



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 574 332
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PEAK INVEST AS
Forretningsadresse:	Dråpen 12 3036 DRAMMEN

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:	Espen Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.06.2023

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	13	700 000	450 000
Annen driftsinntekt	13	0	1 339 433
Sum inntekter		700 000	1 789 433
Kostnader			
Lønnskostnad	11,14	1 475 617	1 460 566
Annen driftskostnad	14,15	1 105 023	1 058 517
Sum kostnader		2 580 640	2 519 083
Driftsresultat		-1 880 640	-729 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i datterselskap		11 407 861	50 000 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	0	45 250 000
Annen finansinntekt	5,16	5 946 306	8 687 136
Sum finansinntekter		17 354 167	103 937 136
Annen finanskostnad	5,16	9 951 769	2 224 148
Sum finanskostnader		9 951 769	2 224 148
Netto finans		7 402 398	101 712 988
Ordinært resultat før skattekostnad		5 521 758	100 983 338
Skattekostnad på ordinært resultat	12	860 614	41 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 661 144	100 941 711
Årsresultat		4 661 144	100 941 711
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	10	0	2 500 000
Tilleggsutbytte	10	0	105 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	4 661 145	-6 558 289
Sum overføringer og disponeringer		4 661 145	100 941 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2,6	115 500	115 500
Sum varige driftsmidler		115 500	115 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	253 388 727	193 464 394
Investeringer i tilknyttet selskap	4	5 651 900	5 651 900
Investering i aksjer og andeler		35 837 249	26 886 251
Investering i andre finansielle instrumenter	5	30 054 515	30 143 329
Andre fordringer	6		205 973
Sum finansielle anleggsmidler		324 932 391	256 351 847
Sum anleggsmidler		325 047 891	256 467 347
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6,7	0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	6	0	290 828
Andre kortsiktige fordringer		0	85 201
Kortsiktig fordringer tilknyttet selskap	3	0	27 512 792
Konsernfordringer	3	11 407 861	50 000 000
Sum fordringer		11 407 861	77 888 821
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	543 411	2 076 891
Andre finansielle instrumenter	5	35 697 003	36 196 441
Sum investeringer		36 240 414	38 273 332
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	36 990 028	51 803 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 990 028	51 803 927
Sum omløpsmidler		84 638 303	167 966 080
SUM EIENDELER		409 686 194	424 433 427

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9,10	1 580 000	1 580 000
Overkurs	9,10	213 885 448	213 885 448
Sum innskutt egenkapital		215 465 448	215 465 448

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	104 756 678	100 095 533
Sum opptjent egenkapital		104 756 678	100 095 533

Sum egenkapital

320 222 126 **315 560 981**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	12	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Langsiktig konserngjeld	6,14	5 268 509	5 268 509
Øvrig langsiktig gjeld		82 904 339	0
Sum annen langsiktig gjeld		88 172 848	5 268 509

Sum langsiktig gjeld

88 172 848 **5 268 509**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	0
Leverandørgjeld		10 763	39 244
Betalbar skatt	12	860 614	470 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldige offentlige avgifter		182 380	137 290
Utbytte	10	0	102 500 000
Annen kortsiktig gjeld		237 463	456 949
Sum kortsiktig gjeld		1 291 220	103 603 937
Sum gjeld		89 464 068	108 872 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		409 686 194	424 433 427



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	13	802 133 863	530 002 870
Leieinntekt	13	987 294	1 968 606
Annen driftsinntekt	13	1 261 984	2 143 264
Sum inntekter		804 383 141	534 114 740
Kostnader			
Varekostnad		616 159 339	398 959 660
Lønnskostnad	11,14	61 104 433	34 509 002
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1,2	16 048 846	12 525 559
Annen driftskostnad	14,15	55 738 166	25 223 051
Sum kostnader		749 050 784	471 217 272
Driftsresultat		55 332 357	62 897 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	95 473 209	94 552 505
Annen finansinntekt	5,16	41 777 621	26 049 520
Sum finansinntekter		137 250 830	120 602 025
Annen finanskostnad	5,16	37 085 318	18 418 014
Sum finanskostnader		37 085 318	18 418 014
Netto finans		100 165 512	102 184 011
Ordinært resultat før skattekostnad		155 497 869	165 081 479
Skattekostnad på ordinært resultat	12	12 214 467	14 599 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 283 402	150 481 918
Årsresultat		143 283 402	150 481 918
Minoritetsinteresser		9 723	127 067
Årsresultat etter minoritetsinteresser		143 273 679	150 354 851



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	3 671 258	1 489 156
Goodwill	1	45 975 000	45 400 000
Sum immaterielle eiendeler		49 646 258	46 889 156
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	158 623 343	181 869 332
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2,6	13 065 285	3 388 691
Sum varige driftsmidler		171 688 628	185 258 023
Finansielle anleggsmidler			
Investering i tilknyttet selskap	4	274 989 427	204 119 367
Investering i aksjer og andeler		39 287 249	30 935 241
Investering i andre finansielle instrumenter	5	30 054 515	30 143 329
Andre fordringer	6	0	205 973
Sum finansielle anleggsmidler		344 331 191	265 403 910
Sum anleggsmidler		565 666 077	497 551 089
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6,7	287 055 338	99 262 651
Sum varer		287 055 338	99 262 651
Fordringer			
Kundefordringer	6	191 583 690	125 552 099
Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	3	0	28 014 301
Andre kortsiktige fordringer	3	90 434 965	81 025 714
Sum fordringer		282 018 655	234 592 114
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer og obligasjoner	5	543 411	2 076 891
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	5	35 697 003	36 196 441
Sum investeringer		36 240 414	38 273 332



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	92 985 155	60 635 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 985 155	60 635 262
Sum omløpsmidler		698 299 562	432 763 359
SUM EIENDELER		1 263 965 639	930 314 448
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9,10	1 580 000	1 580 000
Overkurs	9,10	213 885 448	213 885 448
Sum innskutt egenkapital		215 465 448	215 465 448
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	510 769 236	367 517 463
Minoritetsinteresser	10	0	1 895 625
Sum opptjent egenkapital		510 769 236	369 413 088
Sum egenkapital		726 234 684	584 878 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	12	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,14	98 200 000	116 190 000
Øvrig langsiktig gjeld		82 904 339	0
Sum annen langsiktig gjeld		181 104 339	116 190 000
Sum langsiktig gjeld		181 104 339	116 190 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	263 000 728	68 107 318



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		40 275 072	8 477 937
Betalbar skatt	12	12 437 879	15 881 217
Skyldige offentlige avgifter		16 910 409	14 913 319
Utbytte	10	0	102 500 000
Annen kortsiktig gjeld		24 002 528	19 366 121
Sum kortsiktig gjeld		356 626 616	229 245 912
Sum gjeld		537 730 955	345 435 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 263 965 639	930 314 448



Peak Invest AS
med datterselskap
Org. nr. 922 574 332
Konsernregnskap 2022

**Peak Invest AS med datterselskap**

<i>Morselskap</i>		<i>RESULTATREGNSKAP</i>		<i>Konsern</i>	
2022	2021		Note	2022	2021
		<i>Driftsinntekter</i>			
700 000	450 000	Salgsinntekt av varer og tjenester	13	802 133 863	530 002 870
0	0	Leieinntekter	13	987 294	1 968 606
0	1 339 433	Annen driftsinntekt	13	1 261 984	2 143 264
700 000	1 789 433	<i>Sum driftsinntekter</i>		804 383 141	534 114 740
		<i>Driftskostnader</i>			
0	0	Varekostnad		616 159 339	398 959 660
1 475 617	1 460 566	Lønnskostnad	11,14	61 104 433	34 509 002
0	0	Avskrivning på driftsmidler og immatr. eiendeler	1,2	16 048 846	12 525 559
1 105 023	1 058 517	Annen driftskostnad	14,15	55 738 166	25 223 051
2 580 640	2 519 083	<i>Sum driftskostnader</i>		749 050 784	471 217 272
-1 880 640	-729 650	Driftsresultat		55 332 357	62 897 468
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
11 407 861	50 000 000	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	45 250 000	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	95 473 209	94 552 505
5 946 306	8 687 136	Finansinntekt	5,16	41 777 621	26 049 520
9 951 769	2 224 148	Finanskostnad	5,16	37 085 318	18 418 014
7 402 399	101 712 988	<i>Netto finansposter</i>		100 165 512	102 184 011
5 521 759	100 983 338	Ordinært resultat før skattekostnad		155 497 869	165 081 478
860 614	41 627	Skattekostnad på ordinært resultat	42	12 214 467	14 599 561
4 661 145	100 941 711	ÅRSRESULTAT		143 283 402	150 481 918
		Minoritetens andel		9 723	127 067
		Majoritetens andel		143 273 679	150 354 851
				143 283 402	150 481 918
		<i>Disponering av årsresultat</i>			
0	105 000 000	Avsatt tilleggsutbytte	10		
0	2 500 000	Avsetning til utbytte	10		
4 661 145	-6 558 289	Avsetning til /overføring fra annen egenkapital	10		
4 661 145	100 941 711				


**Peak Invest AS med datterselskap**

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2022	2021		Note	2022	2021
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	0	Utsatt skattefordel	12	3 671 258	1 489 156
0	0	Goodwill	1	45 975 000	45 400 000
0	0	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		49 646 258	46 889 156
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter bygninger og annen fast eiendom	2,6	158 623 343	181 869 332
115 500	115 500	Maskiner, inventar o.l.	2,6	13 065 285	3 388 691
115 500	115 500	<i>Sum varige driftsmidler</i>		171 688 629	185 258 024
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
253 388 727	193 464 394	Investering i datterselskap	3	0	0
5 651 900	5 651 900	Investering i tilknyttet selskap	4	274 989 427	204 119 367
35 837 249	26 886 251	Investering i aksjer og andeler		39 287 249	30 935 241
30 054 515	30 143 329	Investering i andre finansielle instrumenter	5	30 054 515	30 143 329
0	205 973	Andre langsiktige fordringer	6	0	205 973
324 932 392	236 351 847	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		344 331 191	245 403 910
325 047 892	236 467 347	<i>Sum anleggsmidler</i>		565 666 076	477 551 088
<i>Omløpsmidler</i>					
<i>Varer</i>					
0	0	Varelager	6,7	287 055 338	99 262 651
0	0	<i>Sum varelager</i>		287 055 338	99 262 651
<i>Fordringer</i>					
0	290 828	Kundefordringer	6	191 583 690	125 552 099
11 407 861	50 000 000	Kortsiktige fordringer konsernselskap	3	0	0
0	27 512 792	Kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	3	0	28 014 301
0	85 201	Andre kortsiktige fordringer		90 434 965	81 025 714
11 407 861	77 888 821	<i>Sum fordringer</i>		282 018 655	234 592 114
<i>Investeringer</i>					
543 411	2 076 891	Markedsbaserte aksjer og obligasjoner	5	543 411	2 076 891
35 697 003	36 196 441	Andre finansielle omløpsmidler	5	35 697 003	36 196 441
36 240 414	38 273 332	<i>Sum investeringer</i>		36 240 414	38 273 332
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>					
36 990 028	51 803 927	Bankinnskudd og kontanter	8	92 985 155	60 635 262
36 990 028	51 803 927	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		92 985 155	60 635 262
84 638 304	187 966 080	<i>Sum omløpsmidler</i>		698 299 562	452 763 359
<u>409 686 195</u>	<u>424 433 426</u>	SUM EIENDELER		<u>1263 965 639</u>	<u>930 314 448</u>



Peak Invest AS med datterselskap

Morselskap		BALANSE PR. 31.12		Konsern	
2022	2021		Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 580 000	1 580 000	Aksjekapital	9,10	1 580 000	1 580 000
213 885 448	213 885 448	Overkurs	9,10	213 885 448	213 885 448
0	0	Annen innskutt egenkapital	9,10	0	0
215 465 448	215 465 448	Sum innskutt egenkapital		215 465 448	215 465 448
<i>Oppptjent egenkapital</i>					
104 756 678	100 095 533	Annen egenkapital	10	510 769 236	367 517 463
104 756 678	100 095 533	Sum oppptjent egenkapital		510 769 236	367 517 463
Minoritetsinteresser					
			10	0	1 895 625
320 222 126	315 560 981	Sum egenkapital		726 234 684	584 878 536
Gjeld					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	0	Utsatt skatt	12	0	0
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		0	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6,14	98 200 000	116 190 000
5 268 509	5 268 509	Langsiktig gjeld til konsernselskap	6,14	0	0
82 904 339	0	Annen langsiktig gjeld		82 904 339	0
88 172 848	5 268 509	Sum langsiktig gjeld		181 104 339	116 190 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	263 000 728	68 107 318
10 763	39 244	Leverandørgjeld		40 275 072	8 477 937
182 380	137 290	Skyldig offentlige avgifter		16 910 409	14 913 319
860 614	470 454	Betalbar skatt	12	12 437 879	15 881 217
0	102 500 000	Utbytte	10	0	102 500 000
237 463	456 949	Annen kortsiktig gjeld		24 002 528	19 366 121
1 291 221	103 603 937	Sum kortsiktig gjeld		356 626 616	229 245 912
89 464 069	108 872 446	Sum gjeld		537 730 955	345 433 912
409 686 195	424 433 426	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 263 965 639	930 314 448

for Peak Invest AS
Drammen, 22. juni 2023
Svein Tollef Helling
styremedlem
Svein Nikolai Helling
styreleder



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 1 ANVENDTE REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Konsemet ble etablert i 2019.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Peak Invest AS og følgende konsemselskaper:

* Erling Sørde AS	100 %
* Dørvik IB AS	100 %
* AS Kellix	100 %
* Høgehaug Eiendom AS	100 %
* Dørvik Eiendom AS (eiet av Høgehaug Eiendom AS)	100 %

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpsdødsdatoen. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpsdødsdatoen av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap og de tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Aksjer i tilknyttede selskap er vurdert i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Driftsinntekter og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Det skjer når tilmøtet er i takt med at eiendommen stilles til disposisjon for leietaker. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler/Langsigtig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsigtig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

Innkjøpte forråvarer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Rabatter

Kvantumsrabatter, bonuser, kontantrabatter og lignende avslag som knytter seg til salgstransaksjonen, regnskapsføres som inntektsreduksjon.

Valuta

Pengeposter, gjeld og valutaterminkontrakter er i balansen omregnet til balansedagens kurs. Urealiserte kursgevinster og -tap er resultatført som finansielle poster.



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

ANVENDTE REGNSKAPSPRINSIPPER forts.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd inkluderer bankinnskudd, kontanter og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert til kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntakføres som annen finansinntekt. Utbytte som går utover resultater i eierperioden, samt tilbakebetaling av innbetalt kapital føres som reduksjon av investeringens kostpris

Markedsbaserte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner som er klassifisert som omløpsmidler og inngår i en portefolje med henblikk på videre salg, omsettes på hørs eller regulete markeder og har god eiendomsrett og likviditet verdsettes til markedsverdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen

Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammensettingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattekennde og skattekorrigerende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er ulignet og nettopført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Det beregnes ikke utsatt skatt på mermindreverdi ved kjøp av eiendomsselskaper, hvor transaksjonen utgjør kjøp av eiendel og ikke kjøp av virksomhet

Garanti

Det avsettes til forventede garantikostnader. Garantikostnader er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld

Kontantstrømsoppstilling

Kontantstrømsoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer

Leasing

Alle leieavtaler behandles som operasjonelle leieavtaler. Leien kostnadsføres løpende over leieperioden



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet	Fast eiendom inkl merverdier		Transport- midler	Maskiner, inventar o.l.	IKT systemer	Sum
	Goodwill	oppkjøp				
Anskaffelseskost pr 1.1	64 099 113	216 827 624	4 054 229	19 133 041	0	304 114 007
Tilgang oppkjøp	8 406 348	0	798 494	1 607 756	17 286 642	28 099 240
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	293 961	2 118 802	2 617 983	1 359 163	6 389 909
Avgang solgte driftsmidler	0	26 035 493	735 300	0	0	26 770 793
Anskaffelseskost 31.12	72 505 461	191 086 092	6 236 225	23 358 780	18 645 805	293 186 558
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	26 530 461	32 462 749	2 871 763	19 060 564	13 243 197	94 168 734
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	45 975 000	158 623 343	3 364 462	4 298 216	5 402 607	217 663 629
Årets avskrivninger	7 831 348	4 304 472	840 927	1 167 723	1 904 376	16 048 846
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0	0

Det benyttes lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Transportmidler	4 - 5 år
* Maskiner og inventar	3,33 - 5 år
* Fast eiendom	20 - 50 år
* Tomt	Avskrives ikke
* Goodwill	5-10 år

Goodwill fordelt på følgende virksomhetsskjøp:

	Anskaffelses- tidspunkt	Avskrivnings- periode	GW ved oppkjøp	Akk. avskrivning	Bokført verdi
Erling Sande A/S ¹⁾	2019	10 år	66 113 558	-26 413 558	39 700 000
Danvik IB AS	2019	5 år	-2 266 096	1 816 096	-450 000
AS Kellox	2022	5 år	8 406 348	-1 681 348	6 725 000
Sum Goodwill ved oppkjøp			72 253 810	-26 278 810	45 975 000

¹⁾ Goodwill knyttet til oppkjøp av Erling Sande A/S i 2019 er periodisert over 10 år i konsernregnskapet. Forlengelsen av avskrivningsperioden utover 5 år er begrunnet i at selskapet har en solid og differensiert produktportefolje av merkevarer, og selskapets posisjon i det norske markedet.

NOTE 3 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Peak Invest AS

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
Erling Sande A/S	2002/2019	Drammen	100 %	100 %
Danvik IB AS	2005/2007/2012/2019	Drammen	100 %	100 %
Hogehaug Eiendom AS	2021	Drammen	100 %	100 %
AS Kellox	2022	Trollåsen	100 %	100 %

Firma	Aksjekapital	Antall aksjer	Bokført verdi	Årets resultat	Selskapets egenkapital
Erling Sande A/S	1 100 000	11 000	109 291 118	19 280 859	151 327 885
Danvik IB AS	100 000	1 000	2 842 150	4 089 494	14 984 248
Hogehaug Eiendom AS	100 000	1 000	81 301 126	32 165 802	122 990 662
AS Kellox	1 500 000	1 500	59 954 333	16 153 725	67 701 709
Sum			253 388 727		

Investeringene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Selskaper eid av datterselskapet Hogehaug Eiendom AS

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
Danvik Eiendom AS	2008/2019	Drammen	100 %	100 %

Firma	Aksjekapital	Antall aksjer	Bokført verdi	Årets resultat	Selskapets egenkapital
Danvik Eiendom AS	1 000 000	1 000	30 256 001	4 544 268	10 334 288
Sum			30 256 001		



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 3 INVESTERING I DATTERSELSKAP forts.

Transaksjoner med og mellom datterselskap	2022	2021
Administrasjonshonorar fakturert fra Erling Sande A/S til Danvik IB AS / Peak Invest AS	2 300 000	2 075 769
Administrasjonshonorar fakturert fra Peak Invest AS til datterselskaper	260 000	150 000
Konserntrenter finansiering fra Erling Sande A/S til Danvik IB AS	0	0
Leieinntekter i Danvik Eiendom AS fra leietaker Erling Sande A/S	12 001 594	11 595 744
Fordringer og gjeld konsernselskap	2022	2021
Kundefordring/lån i Erling Sande A/S til Danvik IB AS	2 875 000	2 498 445
Langsiktig gjeld i Peak Invest AS mot Danvik Eiendom AS	5 268 509	5 268 509
Korsiktig fordring i Høgehaug Eiendom AS mot Peak Invest AS	5 012 792	5 012 792
Korsiktig fordring i Peak Invest AS mot Erling Sande A/S (avsatt utbytte)	0	50 000 000
Korsiktig fordring i Peak Invest AS mot Danvik Eiendom AS (konsernbidrag)	5 268 509	0
Korsiktig fordring i Peak Invest AS mot Høgehaug Eiendom AS (Utbytte og KB)	6 140 096	0

NOTE 4 INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP OG ØVRIGE INVESTERINGER

Konsernet - investeringer ført iht EK metoden

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Anskaffelses kost	Aksje- kapital	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel	
SH Invest AS	2005	Drammen	5 651 900	200 000	100	25,0 %	
Drammen Logistikkinvest AS	2017	Drammen	2 200 000	1 000 000	10 000	40,0 %	
Finansgården Drammen AS	15 09 2008	Drammen	0	0	0	0,0 %	
Refsun Eiendom ANS	15 09 2008	Drammen	9 227 467	IA	IA	25,0 %	
Realkapital 5 AS	2017/2020	Drammen	12 326 122	1 000 000	1 000 000	25,1 %	
MGH Eiendom AS	2021	Drammen	17 400 000	1 000 000	10 000	40,0 %	
Industriveien 18 Eiendom AS	2021	Drammen	9 009 241	571 300	10 000	50,0 %	
			Balanseført egenkapital på kjøpsdødspt.	Henførbart merverdi/ mindreverdi	Aldr. Avskrivning	Årets Avskrivning *)	Merverdi pr 31.12.2022
Merverdianalyse konsern							
Realkapital 5 AS		23 072 654	8 539 871	426 994	213 497	7 899 380	
MGH Eiendom AS		0	0	0	0	0	
Industriveien 18 Eiendom AS		668 785	8 677 633	0	117 633	8 560 000	
Sum		23 741 439	17 217 504	426 994	331 130	16 459 380	

*) Merverdi avskrives i tak med underliggende eiendel i det enkelte selskap

Beregning av årets resultatandel	Andel årets resultat	Gevinst ved avgang	Avskrivning goodwill	Utbytte/ tilbakebet. kapital	Sum verdiendring investering i TS 2022
SH Invest AS	77 773 036	0	0	0	77 773 036
Drammen Logistikkinvest AS	1 049 599	0	0	0	1 049 599
Finansgården Drammen AS *)	0	14 935 749	0	0	0
Refsun Eiendom ANS	443 241	0	0	-1 662 500	-1 219 259
Realkapital 5 AS	975 330	0	-213 497	-1 256 000	-494 167
MGH Eiendom AS	713 904	0	0	0	713 904
Industriveien 18 Eiendom AS	-86 520	0	-117 633	0	-204 153
Sum	80 868 590	14 935 749	-331 130	-2 918 500	77 618 960

*) gevinst ved avgang TS

Beregning av balanseført verdi pr 31.12	Inngående balanse 1.1	Tilgang i året	Avgang i året	Sum verdiendring investering i TS 2022	Utgående balanse 31.12
SH Invest AS	141 974 998	0	0	77 773 036	219 748 034
Drammen Logistikkinvest AS	7 274 868	53 147	0	1 049 599	8 377 614
Finansgården Drammen AS	6 802 045	0	-6 802 045	0	0
Refsun Eiendom ANS	7 169 374	0	0	-1 219 259	5 950 115
Realkapital 5 AS	14 537 862	0	0	-494 167	14 043 695
MGH Eiendom AS	17 362 535	0	0	713 904	18 076 439
Industriveien 18 Eiendom AS	8 997 666	0	0	-204 153	8 793 513
Sum	204 119 368	53 147	-6 802 045	77 618 960	274 989 427

Det foreligger på konserntabellens tidspunktet 01 01 2019 ingen merverdier knyttet til investeringer i tilknyttede selskap



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 4 INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP OG ØVRIGE INVESTERINGER (forts.)

Konsernet - øvrige langsiktige investeringer

Firma	Forretnings- kontor	Eierandel	Anskaffelses kost	Baldført verdi	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap
Engenebivartalei Invest AS	Drammen	10 %	3 000 000	3 000 000	42 741 910	-321 881
MH Industrier Holding AS	Os	20 %	10 010	10 010	11 139 741	0
RSA Eiendomsutvikling AS	Drammen	33 %	500 000	450 000	1 383 211	0
SUM				3 460 010		

NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Peak Invest AS

ANLEGGSMIDLER

Obligasjoner og øvrige finansielle investeringer	Valuta	Markedsverdi	Balanseført verdi
Markedsbaserte anleggsmidler (regnskapsført til laveste verdis prinsipp)	NOK	42 003 082	30 054 514

OMLØPSMIDLER

Finansielle instrumenter og varederivater vurdert til virkelig verdi etter regnskapsloven § 5-8.	Anskaffelseskost	Markedsverdi pr 31.12	Periodens resultatførte verdiendring
Markedsbaserte aksjer og andeler	3 197 944	543 411	-1 594 429
Andeler i rentefond	36 561 155	35 697 003	-906 536
Sum	39 759 099	36 240 414	-2 500 965

Konsernet

Konsernselskapene Erling Sande A/S og AS Kellox sine forretningsmessige avtaler inngås hovedsakelig i valutaene JPY og EUR

Utestående valutaterminkontrakter	2022	2021
Virkelig verdi: forretningsmessige valutaterminkontrakter	12 463 300	244 165
Virkelig verdi valutaterminkontrakter ikke regnskapsført	10 406 220	0
Regnskapsført verdi urealiserte valutaterminkontrakter	2 057 080	244 165

Virkelig verdi av valutaterminkontrakter er beregnet av konsernets bankforbindelse, og utgjør den diskonterte forskjellen mellom den avtalte terminkursen og terminkursen pr 31.12 for en terminkontrakt med tilsvarende løpetid. Samtlige terminkontrakter utløper i løpet av neste regnskapsår. Urealisert valutagevinst er presentert som annen kortsiktig fordring, og urealisert tap er presentert under annen kortsiktig gjeld. For datterselskapet AS Kellox er kjøp av terminkontrakter knyttet opp til neste års varekjøp. Urealiserte gevinst/tap er for selskapet ikke regnskapsført pr 31.12.2022

Finansielle instrumenter og varederivater vurdert til virkelig verdi etter regnskapsloven § 5-8.	Anskaffelseskost	Markedsverdi pr 31.12	Periodens resultatførte verdiendring
Markedsbaserte aksjer og andeler	3 197 944	543 411	-1 594 429
Andeler i rentefond	36 561 155	35 697 003	-906 536
Sum	39 759 099	36 240 414	-2 500 965



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 6 FORDRINGER OG GJELD

Konsernet	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år		
Andre langsiktige fordringer	0	205 973
Sum	0	205 973
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant		
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner (inkl 1 års avdrag) (Danvik Eiendom AS)	98 200 000	116 190 000
Benyttet kassekreditt, med samlet ramme kr 240 000 000 (Erling Sande AS)	189 971 714	50 700 240
Benyttet kassekreditt, med samlet ramme kr 80 000 000 (Danvik IB AS)	64 366 900	17 407 078
Benyttet kassekreditt, med samlet ramme kr 162 000 000 (AS Kellox)	8 662 114	0
Sum	361 200 728	184 297 321
Belånt verdi av pantsatte eiendeler		
Kundefordringer (Erling Sande A/S, Danvik IB og AS Kellox)	191 497 898	125 246 585
Varer (Erling Sande A/S, Danvik IB AS og AS Kellox)	287 055 338	99 262 651
Fast eiendom (Danvik Eiendom AS og Kobbervikålen 69 AS)	158 632 343	181 869 332
Sum	637 185 579	406 378 568
Peak Invest AS	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn 1 år		
Andre langsiktige fordringer	0	205 973
Sum	0	205 973
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

NOTE 7 VARER

Konsernet	2022	2021
Innkjøpte varer for videre salg	287 055 338	99 262 651
Sum varebeholdning	287 055 338	99 262 651

Varelager er vurdert til vektet gjennomsnitt av anskaffelseskost, med fradrag for regnskapsmessig ukurans

NOTE 8 BUNDNE BETALINGSMIDLER

	Mor	Konsern
Skattetrekk	78 868	1 943 684
Andre bundne midler	0	0
Sum bundne midler	78 868	1 943 684

NOTE 9 AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	1	100	100
B-aksjer	15 799	100	1 579 900
Totalt	15 800		1 580 000

Aksjonærer pr 31.12,	Tillitsvern	Antall aksjer	Stemmeandel
STH Holding AS	aksjonær er styremedlem Svein T Helling	1	51 %
Svein Nikolai Helling	aksjonær er styreleder	15 799	49 %
Totalt		15 800	100 %



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 10 EGENKAPITAL

Konsernet	Aksjekapital	Overkurs	Annen innslutt EK	Annen egenkapital	Minoritetens andel av EK	Sum
Inngående balanse 01 01 2022	1 580 000	213 885 445	-11 140	367 528 609	1 895 625	584 878 536
EK effekt avgang datter minoritet	0	0	0	0	-1 905 348	-1 905 348
Annen EK korrekasjon	0	0	0	-21 903	0	-21 903
Årets resultat	0	0	0	143 273 679	9 723	143 283 402
Egenkapital pr 31.12	1 580 000	213 885 445	-11 140	510 780 385	0	726 234 684

Peak Invest AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen innslutt EK	Annen egenkapital	Sum
Inngående balanse 01 01 2022	1 580 000	213 885 448	-11 140	100 106 673	315 560 981
Årets resultat	0	0	0	4 661 145	4 661 145
Egenkapital pr 31.12	1 580 000	213 885 448	-11 140	104 767 818	320 222 126

NOTE 11 PENSJONER

Konsemsselskapene Erling Sande AS, AS Kellox og Peak Invest AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Konsemsselskapenes pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov

Innskuddbasert pensjonsordning kostnadsføres lepende (se note 14)

NOTE 12 SKATT

Skattegrunnlaget	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Resultat før skattekostnad	5 521 758	100 983 339	155 497 869	165 091 492
Permanente forskjeller	-1 609 875	-98 844 909	-99 977 550	-116 740 622
Endring midlertidige forskjeller	0	0	1 095 515	4 427 834
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	0	-551 340
Skattegrunnlag	3 911 883	2 138 430	56 615 833	52 227 363

Skattekostnad	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Årets betalbare skattekostnad	860 614	470 454	12 437 880	15 881 217
Skattekostnad avgang datterselskap	0	0	17 603	0
Korreksjon tidligere år	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0	-241 013	-852 829
Endring utsatt skatt ved fusjon	0	0	0	-428 827
Skattekostnad	860 614	470 454	12 214 467	14 599 561

Betalbar skatt i balansen	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt	860 614	470 455	12 437 882	15 881 219
Skatteeffekten av ytet konsernbidrag	0	0	0	0
Betalbar skatt	860 614	470 455	12 437 879	15 881 217

Oversikt over midlertidige forskjeller	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Varige driftsmidler	0	0	16 323 988	16 492 379
Varer	0	0	-15 343 396	-10 560 114
Fordringer	0	0	-11 737 000	-7 836 650
Garantiavsetning	0	0	-8 275 377	-4 364 500
Andre forskjeller	0	0	2 344 245	-500 000
Andre investeringer	-1 449 676	-597 768	1 449 676	-597 768
Fremførbart underskudd	0	0	0	-1 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 449 676	-597 768	-15 237 863	-7 367 653

Ikke balanseført utsatt skattefordel	Mor		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Utsatt skatt / (skattefordel) i balansen	0	0	-3 671 258	-1 489 156

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 12 SKATT forts.

Fordeling til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt	Peak Invest AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
22% skatt av resultat før skatt	1 214 787	22 216 335	34 209 531	36 320 128
Permanente forskjeller *	-354 173	-21 745 880	-21 995 061	-21 291 739
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0	0	0
Andre poster - effekt ved fusjon	0	-428 828	0	-428 828
Beregnet skattekostnad	860 614	41 627	12 214 467	14 599 561
Effektiv skattesats **)	15,6 %	0,0 %	7,9 %	8,8 %

*) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som f.eks. representasjon, finansinntekter osv.

***) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

NOTE 13 SALGSINTEKTER

Konsernets omsetning er hovedsakelig tilknyttet inntekter i Norge og Sverige

Geografisk fordeling	Konsernet	
	2022	2021
Norge	752 878 707	530 002 870
Andre land	49 255 156	0
Sum	802 133 863	530 002 870

NOTE 14 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER

Lønnskostnader	Mør		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	1 158 909	1 225 474	48 275 486	28 026 756
Arbeidsgiveravgift	242 239	159 542	7 885 157	4 163 960
Pensjonskostnader	74 129	64 402	1 665 078	1 541 262
Andre ytelser	340	11 148	3 278 712	777 025
Sum	1 475 617	1 460 566	61 104 433	34 509 002

Gjennomsnittlig antall ansatte i konsernet var 61 personer for regnskapsåret 2022

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærsående parter.

Honorar til selskapets revisor Deloitte AS og samarbeidende selskaper:	Morselskapet *)	Konsernet
Løvpålagt revisjon	150 875	509 574
Teknisk oppsett av regnskap og ligningspapirer	11 902	90 456
Skatterådgivning	33 636	71 322
Andre attestasjonstjenester	30 233	36 174
Annen bistand	115 543	125 561
Sum	342 189	833 087

*) alle tall eks mva

NOTE 15 LANGSIKTIGE LEIEAVTALER

Konsernet leier lokaler og utstyr i tillegg til bruk av egne lokaler. Leieavtalene er vurdert som operasjonelle leieavtaler og kostnadsføres i takt med leie

Leieobjekt	Årets leie
Leie av kontor og lagar	7 378 260
Leie av maskiner og anlegg	10 770
Sum finansinntekter	7 389 030



Peak Invest AS med datterselskap

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2022

NOTE 16 POSTER SOM ER SLÅTT SAMMEN I REGNSKAPET

	Peak Invest AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Finansinntekt				
Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	0	2 397 210	0	2 397 210
Gevinst realisasjon tilknyttet selskap/utbytte tilknyttede selskaper	4 930 004	4 616 693	23 437 925	8 366 598
Agio	0	0	15 341 712	8 708 844
Annen renteinntekt	1 016 302	1 673 233	2 993 328	2 205 111
Annen finansinntekt	0	0	4 656	4 371 757
Sum finansinntekter	5 946 306	8 687 136	41 777 621	26 049 520
Finanskostnad				
Verdiendring markedsbaserte finansielle omløpsmidler	906 536	1 087 900	906 536	1 087 900
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3 237 429	0	3 237 429	0
Tap ved realisasjon finansielle investeringer	2 697 000	1 136 186	2 697 000	1 136 186
Disagio	0	0	13 216 632	11 037 216
Annen rentekostnad	3 110 804	62	16 087 559	4 820 729
Annen finanskostnad	0	0	940 163	335 983
Sum finanskostnader	9 951 769	2 224 148	37 085 318	18 418 014

NOTE 17 FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Konsernets inntekter er i all hovedsak i norske kroner, mens omkring 94 % av varekjøpet er i utenlandsk valuta. Konsernets hovedvaluta for innkjøp er Euro (42%) og JPY (39%).
Vedvarende endringer i kursbilde vil medføre endrede innkjøpsbetingelser. Terminkontrakter inngås løpende.

Likviditetsrisiko

Konsernet vurderer likviditeten i selskapene som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

Kreditrisiko

Som følge av at konsernet historisk har hatt vesentlige tap på fordringer stilles det i større grad krav om bankgarantier, samt at konsernet leverer flere varer i kommisjon for å redusere konsernets risiko for fremtidige tap.

	Peak Invest AS		Konsernet	
	2022	2021	2022	2021
Urealiserte gevinster og tap på valutaterminkontrakter				
Verdiøkning av inngåtte valutaterminkontrakter	0	0	12 463 300	244 165
Verdireduksjon av inngåtte valutaterminkontrakter	0	0	0	0
Netto	0	0	12 463 300	244 165



Peak Invest AS med datterselskap

Morselskap		KONTANTSTRØMANALYSE		Konsern	
2022	2021	Note	2022	2021	
					<i>Likvider tilført brukt på virksomheten:</i>
5 521 759	100 983 339		155 497 869	165 081 478	Resultat før skatt
-470 454	-77 878		-15 855 632	-7 889 947	Periodens betalte skatter
0	0		16 048 846	12 525 559	Ordinære avskrivninger
0	-1 339 433		-254 639	-1 752 378	Gevinst ved salg av driftsmidler
0	0		0	0	Tap ved salg av driftsmidler
-11 407 861	-50 000 000		0	0	Inntekt på investering i datterselskap
-4 001 500	-45 250 000		-95 473 209	-94 542 496	Inntekt på investering i tilknyttede selskap
1 768 496	-3 480 507		-20 740 533	-11 847 105	Gevinst/tap ved salg av aksjer, obligasjoner
906 536	-2 150 165		906 536	-2 150 165	Endring urealisert justering markedsbaserte omløpsmidler
3 237 429	840 855		3 237 429	840 855	Nedskrivning av anleggsmidler
0	0		-139 812 315	17 072 216	Endring i varebeholdning
290 828	-290 828		-39 701 520	-2 176 965	Endring i kundefordringer
-28 481	39 244		15 379 708	-20 999 711	Endring i leverandørgjeld
-89 195	363 049		-12 881 988	-4 059 262	Endring i andre lidsavgrensingsposter
-4 534 790	-362 324		-133 649 448	50 102 079	Netto likviditetsendring fra virksomheten
					<i>Likvider tilført brukt på investeringer:</i>
0	0		-7 001 429	-2 468 910	Investeringer i varige driftsmidler
0	4 670 946		290 000	5 656 946	Salg av varige driftsmidler
-73 388 591	-34 098 830		-73 441 738	-60 478 071	Investering i DS, TS og andre finansielle eiendeler
0	14 244 990		44 681 957	14 263 355	Innbetaling salg finansielle eiendeler og andre investeringer
928 504	0		1 528 504	0	Innbetalinger fra andre investeringer
76 501 500	34 000 000		29 420 000	61 518 410	Innbetalinger fra datter- og tilknyttede selskap
0	-205 973		0	-205 973	Endring i andre investeringer
4 041 413	18 611 133		-4 522 706	18 285 757	Netto likviditetsendring fra investeringer
					<i>Likvider tilført brukt på finansiering:</i>
0	0		175 998 355	-7 759 306	Endring kassakreditt
82 904 339	0		82 904 339	0	Opptak av ny gjeld
0	0		-5 860 000	-17 928 502	Nedbetaling av langsiktig gjeld
5 012 792	-10 012 792		0	0	Endring gjeld konsernselskaper
0	0		0	0	Nedbetaling gjeld tilknyttede selskaper
0	0		0	-5 514 301	Endring innlån/utlån tilknyttede selskaper
0	0		0	-42 570	Stiftelsesomkostninger mv
-102 500 000	-30 000 000		-115 371 136	-30 000 000	Utbetalinger utbytte og konsernbidrag
0	30 000 000		0	0	Innbetalinger utbytte og konsernbidrag
-14 582 869	-10 012 792		137 671 558	-61 244 679	Netto likviditetsendring fra finansiering
-15 076 246	8 236 017		-500 596	7 143 157	Netto endring i likvider i året
51 803 927	30 480 401	Kontanter og bankinnskudd per 1.1	60 635 262	53 492 107	
0	13 087 509	Tilgang/avgang datterselskap	32 850 491	0	
36 727 681	51 803 927	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	92 985 165	60 635 262	



Peak Invest AS

ÅRSBERETNING / KONSERNBERETNING

2022

Virksomheten

Peak Invest AS som det fremstår i dag, ble etablert i 2019 og er managementselskap for Peak Invest Konsern. Konsernet består ved utgangen av 2022 av følgende konsernenheter:

○ Erling Sande A/S	-	100%
○ AS Kellox	-	100%
○ Danvik IB AS	-	100%
○ Høgehaug Eiendom AS	-	100%
○ Danvik Eiendom AS	-	100%

Peak Invest AS har sitt virksomhetsområde innen konsulentvirksomhet og investering i andre selskap, verdipapirer og fast eiendom. Datterselskapene driver i tillegg virksomhets innenfor båt/båtmotor, motorsykkel/sykkel og ATV.

Selskapet er lokalisert i Dråpen 12 i Drammen.

Konsernet har i løpet av 2022 vært part i tre vesentlige transaksjoner. Konsernets eierandel i eiendommene Finansgården Drammen AS og Kobbervikdalen 69 AS ble solgt i 1. kvartal 2022. Sommeren 2022 ble det inngått kjøpekontrakt om samtlige av aksjene i selskapet AS Kellox, med gjennomføring i august 2022. Aksjene ble overtatt med regnskapsmessig effekt fra 01.01.22 og er således konsolidert i sin helhet.

Peak Invest AS har nå gjennom sine eierposisjoner i Erling Sande A/S, AS Kellox og Danvik IB AS en solid posisjon i det norske markedet innenfor distribusjon av båt, båtmotor, motorsykkel, moped og ATV. Siste års oppkjøp har styrket konsernets sortiment og dermed konkurransekraft, betydelig. Spesielt innenfor motorsykkel hvor Kellox med sin portefølje fra blant annet Honda, allerede har en signifikant posisjon i det norske markedet. For øvrig informasjon om selskapet henvises det til selskapets nettsider og eget årsregnskap/-beretning.

Høgehaug Eiendom AS med datterselskaper driver konsernets eiendomsvirksomhet. Dette er en sentral og tiltakende aktiva klasse i konsernet. Primært utleie av næringsseiendom og hovedsakelig på østlandsområdet. Pt. er selskapet involvert i 8 eiendommer (hel- eller deleid) på totalt ca 70 000 kvm, med en årlig leie på om lag 78mnok.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Morselskapet Peak Invest AS hadde i 2022 driftsinntekter på NOK 700 000 og et negativt driftsresultat på NOK 1 880 640. Selskapets årsresultat etter skatt viser et overskudd på NOK 4 661 145. Selskapets egenkapital var ved utgangen av året på NOK 320 222 126, som tilsier en



egenkapitalandel på solide 78,2%. Selskapets kontantstrøm fra driften var negativ med NOK 4 534 790 og netto endring i likvider for året var negativ med NOK 15 076 246.

Konsernet Peak Invest hadde samlede driftsinntekter på NOK 804 383 141, og et resultat etter skatt på NOK 143 283 402 for 2022. Konsernets egenkapital var ved utgangen av året på NOK 726 234 684 som tilsier en egenkapitalandel på 57,5%. Konsernets kontantstrøm fra driften ble redusert med NOK 133 649 448. Etter investering og finansieringsaktiviteter er konsernets totale likviditetsbeholdning økt til NOK 92 985 155. Konsernets totale likviditetsreserve inkludert tilgjengelig kredit anses meget tilfredsstillende, og konsernets likviditetsrisiko anses å være lav. Totalkapitalen for konsernet var ved utgangen av året NOK 1 263 965 639.

Konsernet har ingen pågående forsknings og utviklingsaktiviteter.

Gjennom sine langsiktige posisjoner i driftsselskapene Erling Sande AS, AS Kellox og Danvik IB AS, eiendomsselskapet Høgehaug Eiendom AS, samt øvrige finansielle investeringer har selskapet et solid økonomisk fundament. Det framlagte resultatregnskap med tilhørende balanse og noter gir etter styrets vurdering et rettviseende bilde av morselskapet Peak Invest AS og konsernets samlede finansielle resultat og stilling pr. 31.12.22. Det har ikke inntruffet forhold etter balansedag som endrer dette.

Styret foreslår at årets overskudd for morselskapet Peak Invest AS i 2022, på NOK 4 661 145, disponeres på følgende måte:

<u>Overføring til annen egenkapital</u>	<u>NOK</u>	<u>4 661 145</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>NOK</u>	<u>4 661 145</u>

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har i 2022 sysselsatt 61 ansatte (11kvinner, 50menn). Styret i Peak Invest består av 2 menn. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet forhold rundt likestilling som har til hensikt at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2022. Sykefravær i datterselskaper med ansatte er på 4,09% som etter styrets vurdering ikke anses unormalt høyt. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Det er tegnet ansvarsforsikring for konsernets styremedlemmer og ledende ansatte. Forsikringssum satt til 50mnok.

Konsernet arbeider med å offentliggjøre sine redegjørelser i lys av Åpenhetsloven som trådte i kraft 01.07.22. Redegjørelsene vil bli gjort tilgjengelig på de respektives selskapers nettside innen fristen.



Miljørapportering

Konsernets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er normalt for konsernets virksomhet. Flere operasjonelle tiltak gjøres i driftsselskapene og man støtter opp under tiltakene som også kommer fra de internasjonale leverandørene.

Konsernet ser viktigheten av bevisst arbeid og måling på området. Datterselskapet Erling Sande AS ble re-sertifisert som Miljøfyrtårns-bedrift i 2022. Når det gjelder AS Kellox er prosess igangsatt og det forventes sertifisering i løpet av 2023.

Konsernet følger tett med på trender i markedet, og nye agenturer tilkommer stadig. Det er også en ambisjon om å kunne tilby en god portefølje elektriske produkter, både innenfor mikromobilitet og elektriske alternativer, supplerende til produktporteføljen.

Sentrale risikofaktorer

Konsernets finansielle risiko er først og fremst knyttet til innkjøp i fremmed valuta og kapitalbinding i eiendeler. Det vies betydelig fokus og ressurser for å optimalisere innenfor disse områdene, og konsernet har i stor grad har lykket med dette over tid.

Konsernet har en betydelig eksponering innenfor fritidssegmentet. Spesielt for båtbransjen observerer man et konjunkturskifte som gir og forventes å gi markant utslag på salget. Situasjonen overvåkes tett, og innkjøpsvolum og kostnadsnivå vurderes nøye for optimalisering.

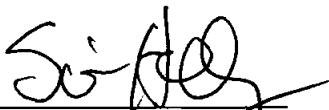
En sentral risikofaktor i konsernet knyttes til kreditten som ytes ovenfor våre forhandlernet. Det er etablert omfattende prosesser for å vurdere og overvåke kredittrisikoen i vår portefølje. Dette inkluderer grundig kredittvurdering og vurdering av akseptable kredittgrenser basert på sikkerhet som kan stilles til grunn. Fortrinnsvis i form av bankgarantier.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for videre drift er til stede iht. regnskapslovens § 3-3a, og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Kombinasjonen av kvalitetsprodukter og et godt utviklet forhandlernet har over tid vist seg å gi gode resultater. Konsernet representerer solide varemerker som er attraktive for både forhandlere og forbrukere. Det forventes at konsernet, med datterselskapene Erling Sande AS, AS Kellox og Danvik IB AS, også for kommende år vil ha en solid posisjon i det norske markedet.

Drammen, 22. juni 2023
Styret i Peak Invest AS


Svein Nikolai Helling
Styreleder


Svein Tollef Helling
Styremedlem



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Peak Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Peak Invest AS som består av:

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Perneo Dokumentnøkkel: 8KTAN-W81 LZ-NUW7U-WVE81-HW3GL-A27HM



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Peak Invest AS

finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. juni 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnøkkel: 8K7AN-W81LZ-NUW7U-WVE81-HW3GL-A27HM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-22 08:59:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8K7AN-W8TLZ-NUW7U-NVE81-HW3GL-A27HM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>