



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 255 393
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	FRAM REALINVEST AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 2 0278 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap 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:	Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	8 908 196	1 555
Sum inntekter		8 908 196	1 555
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 568 978	2 474 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	93 268	87 712
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	9 530 500	398 875
Sum kostnader		12 192 745	2 961 440
Driftsresultat		-3 284 549	-2 959 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	21 064 397	49 306 045
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	1 754 567	3 497 651
Annen finansinntekt		12 001 735	1 179 139
Sum finansinntekter		34 820 699	53 982 836
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	558 984	-293 199
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-838 396
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	6	18 706 852	4 559 134
Annen finanskostnad			809 454
Sum finanskostnader		19 265 836	4 236 993
Netto finans		15 554 863	49 745 842
Ordinært resultat før skattekostnad		12 270 314	46 785 957
Skattekostnad på resultat	8	286 152	27 456 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 984 162	19 329 117
Årsresultat	9	11 984 162	19 329 117



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 984 162	19 329 117
Totalresultat		11 984 162	19 329 117
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		11 984 162	19 329 117
Sum overføringer og disponeringer		11 984 162	19 329 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		997 223	997 223
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		18 260	91 528
Sum varige driftsmidler	4	1 015 483	1 088 751
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	684 841 087	869 568 432
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler	7	361 457 164	139 059 492
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 298 251	1 008 627 924
Sum anleggsmidler		1 047 313 733	1 009 716 676
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			275 824
Andre kortsiktige fordringer	6	231 115 607	172 706 551
Sum fordringer		231 115 607	172 982 375
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	922 500	8 534 750
Sum investeringer		922 500	8 534 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	124 049	121 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 049	121 142
Sum omløpsmidler		232 162 157	181 638 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		1 279 475 890	1 191 354 944
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	127 800 000	127 200 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 795 656	153 195 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		250 942 777	293 922 487
Sum opptjent egenkapital		250 942 777	293 922 487
Sum egenkapital	9	404 738 433	447 118 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	543 932	1 076 857
Sum avsetninger for forpliktelser		543 932	1 076 857
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		543 932	1 076 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 409	3 212 386
Betalbar skatt	8	759 161	21 896 406
Skyldig offentlige avgifter		206 490	202 149
Annen kortsiktig gjeld	6	873 094 465	717 849 003
Sum kortsiktig gjeld		874 193 525	743 159 944
Sum gjeld		874 737 457	744 236 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 279 475 890	1 191 354 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	199 761 676	186 485 186
Annen driftsinntekt		24 592	76 665 142
Sum inntekter	1	199 786 268	263 150 328
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	2 568 978	2 484 005
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	43 357 258	33 922 463
Annen driftskostnad	2	57 838 450	56 097 496
Sum kostnader		103 764 685	92 503 964
Driftsresultat		96 021 583	170 646 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	19 878 307	23 495 532
Annen renteinntekt	5	3 789 681	8 853 971
Annen finansinntekt	4	12 001 735	1 179 139
Sum finansinntekter		35 669 724	33 528 642
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	558 984	-293 199
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-838 396
Annen rentekostnad	5, 8	53 212 727	44 597 447
Annen finanskostnad			809 454
Sum finanskostnader		53 771 711	44 275 306
Netto finans		-18 101 987	-10 746 664
Ordinært resultat før skattekostnad		77 919 596	159 899 700
Skattekostnad på ordinært resultat	6	12 157 748	35 452 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		65 761 848	124 447 312
Årsresultat	7	65 761 848	124 447 311
Årsresultat etter minoritetsinteresser		65 761 848	124 447 312



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		65 761 848	124 447 312
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		55 000 000	47 196 000
Avsatt til annen egenkapital		10 761 848	77 251 310
Sum overføringer og disponeringer	7	65 761 848	124 447 311



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 399 121 740	1 340 646 567
Kunst	3	964 061	915 162
Sum varige driftsmidler		1 400 085 801	1 341 561 729
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	316 592 659	231 266 024
Investeringer i aksjer og andeler	4	69 288 688	113 085 581
Sum finansielle anleggsmidler		385 881 347	344 408 805
Sum anleggsmidler		1 785 967 148	1 685 970 534
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		67 185 704	57 089 304
Andre kortsiktige fordringer	5	130 141 597	148 850 320
Sum fordringer		197 327 301	205 939 623
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	922 500	8 534 750
Sum investeringer		922 500	8 534 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	21 685 878	32 306 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 685 878	32 306 951
Sum omløpsmidler		219 935 679	246 781 325
SUM EIENDELER		2 005 902 827	1 932 751 859



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	127 800 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 795 656	153 195 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	220 698 928	196 891 484
Sum opptjent egenkapital		220 698 928	196 891 484
Sum egenkapital		374 494 584	350 087 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	64 404 714	65 259 608
Sum avsetninger for forpliktelser		64 404 714	65 259 608
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 297 040 217	1 180 100 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 297 040 217	1 180 100 217
Sum langsiktig gjeld		1 361 444 931	1 245 359 825
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			155 842 095
Leverandørgjeld		8 644 383	22 668 780
Betalbar skatt	6	8 759 927	21 925 141
Skyldig offentlige avgifter		9 525 053	7 076 403
Annen kortsiktig gjeld	5	243 033 950	129 792 475
Sum kortsiktig gjeld		269 963 313	337 304 894
Sum gjeld		1 631 408 243	1 582 664 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 005 902 828	1 932 751 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 532335

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 255 393
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FRAM REALINVEST AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap 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: Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	8 908 196	1 555
Sum inntekter		8 908 196	1 555
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 568 978	2 474 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	93 268	87 712
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	9 530 500	398 875
Sum kostnader		12 192 745	2 961 440
Driftsresultat		-3 284 549	-2 959 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	21 064 397	49 306 045
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt	6	1 754 567	3 497 651
Annen finansinntekt		12 001 735	1 179 139
Sum finansinntekter		34 820 699	53 982 836
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	558 984	-293 199
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-838 396
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	6	18 706 852	4 559 134
Annen finanskostnad			809 454
Sum finanskostnader		19 265 836	4 236 993
Netto finans		15 554 863	49 745 842
Ordinært resultat før skattekostnad		12 270 314	46 785 957
Skattekostnad på resultat	8	286 152	27 456 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 984 162	19 329 117
Årsresultat	9	11 984 162	19 329 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 984 162	19 329 117



Totalresultat	11 984 162	19 329 117
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	11 984 162	19 329 117
Sum overføringer og disponeringer	11 984 162	19 329 117



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		997 223	997 223
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		18 260	91 528
Sum varige driftsmidler	4	1 015 483	1 088 751
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	684 841 087	869 568 432
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler	7	361 457 164	139 059 492
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 298 251	1 008 627 924
Sum anleggsmidler		1 047 313 733	1 009 716 676
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			275 824
Andre kortsiktige fordringer	6	231 115 607	172 706 551
Sum fordringer		231 115 607	172 982 375
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	922 500	8 534 750
Sum investeringer		922 500	8 534 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	124 049	121 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 049	121 142
Sum omløpsmidler		232 162 157	181 638 268
SUM EIENDELER		1 279 475 890	1 191 354 944



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	127 800 000	127 200 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 795 656	153 195 656

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		250 942 777	293 922 487
Sum opptjent egenkapital		250 942 777	293 922 487

Sum egenkapital	9	404 738 433	447 118 143
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	543 932	1 076 857
Sum avsetninger for forpliktelser		543 932	1 076 857
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		543 932	1 076 857

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		133 409	3 212 386
Betalbar skatt	8	759 161	21 896 406
Skyldig offentlige avgifter		206 490	202 149
Annen kortsiktig gjeld	6	873 094 465	717 849 003
Sum kortsiktig gjeld		874 193 525	743 159 944

Sum gjeld		874 737 457	744 236 801
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 279 475 890	1 191 354 944
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	199 761 676	186 485 186
Annen driftsinntekt		24 592	76 665 142
Sum inntekter	1	199 786 268	263 150 328
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	2 568 978	2 484 005
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	43 357 258	33 922 463
Annen driftskostnad	2	57 838 450	56 097 496
Sum kostnader		103 764 685	92 503 964
Driftsresultat		96 021 583	170 646 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	19 878 307	23 495 532
Annen renteinntekt	5	3 789 681	8 853 971
Annen finansinntekt	4	12 001 735	1 179 139
Sum finansinntekter		35 669 724	33 528 642
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	558 984	-293 199
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-838 396
Annen rentekostnad	5, 8	53 212 727	44 597 447
Annen finanskostnad			809 454
Sum finanskostnader		53 771 711	44 275 306
Netto finans		-18 101 987	-10 746 664
Ordinært resultat før skattekostnad		77 919 596	159 899 700
Skattekostnad på ordinært resultat	6	12 157 748	35 452 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		65 761 848	124 447 312
Årsresultat	7	65 761 848	124 447 311
Årsresultat etter minoritetsinteresser		65 761 848	124 447 312
Totalresultat		65 761 848	124 447 312



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		55 000 000	47 196 000
Avsatt til annen egenkapital		10 761 848	77 251 310
Sum overføringer og disponeringer	7	65 761 848	124 447 311



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 399 121 740	1 340 646 567
Kunst	3	964 061	915 162
Sum varige driftsmidler		1 400 085 801	1 341 561 729
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	316 592 659	231 266 024
Investeringer i aksjer og andeler	4	69 288 688	113 085 581
Sum finansielle anleggsmidler		385 881 347	344 408 805
Sum anleggsmidler		1 785 967 148	1 685 970 534
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		67 185 704	57 089 304
Andre kortsiktige fordringer	5	130 141 597	148 850 320
Sum fordringer		197 327 301	205 939 623
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	922 500	8 534 750
Sum investeringer		922 500	8 534 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	21 685 878	32 306 951
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 685 878	32 306 951
Sum omløpsmidler		219 935 679	246 781 325
SUM EIENDELER		2 005 902 827	1 932 751 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	127 800 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 795 656	153 195 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	220 698 928	196 891 484
Sum opptjent egenkapital		220 698 928	196 891 484
Sum egenkapital		374 494 584	350 087 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	64 404 714	65 259 608
Sum avsetninger for forpliktelse		64 404 714	65 259 608
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 297 040 217	1 180 100 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 297 040 217	1 180 100 217
Sum langsiktig gjeld		1 361 444 931	1 245 359 825
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld		8 644 383	22 668 780
Betalbar skatt	6	8 759 927	21 925 141
Skyldig offentlige avgifter		9 525 053	7 076 403
Annen kortsiktig gjeld	5	243 033 950	129 792 475
Sum kortsiktig gjeld		269 963 313	337 304 894
Sum gjeld		1 631 408 243	1 582 664 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 005 902 828	1 932 751 858



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.30

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
-----------------------------------	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Pantstillelse	Beløp
---------------	-------

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.
---------------------------	--------	-----------	------------------



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Konsernregnskap 2022 FRAM REALINVEST AS

Organisasjonsnr: 922 255 393



Resultatregnskap

FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter	1	199 761 676	186 485 186
Annen driftsinntekt		24 592	76 665 142
Sum driftsinntekter	1	199 786 268	263 150 328
Lønnskostnad	2	2 568 978	2 484 005
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	43 357 258	33 922 463
Annen driftskostnad	2	57 838 450	56 097 496
Sum driftskostnader		103 764 685	92 503 964
Driftsresultat		96 021 583	170 646 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	19 878 307	23 495 532
Annen renteinntekt	5	3 789 681	8 853 971
Annen finansinntekt	4	12 001 735	1 179 139
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	-558 984	293 199
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-838 396
Annen rentekostnad	5, 8	53 212 727	44 597 447
Annen finanskostnad		0	809 454
Resultat av finansposter		-18 101 987	-10 746 664
Ordinært resultat før skattekostnad		77 919 596	159 899 700
Skattekostnad på ordinært resultat	6	12 157 748	35 452 389
Årsresultat	7	65 761 848	124 447 311
Tilleggsutbytte		55 000 000	47 196 000
Avsatt til annen egenkapital		10 761 848	77 251 310
Sum disponert	7	65 761 848	124 447 311



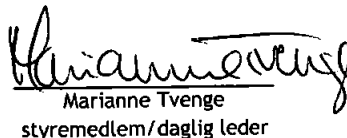
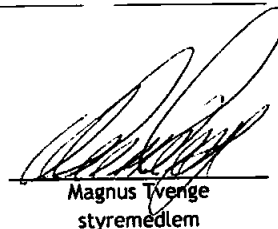
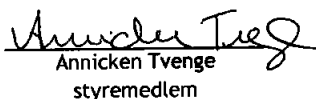
Balanse

FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	127 800 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		<u>153 795 656</u>	<u>153 195 656</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	220 698 928	196 891 484
Sum opptjent egenkapital		<u>220 698 928</u>	<u>196 891 484</u>
Sum egenkapital		<u>374 494 584</u>	<u>350 087 140</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	64 404 714	65 259 608
Sum avsetning for forpliktelser		<u>64 404 714</u>	<u>65 259 608</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 297 040 217	1 180 100 217
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 297 040 217</u>	<u>1 180 100 217</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	155 842 095
Leverandørgjeld		8 644 383	22 668 780
Betalbar skatt	6	8 759 927	21 925 141
Skyldig offentlige avgifter		9 525 053	7 076 403
Annen kortsiktig gjeld	5	243 033 949	129 792 475
Sum kortsiktig gjeld		<u>269 963 312</u>	<u>337 304 894</u>
Sum gjeld		<u>1 631 408 242</u>	<u>1 582 664 718</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 005 902 826</u>	<u>1 932 751 858</u>

Oslo, 14.06.2023

Styret i FRAM REALINVEST AS


Torstein Tvenge
styreleder
Marianne Tvenge
styremedlem/daglig leder
Magnus Tvenge
styremedlem
Annicken Tvenge
styremedlem



Balanse

FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 399 121 740	1 340 646 567
Kunst	3	964 061	915 162
Sum varige driftsmidler		1 400 085 801	1 341 561 729
Investeringer i datterselskap		0	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	316 592 659	231 266 024
Investeringer i aksjer og andeler	4	69 288 688	113 085 581
Sum finansielle anleggsmidler		385 881 347	344 408 805
Sum anleggsmidler		1 785 967 148	1 685 970 534
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		67 185 704	57 089 304
Andre kortsiktige fordringer	5	130 141 597	148 850 320
Sum fordringer		197 327 301	205 939 623
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	922 500	8 534 750
Sum investeringer		922 500	8 534 750
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	21 685 878	32 306 951
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		21 685 878	32 306 951
Sum omløpsmidler		219 935 679	246 781 325
Sum eiendeler		2 005 902 827	1 932 751 859



Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Konsernregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

Regnskapsperioden for 2022 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2022.

Selskapets datterselskaper er alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom. Oppkjøp av single purposeeiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Investeringer i tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Videre er investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter bruttometoden. For deleide selskaper, hvis eierandel er 50% hvor man har kontroll, er regnskapsført tilsvarende som øvrige datterselskaper.

Inntekter

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Felleskostnader er nettopresentert i regnskapet.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler

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 virkelig verdi. Kundeordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringer i aksjer

Aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapenes regnskaper.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



Note 1 - Driftsinntekter

	2022	2021
Per virksomhetsområde		
Utleie eiendommer	197 878 212	186 485 186
Gevinst ved salg av anleggsmidler og datterselskaper	-	76 665 142
Andre tjenester	1 883 465	-
Offentlig tilskudd	24 592	-
Sum	199 786 268	263 150 328

Geografisk fordeling		
Oslo og omegn	199 786 268	263 150 328
Sum	199 786 268	263 150 328

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

	2022	2021
Lønnskostnader		
Lønninger	2 187 751	2 119 706
Arbeidsgiveravgift	315 816	306 255
Obligatorisk tjenestepensjon	25 266	19 129
Andre ytelser	40 145	38 915
Sum	2 568 978	2 484 005

Gjennomsnittlig antall ansatte	1	1
--------------------------------	---	---

	Daglig leder	Styret
Ytelser til ledende personer		
Lønn	1 503 847	1 805 561
Annen godtgjørelse	259 713	-
Sum	1 763 560	1 805 561

Selskapet har etablert pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeles seg på følgende måte eks merverdiavgift:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	338 269	224 480
Andre tjenester	170 200	283 120
Sum eksl. mva.	508 469	507 600

Note 3 - Driftsmidler

	Tomter	Innredning inventar	Bygninger Byggeprosjekt	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	139 460 276	217 302 286	1 281 541 256	915 162	1 639 218 980
Tilgang i året	-	21 542 506	104 475 323	48 899	126 066 728
Reklassifisering	-	81 917 050	81 917 050	-	-
Avgang i året	1 544 807	-	18 398 240	-	19 943 047
MVA-justering	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	137 915 469	320 761 842	1 285 701 289	964 061	1 745 342 661
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-	83 641 071	217 976 124	-	301 617 195
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-	110 448 734	234 808 126	-	345 256 860
Balanseført verdi 31.12	137 915 469	210 313 108	1 050 893 163	964 061	1 400 085 801
Årets avskrivninger	-	26 807 663	16 832 002	-	43 639 665
Lineær avskr. prosent	0	4 -10	1 - 2		



Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer i andre selskap

Selskapets datterselskaper er opplistet under, og alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom.

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeandel
Fram H 17 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Hovfaret 10 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Investments AS	Oslo	100 %	100 %
Karenslyst Alle 9-11 AS	Oslo	100 %	100 %
Sjølyststranda Parkering AS	Oslo	100 %	100 %
Strømskog Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %
Strømsstad Bygg AS	Oslo	100 %	100 %
Sørkedalsveien 27 AS	Oslo	100 %	100 %
Valkyrien Living AS	Oslo	100 %	100 %
Valkyrien Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Økern Torgvei 1 AS	Oslo	100 %	100 %
Økern Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %

Datterselskapene har driftssted i Oslo, Drammen og Strømsstad.

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til gjennomsnittlig anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Utbetalinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Anleggsaksjer	Stemme- og eierandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Berner Gruppen AS	17,20 %	31 060 000	490 720 -	37 343	482 731
K8 og K9 Holding AS	15,00 %	55 054 500	55 054 500 -	524 556	42 364 637
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 466	13 743 466 -	480 240	10 110 990
Sum		99 857 966	69 288 688 -	1 042 139	52 958 358

Årets nedskrivning	-
Tidligere års nedskrivning	32 573 280
Mottatt utbytte	9 450 000

Aksjer i tilknyttet selskap	Eierandel	Balanseført verdi			
		Inngående balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioden	Årets resultatandel	Utgående balanse
Fram Eiendom AS	25,00 %	1 212 707 -	91 947	338 102	1 458 862
Framba Holding AS	50,00 %	66 413	-	66 412	1
Nydalen Bolig AS	50,00 %	4 890 121	-	359 802	4 530 319
Sjølystparken AS	50,00 %	201 000 000	-	18 300 718	219 300 718
OCCI Invest AS*	21,16 %	-	66 189 765	2 076 973	68 266 738
Tollbugata 25 Holding AS	25,00 %	24 096 782	-	1 060 760	23 036 022
Sum		231 266 023	66 097 818	19 228 819	316 592 659

Eierandel i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

* OCCI Invest AS var klassifisert som anleggsaksjer i 2021 som følge av lavere eierandel. Resultatandelen innbefatter i tillegg justering av bokført verdi for bedre harmonisering og refleksjon av underkonsernets verdijusterte egenkapital.



Eierandeler i selskaper som ikke er innarbeidet som tilknyttet selskap som følge av lav aktivitet:

	Eierandel	Balanseført verdi			Utgående balanse
		Inngående balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioden	Årets resultatandel	
BT Property AS	30,00 %	1			1
Lierporten AS	41,10 %	1			1

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	1 634 535	922 500	922 500
Sum markedsbaserte aksjer		1 634 535	922 500	922 500
Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr:				712 035
Årets endring utgjør kr:				558 984

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. samt transaksjoner med nærstående

	Fordringer 2022	Gjeld 2022
Samarbeidende selskaper, aksjonærer (kortsiktig)	156 136	39 591
Langsiktig samarbeidende selskap	123 451 230	93 555 456
Sum	123 607 366	93 595 047

Det er beregnet 1,77 % rente mot selskap.

Det er beregnet 0,51 - 3,08 % rente mot aksjonærer.

Note 6 - Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og det vises til selskapsregnskapene for sammensetning av skattekostnaden.

	2022	2021
Årets betalbare skattekostnad	8 759 927	21 925 141
Endring utsatt skatt	3 397 820	13 527 248
Årets totale skattekostnad	12 157 748	35 452 389

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:		
Andeler	- 1 727 226	- 1 512 864
Fordringer	- 50 036 957	- 93 563 817
Anleggsmidler	236 423 607	266 639 680
Gevinst & tapskonto	60 315 022	75 044 569
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse	47 774 255	50 027 014
Avskåret rentefradrag		
Sum	292 748 701	296 634 582
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	64 404 714	65 259 608
Skatteprosent	22 %	22 %



Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	127 200 000	25 995 656	196 891 484	350 087 140
Kapitalforhøyelse	600 000			600 000
Endringer i konsern			13 045 600	13 045 600
Tilleggsutbytte			55 000 000	55 000 000
Årets resultat			65 761 848	65 761 848
Egenkapital 31. desember 2022	127 800 000	25 995 656	220 698 928	374 494 584

Aksjenes pålydende er kr 1 065 000.

Aksjonærer	Verv	A - aksjer	B, C, D - aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvenge	Styreformann	5		4,20 %	70,03 %
Marianne Tvenge	Styremedlem	1	114	95,80 %	29,97 %
		6	114	100,00 %	100,00 %

Note 8 - Pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 297 040 217	1 180 100 217
Kortsiktig lån til kredittinstitusjoner	-	-
Selvskyldnerkausjon som sikkerhet for lån i andre selskap	-	-
Sum	1 297 040 217	1 180 100 217
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 072 302 374	961 692 806
Avgitte garantier	-	-
Sum	1 072 302 374	961 692 806
Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	158 650 000	175 750 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap	35 064 000	33 014 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap	50 000 000	50 000 000

Note 9 - Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler per 31.12 utgjør:	124 049	121 142



Fram Realinvest AS - Konsern

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	78 808 156	159 899 700
+/- Periodens betalte skatt	-21 925 141	-8 039 536
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-76 665 142
+/- Ordinære avskrivninger	43 639 665	33 922 463
+/- Verdiendring aksjer	558 984	-1 131 595
+/- Resultat andre investeringer	-19 878 307	-23 495 532
+/- Endring i kundefordringer	-10 096 400	1 796 690
+/- Endring i leverandørgjeld	-14 024 397	2 041 063
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	21 728 577	10 319 084
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	78 811 137	98 647 195 *)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	19 943 047	148 410 000
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-44 066 728	-16 385 061
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7 053 266	30 180 157
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-23 155 987	-24 906 500
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-40 226 402	137 298 594
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Netto endring i langsiktig gjeld	116 940 000	-27 735 000
- Netto endring i kortsiktig gjeld	-130 288 228	-120 134 663
+/- Endring i andre fordringer	18 542 420	0
+ Innbetaling av egenkapital	600 000	0
- Utbetaling av utbytte	-55 000 000	-47 196 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-49 205 808	-195 065 663
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-10 621 073	40 880 128
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	32 306 951 **)	152 341 753
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	21 685 879	193 221 881

*)

I 2021 var kunder og leverandører klassifisert som finansieringsvirksomhet, dette er i år klassifisert som operasjonelle aktiviteter.

Sammenligningstallene er omarbeidet

**)

I 2021 var konsernets konsernkontoordning presentert brutto, dette er i år presentert netto.

Sammenligningstallene er omarbeidet i konsernregnskapet.



FRAM REALINVEST AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Fram Realinvest AS engasjerer seg aktivt i byutvikling, prosjektutvikling, forvaltning og utleie, foruten drift og vedlikehold av eiendom. Selskapet drives fra Fram Eiendoms kontorer på Skøyen i Oslo.

Fram Eiendom AS utgjør navet i eiendomsselskapene, og eies av eierselskapene Fram Management AS, Fram Realinvest AS, Titas Eiendom AS og Tveco AS med 25% hver. Fram Eiendom har 15 faste ansatte tilknyttet virksomheten. Fram Eiendoms datterselskap Framdrift AS har ytterligere 18 personer tilknyttet selskapet som utfører servicetjenester for eiendommene i gruppen. Gruppen hadde et aktivt år i 2022 med utvikling og foredling av eiendommene i tillegg til anskaffelser av nye eiendommer og prosjekter.

Aktivt eierskap utøves gjennom de fire eierselskapene hvor årlig verdiøkning måles. Risikospredning, langsiktighet og soliditet kjennetegner selskapene og systemverdien blir styrket gjennom drift og vedlikehold i Fram Eiendoms organisasjon. Fram Eiendom har ved utgangen av mars 2023 over 60 eiendommer under forvaltning for eierselskapene som representerer nær 1 milliard i årlige netto husleieinntekter.

Fram Realinvest har ved utgangen av 2022 eierskap i ca. 20 eiendommer (helt og deleid), som totalt genererer vel kr 200 mill. i årlige husleieinntekter til konsernet, mot 186 mill i 2021. I tillegg eier Fram Realinvest og Titas Eiendom kontorporteføljen Sjølystparken med en halvdel hver. Hvis leieinntekter utgjorde kr 94 mill. i 2022, mot kr 85 mill i 2021. Selskapets portefølje består i hovedsak av kontor-, handels- og parkeringsarealer med attraktiv beliggenhet.

Fram Realinvest AS har kjøpt Sjølystranda Parkering AS i desember 2022, hvor selskapet består av 50 parkeringsplasser som leies ut 100% i næring.

Konsernet har tidligere investert i ulike objekter tilrettelagt av prosjektmeglerselskaper, slik som Kirkegata 8/Kongensgate 9, Tollbugata 25, Kongsberg Teknologipark og Oslo Cancer Cluster (OCCI). Fram Realinvest har økt sin eierandel i OCCI i 2022. Også disse investeringene forventes å gi god avkastning på lengre sikt, og Fram Realinvest har en aktiv rolle i disse eiendommenes videre utvikling.

Datterselskapet Økern Torgvei 1 AS er i reguleringsfasen av et større boligprosjekt på Økern «Eikenga» i samarbeid med en partner. Fram Realinvest har også investert betydelige midler i oppgradering av eksisterende eiendomsmasse og tilpasninger for både eksisterende og nye leietakere i 2022, hvilket slår positivt ut for eiendommenes verdsettelse.

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Styret vurderer selskapet og konsernet til å være så solid og ha så god likviditet at det ikke er knyttet usikkerhet om fortsatt drift. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte i 2022, hvorav 1 er kvinne. Hun har vært ansatt i morselskapet som daglig leder. Konsernet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte, hvorav 1 er kvinne. Det har ikke vært sykefravær i 2022. Det er ikke registrert ulykker eller skader vedrørende ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinner.



Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos den sikrede.

Forsknings- og utviklingskostnader

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Ytre miljø

Selskapets har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø spesielt negativt. Selskapet er seg sitt samfunnsansvar bevisst og jobber aktivt med å redusere energibruken i selskapets eiendommer og andre miljørelaterte tiltak. Det investeres kontinuerlig i bærekraftige forbedringer av eksisterende og ny eiendom.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets virksomhet viser et driftsresultat i 2022 på kr -3.3 mill. Videre viser totalresultatet før skatt i 2022 i selskapsregnskapet kr 12.27 mill. Konsernets eiendomsvirksomhet viser et positivt driftsresultat i 2022 på kr 96,02 mill mot kr 170,6 mill i fjor.

Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2022 viser overskudd etter skatt på kr 66.5 mill mot kr 124.4 mill i 2021.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2022 16,5 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 21,3 % pr 31.12.2021. Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr 2.006 mrd. sammenlignet med kr 1.933 mrd ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen pr 31.12 2022 var 18,7 %, mot 18,1 % pr 31.12.2021.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2022 99,9% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 99,86% pr 31.12.2021. Selskapets totalkapital var ved utgangen av året kr 1.280 mrd. Totalkapitalen i 2021 var på kr 1.191 mrd. Egenkapitalandelen pr 31.12 2022 var 31,6%, mot 37,5% pr 31.12.2021.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 218,8 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 96,9 mill.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr 1,1 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr -3,3 mill.

De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2022 kr 126,1 mill. Av årets investeringer har kr 81,2 mill gått til prosjektet i Valkyrien Utvikling AS.

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12 utgjorde kr 21,7 mill.

Det ble avsatt tilleggsutbytte i september 2022 på kr 55 mill. Utbytte er i all hovedsak avsatt og besluttet utdelt for å kunne betale formueskatt og utbytteskatt.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et fullstendig bilde av konsernets drift og status ved årsskiftet.

Endringer i markedsforhold

Eiendommene i konsernet har en meget god utleiegrad.

Fremtidig utvikling

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser.

I 2022 ble Fram Eiendom AS, selskapet som forvalter eiendommen, Miljøfyrtårnsertifisert, videre mottok man midler gjennom strømstøtteordningen. Mottatt strømstøtte er direkte videreført via felleskostavregningen til leietakere. Via driftsselskapet skal man også videre jobbe målrettet for å redusere energiforbruken på eiendommene.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1.juli 2022. Fram Eiendom er underlagt kravene i loven og jobber kontinuerlig for å sikre at våre leverandører har en høy etisk standard og etterlever OECD sine retningslinjer. Ytterligere informasjon vedr. åpenhetsloven kan man lese på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Årets resultat er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet budsjetterer med et positivt resultat for 2023, tilsvarende som man gjorde i 2022.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er eksponert for endringer i rentenivået og i utleiemarkedet. Dette kan påvirke investeringsmuligheten. Selskapet/konsernet er ikke eksponert for annen markedsrisiko.

Risiko for at selskapenes leietakere ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør kr 0.

Selskapet og konsernet vurderer likviditeten løpende. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.

Disponering av årsresultatet

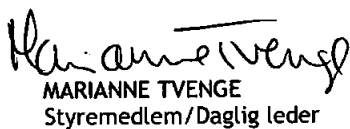
Styret foreslår at årets overskudd i selskapsregnskapet, kr 11.984.162 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital kr 11.984.162



TORSTEIN TVENGE
Styrets leder

Oslo, 14. juni 2023
I styret for FRAM REALINVEST AS



MARIANNE TVENGE
Styremedlem/Daglig leder



MAGNUS TVENGE
Styremedlem



ANNICKEN TVENGE
Styremedlem



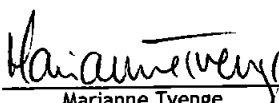
Fram Realinvest AS Balanse per 31. desember

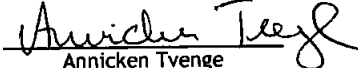
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	127 800 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		<u>153 795 656</u>	<u>153 195 656</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		250 942 777	293 922 487
Sum opptjent egenkapital		<u>250 942 777</u>	<u>293 922 487</u>
Sum egenkapital	9	<u>404 738 433</u>	<u>447 118 143</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	543 932	1 076 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 409	3 212 386
Betalbar skatt	8	759 161	21 896 406
Skyldig offentlige avgifter		206 490	202 149
Annen kortsiktig gjeld	6	873 094 465	717 849 003
Sum kortsiktig gjeld		<u>874 193 525</u>	<u>743 159 944</u>
Sum gjeld		<u>874 737 457</u>	<u>744 236 801</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 279 475 890</u>	<u>1 191 354 944</u>

Oslo, 14.06.2023
Styret i Fram Realinvest AS


Torstein I. Tvenge
Styrets leder


Magnus Tvenge
Styremedlem


Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder


Annicken Tvenge
Styremedlem

Fram Realinvest AS - 922 255 393



Fram Realinvest AS Balanse per 31. desember

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		997 223	997 223
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		18 260	91 528
Sum varige driftsmidler	4	1 015 483	1 088 751
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	684 841 087	869 568 432
Investeringer i aksjer og andeler	7	361 457 164	139 059 492
Sum finansielle anleggsmidler		1 046 298 251	1 008 627 924
Sum anleggsmidler		1 047 313 733	1 009 716 676
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	275 824
Andre kortsiktige fordringer	6	231 115 607	172 706 551
Sum fordringer		231 115 607	172 982 375
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7	922 500	8 534 750
Sum investeringer		922 500	8 534 750
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	124 049	121 142
Sum omløpsmidler		232 162 157	181 638 268
Sum eiendeler		1 279 475 890	1 191 354 944

Fram Realinvest AS - 922 255 393



Fram Realinvest AS Resultatregnskap per 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	2	8 908 196	1 555
Sum driftsinntekter		8 908 196	1 555
Lønnskostnad	3	2 568 978	2 474 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	93 268	87 712
Annen driftskostnad	3	9 530 500	398 875
Sum driftskostnader		12 192 745	2 961 440
Driftsresultat		-3 284 549	-2 959 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	5	21 064 397	49 306 045
Annen renteinntekt	6	1 754 567	3 497 651
Annen finansinntekt		12 001 735	1 179 139
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	558 984	-293 199
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-838 396
Annen rentekostnad	6	18 706 852	4 559 134
Annen finanskostnad		0	809 454
Resultat av finansposter		15 554 863	49 745 842
Resultat før skattekostnad		12 270 314	46 785 957
Skattekostnad på resultat	8	286 152	27 456 840
Årsresultat	9	11 984 162	19 329 117
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		11 984 162	19 329 117
Sum overføringer		11 984 162	19 329 117

Fram Realinvest AS - 922 255 393



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkonto

Selskapet er eier av konsernkonto og netto mellomværende i konsernkontoen er presentert som inntående/gjeld til bank i konsernregnskapet, mens i selskapsregnskapene er trekk/inntående presentert som mellomværende.

Inntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene utføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Investering i andre aksjer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Investeringer i aksjer

Aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Kontantstrømoppstilling

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



Note2 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2022	2021
Management fee til nærstående selskap	8 908 196	1 555
Sum	8 908 196	1 555
Geografisk fordeling		
Oslo	8 908 196	1 555
Sum	8 908 196	1 555

I 2021 er management fee presentert netto mot brutto i 2022.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 187 751	2 119 706
Arbeidsgiveravgift	315 816	306 255
Pensjonskostnader	25 266	19 129
Andre ytelser	40 145	29 763
Sum	2 568 978	2 474 853

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 893 840	301 714
Pensjonskostnader	25 266	0
Annen godtgjørelse	5 968	0
Sum	1 925 074	301 714

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 108 000 ekskl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 169 691 ekskl. mva.

Note 4 Anleggsmidler

	P-plasser Innredning/løsøre		Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2022	997 223	430 327	1 427 550
Tilgang	0	19 999	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	997 223	450 326	1 447 549
Av- og nedskrivninger pr. 1.1.2022	0	-338 799	-432 067
Årets ordinære avskrivninger		-93 268	-93 268
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	0	-432 067	-432 067
Bokført verdi 31.12.2022	997 223	18 260	1 015 483
Økonomisk levetid	Evig	3 - 5 år	



Note 5 Datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Datterselskap	Eierandel	Stemmeandel	Forretningskontor	Kostpris	Balanseført verdi
Fram H 17 AS	100%	100%	Oslo	205 261 506	205 261 506
Fram Hovfaret 10 AS	100%	100%	Oslo	50 677 163	50 677 163
Fram Investments AS	100%	100%	Oslo	110 000	110 000
Karenslyst Allé 9-11 AS	100%	100%	Oslo	15 816 459	15 816 459
Sjølyststranda Parkering AS	100%	100%	Oslo	28 157 039	28 157 039
Strømskog Eiendom AS	100%	100%	Oslo	23 727 428	23 727 428
Strømstad Bygg AS	100%	100%	Oslo	8 737 679	1
Sørkedalsveien 27 AS	100%	100%	Oslo	74 659 614	74 659 614
Valkyrien Living AS	100%	100%	Oslo	72 757 564	72 757 564
Valkyrien Utvikling AS	100%	100%	Oslo	150 558 143	150 558 143
Økern Torgvei 1 AS	100%	100%	Oslo	63 058 970	63 058 970
Økern Utvikling AS	57%	57%	Oslo	57 200	57 200
Sum datterselskap				693 578 765	684 841 087

Inntekt på investering i datter: 21 064 397

Aksjene i Valkyrien Utvikling AS er pantsatt.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	120 565 725	14 589 186
Kortsiktig fordring på nærstående selskap	89 266 849	101 427 577
Mottatt konsernbidrag	21 064 397	49 306 045
Sum	230 896 971	165 322 808
Gjeld		
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-261 786 896	-584 444 938
Kortsiktig gjeld til nærstående selskap/aksjonærer	-85 749 640	-74 966 125
Konsernkonto	-524 821 727	-26 590 369
Avgitt konsernbidrag	-272 344	-22 448 294
Sum	-872 630 607	-708 449 726

Gjeld og fordring renteberegnes med 1,77 %

I 2021 var konsernkonto klassifisert som likvider. For 2022 er konsernkonto klassifisert som mellomværende, sammenligningstallene for 2021 er derfor også omarbeidet.



Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak mv.

Anleggsaksjer og mindre investering i ansvarlige selskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til gjennomsnittlig anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Utbetalinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet.

	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsaksjer					
Berner Gruppen AS	17,20%	31 060 000	490 720	-37 343	482 731
Fram Eiendom AS	25,00%	1 000 000	1 000 000	338 102	1 339 634
Framba Holding AS	50,00%	66 415	66 415	-1 415 972	-1 272 377
K8 og K9 Holding AS	15,00%	55 054 500	55 054 500	-524 556	42 364 637
KTP Invest AS	1,27%	13 743 466	13 743 466	-44 412	3 586 877
Nydalen Bolig AS	50,00%	2 005 000	1 000	-359 802	3 749 017
OCCI Invest AS	21,16%	66 189 765	66 189 767	1 395 443	53 670 404
Sjølystparken AS	50,00%	200 004 800	200 004 800	3 444 460	190 733 641
Tollbugata 25 Holding	22,85%	24 906 500	24 906 500	-969 535	22 855 609
Sum anleggsaksjer		394 030 446	361 457 164	1 826 385	317 510 173

Felleskontrollert virksomhet

Lierporten ANS 41,10%

Sum aksjer og andeler	394 030 446	361 457 164	1 826 385	317 510 173
------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	--------------------

Årets nedskrivning	0
Tidligere års nedskrivning	-32 573 280
Sum nedskrivning	-32 573 280

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer og terminer i handelsportefølje	Ubetydelig	1 634 535	922 500	922 500
Sum		1 634 535	922 500	922 500

Årets verdiendring	-558 984
--------------------	----------



Note 8 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	819 077	26 835 031
Endring i utsatt skatt	-532 925	621 809
Skattekostnad ordinært resultat	286 152	27 456 840
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	12 270 314	46 785 957
Permanente forskjeller	-31 819 660	-31 654 290
Endring i midlertidige forskjeller	1 339 287	61 943 331
Mottatt konsernbidrag	21 064 397	49 306 045
Avgitt konsernbidrag	-272 344	-22 448 294
Avskåret rentefradrag	868 739	-4 403 629
Skattepliktig inntekt	3 450 733	99 529 120
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3 815 091	11 147 701
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-59 916	-4 938 625
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 634 167	15 687 330
Sum betalbar skatt i balansen	759 161	21 896 406

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-4 315	66 796	71 111
Fordringer	-1 238 509	-1 238 509	0
Gevinst - og tapskonto	5 072 696	6 340 872	1 268 176
Sum	3 829 872	5 169 159	1 339 287
Andeler	-1 727 226	-1 512 864	214 362
Avskåret rentefradrag	-868 739	0	868 739
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 238 509	1 238 509	0
Grunnlag for utsatt skatt	2 472 416	4 894 804	2 422 388
Utsatt skatt (22 %)	543 932	1 076 857	532 925

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	127 200 000	25 995 656	293 922 487	447 118 143
Årets resultat			11 984 162	11 984 162
Kapitalforhøyelse	600 000		0	600 000
Tilleggsutbytte			-55 000 000	-55 000 000
Andre endringer			36 128	36 128
Pr 31.12.2022	127 800 000	25 995 656	250 942 777	404 738 433



Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 124 049.

Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fram Realinvest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	6	1 065 000	6 390 000
B-aksjer	38	1 065 000	40 470 000
C-aksjer	38	1 065 000	40 470 000
D-aksjer	38	1 065 000	40 470 000
Sum	120		127 800 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Marianne Tvenge	115	95,8	30,0
Torstein I Tvenge	5	4,2	70,0
Totalt antall aksjer	120	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Sum
Torstein I Tvenge	Styrets leder	5
Marianne Tvenge	Styremedlem/daglig leder	115
Totalt antall aksjer		120



Fram Realinvest AS

KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	12 270 314	46 785 957
+/- Periodens betalte skatt	-21 896 406	-8 039 536
+/- Ordinære avskrivninger	93 268	93 268
+/- Verdiendring aksjer	558 984	-1 131 595
+/- Endring i kundefordringer	275 824	26 709 620
+/- Endring i leverandørgjeld	-3 078 977	-1 174 306
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	12 860 116	-363 748
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 083 123	62 879 660 *)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-20 000	-
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7 053 266	30 180 157
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-50 549 890	-24 906 500
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-43 516 624	5 273 657
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Endring i andre fordringer	69 978 657	0
+ Innbetaling av egenkapital	600 000	-
- Utbetaling av utbytte	-55 000 000	-47 196 000
+ Innbetaling av konsernbidrag	49 306 045	18 235 758
- Utbetaling av konsernbidrag	-22 448 294	-39 182 429
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	42 436 408	-68 142 671
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	2 907	10 646
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	121 142	110 496
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	124 049	121 142

*)

I 2021 var kunder og leverandører klassifisert som finansieringsvirksomhet, dette er i år klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Sammenligningstallene er omarbeidet



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fram Realinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fram Realinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 som ble 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 som ble 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

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.



Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Styret og daglig leder (ledelsen) ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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.

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

BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MLMBA-VKLST-EDEOT-M4WIN-GLHS1-2ZEU4



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Alexander Bronken

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-20 10:53:22 UTC



Penneo document key: MLMBA-VKLST-EDEOT-M4WIN-GLH51-2ZEU4

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**