Risiko og risikohåndtering

### Finansiell risiko

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

### Markedsrisiko

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

**AB Invest AS**

Post: PB 41, 2301 Hamar

**AB Invest konsernet**

abinvest.no



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

## Kreditrisiko

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

## Likviditetsrisiko

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

## Arbeidsmiljø og likestilling

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

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

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

## Ytre miljø

AB Invest har fokus på å redusere ressursforbruket både ved oppføring av nye prosjekter og i eksisterende eiendommer, blant annet gjennom energieffektive løsninger og valg av miljøvennlige materialer i våre prosjekter. For eksempel har konsernet utviklet Mjøstårnet som er verdens høyeste trehus med ca. 60% lavere CO<sub>2</sub> utslipp enn tilsvarende bygg i stål og betong. Videre har konsernet utviklet hotellet Scandic Lerkendal med et energiforbruk på omtrent halvparten av tilsvarende hotellbygg. Konsernet har også bygget et kontorbygg på 4.700 kvm i limtre og massivtre. Alpinco sin virksomhet har tilsvarende fokus på å velge gode løsninger for å redusere fotavtrykket for sin utvikling og drift av skianleggene. Styret mener at selskapets virksomhet normalt ikke medfører påviselige skadevirkninger på det ytre miljøet utover det som er normalt for de virksomhetsområdene som konsernet opererer i.

## Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsprosjekter i 2023.

**AB Invest AS**

**AB Invest konsernet**

Post: PB 41, 2301 Hamar

abinvest.no



## Styreforsikring

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

## Åpenhetsloven

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

## Fremtidsutsikter

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

Fremtidsutsiktene antyder muligheten for en myk landing for økonomien. Markedet forventer lavere renter og inflasjon, fremdeles lav arbeidsledighet og at man unngår økonomiske nedgangstider. Likevel er det usikkerhet knyttet til tempoet i disse endringene, samt uro i verden som kan påvirke utsiktene raskt. Konsernet er likevel positive til de økonomiske utsiktene fremover, og er meget godt posisjonert til å kunne vokse videre. På utviklingssiden har vi flere nye prosjekter som skal igangsettes inneværende år eller i nær fremtid, en stor prosjektportefølje under regulering og flere spennende muligheter som er i en tidlig utviklingsfase. Alpinco har hatt en sterk avslutning på 2023/2024 sesongen, og investeringene som er gjort i både heis- og overnattingskapasitet i anleggene gjør at det forventes ytterligere vekst i trafikken.

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

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

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Oslo/Hamar den 25. april 2024

Anders Buchardt  
Styreleder

Arthur Buchardt  
Styremedlem

Wenche Buchardt  
Styremedlem

Gard Utkilen  
Daglig leder

**AB Invest AS**

Post: PB 41, 2301 Hamar

**AB Invest konsernet**

abinvest.no



<b>Resultatregnskap - mor/konsern</b>					
<b>AB Invest A/S</b>					
<b>Morselskap</b>				<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>		<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
2 037 968	1 200 000	Salgsinntekt	1	676 860 686	187 417 227
7 421 669	8 075 785	Annen driftsinntekt	1	530 579 274	467 575 508
<b>9 459 637</b>	<b>9 275 785</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 207 439 960</b>	<b>654 992 735</b>
0	0	Varekostnad		245 914 393	143 982 285
14 757 676	16 182 169	Lønnskostnad	2	137 619 033	20 265 913
2 468 907	1 956 187	Avskrivning	3	248 886 125	151 806 032
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	3	43 889 409	65 097
8 038 119	6 201 532	Annen driftskostnad	2, 3	213 046 885	74 590 359
<b>25 264 702</b>	<b>24 339 888</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>889 355 845</b>	<b>390 709 686</b>
<b>-15 805 065</b>	<b>-15 064 103</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>318 084 115</b>	<b>264 283 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
129 315 107	126 745 949	Inntekt investering dattersels	4	0	0
6 000 000	0	Inntekt invest. tilkn. selsk.	4	15 251 667	11 198 352
161 167 559	81 955 710	Renteinntekt konsern		0	0
81 003 681	17 027 616	Annen renteinntekt		81 890 199	18 422 115
5 991 748	17 967 843	Annen finansinntekt		6 970 557	18 243 478
1 469 930	0	Verdiøkning markedsbaserte	12	1 469 930	0
11 104 861	25 564 132	Nedskrivning finansobjekter	4, 12	9 822 337	25 564 132
23 043 789	7 031 066	Rentekostnad konsern		0	0
268 883 682	158 380 515	Annen rentekostnad		275 242 807	159 385 867
62 525 717	5 897 346	Annen finanskostnad	4	55 230 494	7 902 479
<b>19 389 976</b>	<b>46 824 058</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-234 713 284</b>	<b>-144 988 533</b>
<b>3 584 911</b>	<b>31 759 955</b>	<b>Ordinært res. før skatt</b>		<b>83 370 831</b>	<b>119 294 515</b>
-948 314	8 835 677	Skattekost ord. res.	5	34 419 852	29 116 698
<b>4 533 225</b>	<b>22 924 278</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>48 950 979</b>	<b>90 177 817</b>
<b>4 533 225</b>	<b>22 924 278</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>48 950 979</b>	<b>90 177 817</b>
0	0	Minoritetens andel	6	38 396	6 297 431
<b>4 533 225</b>	<b>22 924 278</b>	<b>Majoritetens andel</b>		<b>48 912 583</b>	<b>83 880 386</b>
<b>Overføringer</b>					
30 000 000	0	Avsatt til utbytte		30 000 000	0
55 000 000	80 000 000	Tilleggsutbytte		55 000 000	80 000 000
-16 000 000	-5 000 000	Overført annen innsk. egenk		-16 000 000	-5 000 000
-64 466 775	-52 075 722	Overført til/fra annen egenk		-20 087 417	8 880 385
<b>4 533 225</b>	<b>22 924 278</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>6</b>	<b>48 912 583</b>	<b>83 880 386</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>2023</b>	<b>2022</b>		<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Eiendeler</b>					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Prosjektmateriale	3	16 549 288	0
338 652	0	Utsatt skattefordel	5	5 074 199	0
0	0	Goodwill	3	247 680 842	13 242 188
<b>338 652</b>	<b>0</b>	<b>Sum immat. eiend.</b>		<b>269 304 329</b>	<b>13 242 188</b>
Varige driftsmidler					
4 460 000	4 460 000	Fast eiendom	3, 7	4 983 240 816	4 286 636 787
0	0	Anlegg under utfør.	3, 7	330 183 694	55 168 660
0	0	Maskiner	3, 7	75 754 060	0
10 290 590	10 552 540	Driftsløsøre m.v.	3, 7	155 595 427	125 791 385
<b>14 750 590</b>	<b>15 012 540</b>	<b>Sum varige driftsm.</b>		<b>5 544 773 997</b>	<b>4 467 596 832</b>
Finansielle anleggsmidler					
2 283 514 535	1 751 432 261	Invest. datterselskap.	4	0	0
1 184 863 586	1 111 285 716	Lån konsern	7, 9	0	0
191 098 580	376 562 155	Invest. tilkn. selsk.	4	193 384 620	385 433 590
4 980 892	5 256 200	Lån tilknyttet selskap	7, 9	8 811 687	5 256 200
0	0	Andre aksjer	8	27 937 016	25 834 552
172 331 578	89 000 271	Andre fordringer	2, 7	174 417 441	90 950 271
<b>3 836 789 172</b>	<b>3 333 536 604</b>	<b>Sum fin. anleggsm.</b>		<b>404 550 765</b>	<b>507 474 614</b>
<b>3 851 878 414</b>	<b>3 348 549 143</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 218 629 091</b>	<b>4 988 313 634</b>
Omløpsmidler					
Varelager					
0	0	Varelager	7, 11	9 213 139	0
0	0	Prosjekter	7, 11	427 268 914	158 864 841
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum lager prosjekt</b>		<b>436 482 053</b>	<b>158 864 841</b>
Fordringer					
1 561 112	4 004 186	Kundefordringer	7, 9	93 298 060	28 009 948
1 053 078 606	1 031 274 113	Fordring konsern	9	0	0
8 971 973	9 253 256	Andre fordringer	9	52 339 078	33 593 894
<b>1 063 611 691</b>	<b>1 044 531 556</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>145 637 138</b>	<b>61 603 842</b>
Investeringer					
14 057 179	18 025 177	Markedsbaserte aksjer	12	14 057 179	18 025 177
<b>14 057 179</b>	<b>18 025 177</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>14 057 179</b>	<b>18 025 177</b>
189 123 863	248 070 784	Bankinnskudd	13	246 370 780	307 389 869
1 266 792 733	1 310 627 516	Sum omløpsmidler		842 547 149	545 883 729
<b>5 118 671 147</b>	<b>4 659 176 659</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 061 176 240</b>	<b>5 534 197 363</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>2023</b>	<b>2022</b>		<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>Egenkapital og gjeld</b>			
		Innskutt egenkapital			
1 900 000	1 900 000	Aksjekapital	6, 14	1 900 000	1 900 000
0	16 000 000	Annen innsk. egenkap.	6	0	16 000 000
<b>1 900 000</b>	<b>17 900 000</b>	<b>Sum innskutt ek.</b>		<b>1 900 000</b>	<b>17 900 000</b>
		Opptjent egenkapital			
286 841 484	351 308 258	Annen egenkapital	6	771 782 626	603 398 049
<b>286 841 484</b>	<b>351 308 258</b>	<b>Sum opptjent ek.</b>		<b>771 782 626</b>	<b>603 398 050</b>
0	0	Minoritetsinteresse	6	128 829 448	22 927 861
<b>288 741 484</b>	<b>369 208 258</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>902 512 074</b>	<b>644 225 911</b>
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	615 865	Utsatt skatt	5	242 586 023	169 971 477
<b>0</b>	<b>615 865</b>	<b>Sum avsetn. forpl.</b>		<b>242 586 023</b>	<b>169 971 477</b>
4 465 614 613	4 254 714 833	Annen langsiktig gjeld			
66 666 000	6 976 679	Gjeld til kredittinst.	7	5 061 783 219	4 573 766 102
<b>4 532 280 613</b>	<b>4 261 691 512</b>	Øvrig langsiktig gjeld	3	77 553 729	16 951 216
		<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 139 336 948</b>	<b>4 590 717 317</b>
		Kortsiktig gjeld			
125 285 389	0	Gjeld til kredittinst.	7	261 299 503	0
1 687 285	1 452 804	Leverandørgjeld	9	114 371 014	58 029 126
0	0	Betalbar skatt	5	43 960 649	8 661 889
5 101 920	7 527 327	Offentlige avgifter		9 997 890	11 438 162
39 000 000	0	Utbytte		39 000 000	0
126 574 456	18 680 893	Annen kortsiktig gjeld	3	308 112 139	51 153 481
<b>297 649 050</b>	<b>27 661 024</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>776 741 196</b>	<b>129 282 658</b>
<b>4 829 929 663</b>	<b>4 289 968 401</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>6 158 664 166</b>	<b>4 889 971 452</b>
<b>5 118 671 147</b>	<b>4 659 176 659</b>	<b>Sum egenk. og gjeld</b>		<b>7 061 176 240</b>	<b>5 534 197 363</b>
		Oslo, 25.04.2024			
		Styret i AB Invest A/S			
<hr/>	<hr/>	<hr/>		<hr/>	<hr/>
Gard Utkilen daglig leder		Anders Buchardt styreleder		Arthur Buchardt styremedlem	
		<hr/>			
		Wenche Buchardt styremedlem			

AB Invest A/S

Side 2



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Regnskapsprinsipper

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

#### *Bruk av estimater*

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

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

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

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

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

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen 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 2023

### Salgsinntekter

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

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

### Klassifisering av balanseposter

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

### Anskaffelseskost

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

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

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

### Varige driftsmidler

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

### Andre langsiktige aksjeinvesteringer

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

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

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

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



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### 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 skattmessige 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 A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
2 037 968	1 200 000	Salgssinntekter	676 860 686	187 417 227
7 421 669	8 075 785	Andre driftsinntekter (*)	530 579 274	467 575 508
<b>9 459 637</b>	<b>9 275 785</b>	<b>Sum</b>	<b>1 207 439 960</b>	<b>654 992 735</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 1 til 30 år, avhengig av type eiendom.

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

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

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

5,5	5,0	Sysseisatte årsverk i regnskapsåret har vært	166,5	11,00
-----	-----	--	-------	-------

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

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn / honorar	1 856 503	90 000
Bonus	300 000	-
Annen godtgjørelse	217 224	-
Styreonorar for konsern	-	360 000

#### Lån til nærstående parter

	2023	2022
Abactus AS	91 904 679	29 336 398

Abactus AS eies av Anders Buchardt. Lånet renteberegnes, og det er stilt sikkerhet i aksjene i Abactus AS.

#### Drag AS

Drag AS	5 686 339	5 673 291
---------	-----------	-----------

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.

#### Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	102 800	1 060 483
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	136 800	528 345
Annen bistand	-	-
<b>Sum</b>	<b>373 000</b>	<b>1 588 828</b>



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Note 3 Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

#### Morselskapet

#### Varige driftsmidler

	Tomt	Driftsledere, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 460 000	14 198 562	18 658 562
Tilgang		8 776 738	8 776 738
Avgang		-6 589 780	-6 589 780
Anskaffelseskost 31.12.	4 460 000	16 405 510	20 865 510
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		6 114 920	6 114 920
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>4 460 000</b>	<b>10 290 590</b>	<b>14 750 590</b>

Årets avskrivninger 2 468 907 2 468 907

Forventet økonomisk levetid 5 år  
Avskrivningsplan Lineær

#### Konsernet

	Goodwill Gardemoen Eiendom AS	Goodwill oppkjøp Alpinco konsernet	Sum Goodwill	Prosjektmateriale
Anskaffelseskost 01.01.	14 656 403		14 656 403	
Tilgang		262 983 927	262 983 927	18 134 059
Avgang				
Anskaffelseskost 31.12.	14 656 403	262 983 927	277 640 330	18 134 059
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 671 345	28 288 143	29 959 488	1 584 771
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.			-	
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>12 985 058</b>	<b>234 695 784</b>	<b>247 680 842</b>	<b>16 549 288</b>

Årets avskrivninger 257 130 28 288 143 28 545 273 1 584 771

Forventet økonomisk levetid 50 år 10 år 10-15 år  
Avskrivningsplan Lineær Lineær

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

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

#### Varige driftsmidler

	Tomt og bygninger	Anlegg under utførelse	Maskiner	Driftsledere, inventar, verktøy ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 588 604 476	55 168 660		363 975 781	6 007 748 917
Tilgang	814 914 062	275 015 034	93 438 893	62 706 649	1 246 074 638
Avgang	14 035 477		1 314 007	8 407 972	23 757 456
Anskaffelseskost 31.12.	6 389 483 061	330 183 694	92 124 896	418 274 458	7 230 066 099
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	1 362 352 836		16 370 826	262 679 031	1 641 402 693
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	43 889 409				43 889 409
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>4 983 240 816</b>	<b>330 183 694</b>	<b>75 754 069</b>	<b>155 595 427</b>	<b>5 544 773 997</b>

Årets avskrivninger 175 703 094 16 370 825 26 682 163 218 756 082

Årets avskrivning Goodwill og prosjektmateriale 30 130 044  
Sum avskrivninger 248 886 125  
Årets nedskrivning 43 889 409

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

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

Årlig leiebeløp 2 274 964 3 173 217



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Finansiell leasing

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

### Leiebetalingene har følgende forfallsstruktur

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

## Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

### Morselskapet

Investeringene i datterselskaper og tilknyttede selskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Abler AS	Hamar	80 %	29 672 706	-4 237 663	27 204 000
Birkebeiner Invest AS	Hamar	100 %	348 999	-331 893	69 000
Call Tower Invest AB	Hamar	100 %	93 164 702	-19 679 695	13 239 994
Cicero Invest AS	Hamar	100 %	4 127 793	-887 098	18 139 102
Fyri Hømsedal AS	Hamar	63 %	10 802 074	-8 733 851	640 000
Gardermoen Eiendom AS	Hamar	100 %	83 298 821	1 460 326	71 650 875
Gardermoen Invest AS	Hamar	100 %	4 500 000	2 641 972	4 710 000
Hafjelltoppen Appartements AS	Hamar	100 %	100 000	-119 852	260 000
Isetra AS	Hamar	100 %	93 028	-645 216	-
Isetra Invest AS	Hamar	100 %	23 293 756	-3 820 257	21 660 533
Jätkäsaari Invest AB	Hamar	100 %	122 528 003	7 380 613	868 301
Lerkendal Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	23 810 816	500 010 000
Lerkendal Kontor og Parkering AS	Hamar	100 %	185 000 000	17 008 749	185 010 000
Lindahiplan Invest AS	Hamar	100 %	175 000 000	23 920 715	175 741 912
Mediaveien Invest AS	Hamar	100 %	500 000 000	31 842 616	500 010 000
Mjøståmet AS	Hamar	100 %	28 384 190	-3 989 864	1 015 000
Norra Banhotellet Invest AB	Hamar	100 %	59 003 408	50 325 625	7 198 732
Oscars gate 11	Hamar	100 %	5 030 000	-2 605 042	50 000
Oslopaviljongen AS	Hamar	100 %	18 810 687	-15 634	15 759 753
Rørvikfjellet Invest AS	Hamar	100 %	15 737 437	-54 022	4 210 000
Stocholm Wood Tower AB	Hamar	100 %	127 274	-223 467	53 425
Tregrensa AS	Hamar	70 %	683 966	-144 018	712 000
Vestvannet Invest AS	Hamar	100 %	190 000 000	13 287 028	190 000 000
Øyer Invest AS	Hamar	100 %	17 775 188	226 651	7 983 200
PAH 17 AS	Hamar	67 %	-14 072 349	-13 258 007	-
Alpinco AS	Hamar	80 %	470 415 137	31 813 944	537 308 708
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>2 283 514 535</b>

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

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

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

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

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

Overgangen skjedde pr 01.01.2023.

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

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

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

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi/kostpris
Eifel AS	Ringerike	50 %			0
M37 Holding AS	Oslo	46 %	102 009 578	26 309 431	48 024 000
Mjøesbyen AS	Hamar	50 %	-1 069 335	-1 281 346	0
Oppdøl Hotellinvest AS	Oppdøl	50 %	28 305 674	17 267 010	13 270 827
Østre Aker Eiendominvest AS	Oslo	50 %	88 232 590	888 158	44 650 000
Helsfyr Utvikling AS	Oslo	50 %	163 853 421	-935 419	85 153 753
<b>Balanseført verdi 31.12 morselskapet</b>					<b>191 998 580</b>
<b>Tilknyttede selskap i konsernet</b>					
Fyri Energi AS	Oslo	50 %	4 910 275	162 430	

Eierandelen i Fyri Energi AS eies av Fyri Hømsedal AS.

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

Helsfyr Utvikling AS og M37 Holding AS har investeringer i underliggende datterselskaper.

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

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



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Konsernet

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

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

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

Merverdi i Fyri Energi AS skyldes skjevdelt innbetaling av overkurs.

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

	Hafjell Nasjonal anlegg AS	Østre Aker Eiendomsinvest AS	Helsfyr Utvikling AS	M37 Holding AS	Totalsum
Balanseført verdi 01.01.		43 291 518	76 895 542	33 112 823	385 433 592
Tilgang	15 215 050				15 215 050
Overgang til datterselskap					-217 530 445
Årets resultatandel		444 079	-6 009 291	12 742 832	15 251 667
Andre føringer direkte mot egenkapitalen		380 621	99 474		480 095
Avgitt utbytte					-6 000 000
Reversert negativ verdi					534 663
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>15 215 050</b>	<b>44 116 218</b>	<b>70 985 725</b>	<b>45 855 655</b>	<b>193 384 620</b>
Rest merverdi					74 756 990
Utsatt skatt					-9 919 138
Rest goodwill 31.12.					6 385 831

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

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

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

Hafjell Nasjonalanlegg AS eies av Alpinco-konsernet.



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Note 5 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
-36 812 052	-19 466 742	<b>Midlertidige forskjeller</b>		
2 432 518	2 951 232	Ornløpsmidler	197 404 672	-19 796 742
		Anleggsmidler	1 184 199 792	978 710 385
		G/T konto	2 231 860	558 891
		Andre forhold	-52 030 203	
180 000		Utbytte	180 000	
		Regnskapsmessig avsetning	-75 633 738	-9 834 969
<b>-34 199 534</b>	<b>-16 515 510</b>	<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>1 256 352 383</b>	<b>949 637 585</b>
-4 000 000		Underskudd til fremføring	-73 067 371	-78 192 880
-151 847	-151 847	Avskåret rentefradrag til fremføring	-4 091 640	-4 091 640
36 812 052	19 466 742	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-95 080 903	-79 498 624
<b>-1 539 329</b>	<b>2 799 385</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>1 084 112 468</b>	<b>787 854 421</b>
-338 652	615 865	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	234 308 124	169 702 323
		Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	3 203 699	269 154
<b>-338 652</b>	<b>615 865</b>	<b>Netto utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>237 511 823</b>	<b>169 971 477</b>
		<b>Utsatt skattefordel knyttet til svensk skattekonsern</b>		
		Utsatt skatt knyttet til svensk skattekonsern	25 243 459	20 563 752
		Utsatt skatt knyttet til finsk selskap	24 810 425	22 281 173
		Utsatt skatt knyttet til norsk skattekonsern	125 033 624	118 615 419
		Utsatt skatt knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	67 498 515	8 511 133
		Utsatt skattefordel knyttet til norske selskaper utenom skattekonsern	5 074 199	
		Innenfor norsk skattekonsern er utsatt skattefordel nettet mot utsatt skatt med kr	5 379 177	8 735 023
		Skattesats norske selskaper	22 %	22 %
		Skattesats svenske selskaper	20,6 %	20,6 %
		Skattesats finsk selskap	20 %	20 %

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

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



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

Morselskapet		Konsernet	
2023	2022	2023	2022
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>			
<b>Betalbar skatt</b>			
-	-		
6 203	-66 081	37 796 107	11 443 578
6 203	-66 081	199 912	-66 094
-954 517	8 901 758	37 996 019	11 377 484
-948 314	8 835 677	-3 576 167	17 739 214
		<b>34 419 852</b>	<b>29 116 698</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden på norsk og utenlandsk del</b>			
-948 314	8 835 677		
		17 325 808	16 864 285
		17 094 044	12 252 413
-948 314	8 835 677	<b>34 419 852</b>	<b>29 116 698</b>
<b>Avstemning av årets skattekostnad</b>			
3 584 911	31 759 955	83 370 831	119 294 515
788 680	6 987 190	18 341 583	26 244 793
-948 314	8 835 677	34 419 852	29 116 698
-1 736 994	1 848 487	16 078 269	2 871 905
<b>Differansen består av følgende:</b>			
-5 559 186	667 169	2 128 672	3 714 088
3 815 968	1 247 399	9 963 010	1 247 399
-	-	-846 824	-1 003 168
6 202	-66 081	199 912	-66 094
-	-	2 932 969	-1 021 656
-	-	1 682 530	1 336
-1 736 996	1 848 487	16 078 269	2 871 905
<b>Betalbar skatt i balansen</b>			
-	-	37 873 775	11 521 935
-	-	3 557 820	-2 860 046
-	-	2 529 054	-
-	-	<b>43 960 649</b>	<b>8 661 889</b>
		22 %	22 %
		20,6 %	20,6 %
		20 %	20 %

Skatt knyttet til resultatposter for utenlandske datterselskap, omregnes til snittkurs for året, mens poster knyttet til balansen, omregnes til kurs pr 31.12.

### Note 6 Egenkapital

#### Morselskapet

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

#### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital		Sum majoritet
		Annen egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01.	1 900 000	16 000 000	603 398 049	621 298 049
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Tilført minoritet ved oppkjøp	-	-	-	-
Verdiendring på gammel eierandel ved overgang fra TS til DS	-	166 508 421	166 508 421	333 016 842
Overføring majoritet/minoritet ved endret eierandel i datterselskap	-	3 428 331	3 428 331	6 856 662
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap	-	2 889 622	2 889 622	5 779 244
Årets resultat	-	48 912 583	48 912 583	97 825 166
Omvurdering utenlandske datterselskap	-	15 645 620	15 645 620	31 291 240
Utdelt tilleggsutbytte	-	-16 000 000	-39 000 000	-55 000 000
Avsatt utbytte	-	-	-30 000 000	-30 000 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 900 000</b>	<b>-</b>	<b>771 782 626</b>	<b>773 682 626</b>

Årets endring i egenkapital	Sum majoritet og minoritet	
	Minoritet	Minoritet
Egenkapital 01.01.	22 927 861	644 225 911
Kapitalforhøyelse	-	-
Tilført minoritet ved oppkjøp	126 034 164	126 034 164
Verdiendring på gammel eierandel ved overgang fra TS til DS	-	166 508 421
Overføring majoritet/minoritet ved endret eierandel i datterselskap	-3 428 331	-
Direkte egenkapitalføringer i datterselskap og tilknyttet selskap	-822 642	2 066 960
Årets resultat	38 396	48 950 979
Omvurdering utenlandske datterselskap	-	15 645 620
Utdelt tilleggsutbytte	-15 920 000	-45 920 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>128 829 448</b>	<b>902 512 074</b>



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

### Note 7 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
1 184 863 586	1 111 285 716	Konsernselskaper		-
4 980 892	5 258 200	Lån tilknyttet selskap	8 811 687	5 256 200
91 904 679	29 336 398	Abactus AS	91 904 679	29 336 398
5 886 339	5 673 291	Drag AS	5 886 339	5 673 291
74 540 560	53 990 582	Andre langsiktige fordringer	76 626 423	55 940 582
<b>1 362 176 056</b>	<b>1 205 542 187</b>	<b>Sum</b>	<b>183 229 128</b>	<b>96 206 471</b>

Lånet til Abactus AS renteberegnes og er avdragsfritt til 31.12.2033.

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

Morselskapet		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner		-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
4 590 900 002	4 254 714 833	Gjeld til kredittinstitusjoner	5 323 082 722	4 573 766 102
-	-	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
-	-	Bygningsmessige anlegg og varige driftsmidler	5 407 685 153	3 917 785 739
-	-	Varelager, prosjekter	213 354 226	13 567 019
-	-	Fordringer	18 347 426	757 942
-	-	Bankinnskudd		
2 283 514 535	1 751 432 261	Aksjer i datterselskaper (*)	-	-
<b>2 283 514 535</b>	<b>1 751 432 261</b>	<b>Sum</b>	<b>5 639 386 805</b>	<b>3 932 110 700</b>

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

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner, er følgende aksjer deponert med første 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, Hafelltoppen Apartment AS, Gardermoen Eiendom AS, Call Tower Invest AS, Norra Banhotellet Invest AB og Mjøstårnel AS. Det er også tatt pant i eiendommene de overnevnte selskapene eier.

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

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

Det er avgitt garantier til eiendomskjøpere med totalt kr 41 987 500

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

### Note 8 Andre langsiktige aksjer og andeler

Konsernet	Balanseført verdi	
	2023	2022
Norske unoterte aksjer	27 937 016	25 834 552
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>27 937 016</b>	<b>25 834 552</b>

Aksjene er i 2023 nedskrevet med kr 4.178.409.



## AB Invest A/S

Noter til regnskapet for 2023

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

#### Morselskapet

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	1 053 078 606	1 031 274 113	1 184 863 586	1 111 285 716
Tilknyttede selskaper	-	-	4 980 892	5 256 200
<b>Sum</b>	<b>1 053 078 606</b>	<b>1 031 274 113</b>	<b>1 189 844 478</b>	<b>1 116 541 916</b>

	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	-	-	458 697	46 466
Tilknyttede selskaper	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>458 697</b>	<b>46 466</b>

#### Konsernet

	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Felles kontrollert virksomhet	-	-	14 811 687	5 256 200
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 811 687</b>	<b>5 256 200</b>

### Note 10 Offentlig tilskudd

Datterselskapet Mjøstårmet 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 strømutfgifter.

### Note 11 Beholdning og prosjekter

Konsernets varelager består av følgende	2023	2022
Varebeholdning	9 213 139	-
Byggeprosjekter	427 268 914	158 864 841
<b>Sum</b>	<b>436 482 053</b>	<b>158 864 841</b>

### Note 12 Andre finansielle instrumenter

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

### Note 13 Bundne bankinnskudd og konsernkonto

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

Konsernet har en fler valuta 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 utbytte rett. 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>19 099 900</b>	<b>100 %</b>



## AB Invest AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



AB Invest AS Offentlig regnskap 2023

## Signers:

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

### 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 file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Til generalforsamlingen i AB Invest A/S

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AB Invest A/S, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 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



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, 25. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning AB Invest 2023

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-04-29 08:23

**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 file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.