



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	9	1 555	87 940 577
Sum inntekter		1 555	87 940 577
Kostnader			
Lønnskostnad	10	2 474 853	2 137 168
Ordinære avskrivninger	2	87 712	6 397 381
Andre driftskostnader		398 875	1 934 210
Sum kostnader		2 961 440	10 468 759
Driftsresultat		-2 959 885	77 471 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	3	49 306 045	23 965 320
Annen renteinntekt		3 497 651	2 592 768
Andre finansinntekter		1 179 139	11 514 799
Sum finansinntekter		53 982 836	38 072 887
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	-293 199	6 877 510
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3, 4	-838 396	-20 000 000
Annen rentekostnad		4 559 134	19 623 902
Andre finanskostnader		809 454	23 366 189
Sum finanskostnader		4 236 993	29 867 601
Netto finans		49 745 842	8 205 286
Ordinært resultat før skattekostnad		46 785 957	85 677 105
Skattekostnad på ordinært resultat	8	27 456 840	16 424 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 329 117	69 252 907
Årsresultat		19 329 117	69 252 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 329 117	69 252 907
Totalresultat		19 329 117	69 252 907



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overført fra / til annen egenkapital		19 329 117	69 252 907
Sum overføringer og disponeringer		19 329 117	69 252 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2		204 424 539
Tomter	2	997 223	19 735 400
Kunst			289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	91 528	14 357 582
Sum varige driftsmidler		1 088 751	238 806 911
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	869 568 432	698 523 720
Investeringer i aksjer og andeler	4	139 059 492	120 587 160
Sum finansielle anleggsmidler		1 008 627 924	819 110 880
Sum anleggsmidler		1 009 716 676	1 057 917 791
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		275 824	26 985 444
Andre kortsiktige fordringer	7	172 706 551	149 521 797
Sum fordringer		172 982 375	176 507 241
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	8 534 750	31 853 750
Sum investeringer		8 534 750	31 853 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	121 142	110 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 142	110 496
Sum omløpsmidler		181 638 268	208 471 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 191 354 944	1 266 389 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 195 656	153 195 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		293 922 487	321 789 370
Sum opptjent egenkapital		293 922 487	321 789 370
Sum egenkapital		447 118 143	474 985 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 076 857	17 952 691
Sum avsetninger for forpliktelser		1 076 857	17 952 691
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		405 365 217
Sum annen langsiktig gjeld			405 365 217
Sum langsiktig gjeld		1 076 857	423 317 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 212 386	4 386 692
Betalbar skatt	8	21 896 406	8 039 536
Skyldige skattetrekk/offentlige avgifter		202 149	3 259 770
Påløpte renter			2 204 048
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	717 849 003	350 196 298
Sum kortsiktig gjeld		743 159 944	368 086 345
Sum gjeld		744 236 801	791 404 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 191 354 944	1 266 389 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		186 485 186	170 224 448
Annen driftsinntekt	2	76 665 142	22 006 033
Sum inntekter	9	263 150 328	192 230 481
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	10	2 484 005	2 137 168
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	33 922 463	32 671 963
Annen driftskostnad		56 097 496	25 728 480
Sum kostnader		92 503 964	60 537 612
Driftsresultat		170 646 364	131 692 869
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	23 495 532	-9 541 731
Annen renteinntekt		8 853 971	2 975 114
Annen finansinntekt		1 179 139	11 514 799
Sum finansinntekter		33 528 642	4 948 182
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	-293 199	6 877 510
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-838 396	
Annen rentekostnad		44 597 447	51 833 999
Annen finanskostnad		809 454	3 366 189
Sum finanskostnader		44 275 306	62 077 698
Netto finans		-10 746 664	-57 129 516
Ordinært resultat før skattekostnad		159 899 700	74 563 353
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 452 389	17 633 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		124 447 311	56 929 623
Årsresultat	5	124 447 311	56 929 623
Årsresultat etter minoritetsinteresser		124 447 311	56 929 623



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		124 447 311	56 929 623



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	1 340 646 567	1 422 126 736
Kunst		915 162	289 390
Sum varige driftsmidler		1 341 561 729	1 422 416 126
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	57 200	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	231 266 024	182 863 992
Investeringer i aksjer og andeler	4	113 085 581	119 519 749
Sum finansielle anleggsmidler		344 408 805	302 440 941
Sum anleggsmidler		1 685 970 534	1 724 857 067
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	57 089 304	58 885 994
Andre kortsiktige fordringer	7	149 267 300	161 627 447
Sum fordringer		206 356 604	220 513 441
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	8 534 750	31 853 750
Sum investeringer		8 534 750	31 853 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	193 221 881	152 341 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 221 881	152 341 753
Sum omløpsmidler		408 113 235	404 708 944
SUM EIENDELER		2 094 083 770	2 129 566 012



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	127 200 000
Sum innskutt egenkapital		127 200 000	127 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		222 887 140	145 635 829
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		222 887 140	145 635 829
Sum egenkapital	5	350 087 140	272 835 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	65 259 608	51 732 360
Sum avsetninger for forpliktelser		65 259 608	51 732 360
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 180 100 217	1 207 835 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 180 100 217	1 207 835 217
Sum langsiktig gjeld		1 245 359 825	1 259 567 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	155 842 095	310 714 138
Betalbar skatt	8	21 925 141	8 039 536
Skyldig offentlige avgifter		7 493 383	7 200 006
Annen kortsiktig gjeld	6	313 376 186	271 208 926
Sum kortsiktig gjeld		498 636 805	597 162 606
Sum gjeld		1 743 996 629	1 856 730 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 094 083 769	2 129 566 011



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 684008

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	9	1 555	87 940 577
Sum inntekter		1 555	87 940 577
Kostnader			
Lønnskostnad	10	2 474 853	2 137 168
Ordinære avskrivninger	2	87 712	6 397 381
Andre driftskostnader		398 875	1 934 210
Sum kostnader		2 961 440	10 468 759
Driftsresultat		-2 959 885	77 471 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap			
	3	49 306 045	23 965 320
Annen renteinntekt		3 497 651	2 592 768
Andre finansinntekter		1 179 139	11 514 799
Sum finansinntekter		53 982 836	38 072 887
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler			
	4	-293 199	6 877 510
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
	3, 4	-838 396	-20 000 000
Annen rentekostnad		4 559 134	19 623 902
Andre finanskostnader		809 454	23 366 189
Sum finanskostnader		4 236 993	29 867 601
Netto finans		49 745 842	8 205 286
Ordinært resultat før skattekostnad			
		46 785 957	85 677 105
Skattekostnad på ordinært resultat			
	8	27 456 840	16 424 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 329 117	69 252 907
Årsresultat		19 329 117	69 252 907
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		19 329 117	69 252 907
Totalresultat		19 329 117	69 252 907
Overføringer og disponeringer			
Overført fra / til annen egenkapital			
		19 329 117	69 252 907



Sum overføringer og
disponeringer

19 329 117

69 252 907



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger	2		204 424 539
Tomter	2	997 223	19 735 400
Kunst			289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	91 528	14 357 582
Sum varige driftsmidler		1 088 751	238 806 911

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	869 568 432	698 523 720
Investeringer i aksjer og andeler	4	139 059 492	120 587 160
Sum finansielle anleggsmidler		1 008 627 924	819 110 880

Sum anleggsmidler

1 009 716 676 1 057 917 791

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		275 824	26 985 444
Andre kortsiktige fordringer	7	172 706 551	149 521 797
Sum fordringer		172 982 375	176 507 241

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	4	8 534 750	31 853 750
Sum investeringer		8 534 750	31 853 750

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	11	121 142	110 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 142	110 496

Sum omløpsmidler

181 638 268 208 471 488

SUM EIENDELER

1 191 354 944 1 266 389 279

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5	127 200 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 195 656	153 195 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		293 922 487	321 789 370
Sum opptjent egenkapital		293 922 487	321 789 370
Sum egenkapital		447 118 143	474 985 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 076 857	17 952 691
Sum avsetninger for forpliktelser		1 076 857	17 952 691
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		405 365 217
Sum annen langsiktig gjeld			405 365 217
Sum langsiktig gjeld		1 076 857	423 317 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 212 386	4 386 692
Betalbar skatt	8	21 896 406	8 039 536
Skyldige skattetrekk/ offentlige avgifter		202 149	3 259 770
Påløpte renter			2 204 048
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	717 849 003	350 196 298
Sum kortsiktig gjeld		743 159 944	368 086 345
Sum gjeld		744 236 801	791 404 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 191 354 944	1 266 389 279



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		186 485 186	170 224 448
Annen driftsinntekt	2	76 665 142	22 006 033
Sum inntekter	9	263 150 328	192 230 481
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	10	2 484 005	2 137 168
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	33 922 463	32 671 963
Annen driftskostnad		56 097 496	25 728 480
Sum kostnader		92 503 964	60 537 612
Driftsresultat		170 646 364	131 692 869
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	23 495 532	-9 541 731
Annen renteinntekt		8 853 971	2 975 114
Annen finansinntekt		1 179 139	11 514 799
Sum finansinntekter		33 528 642	4 948 182
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	-293 199	6 877 510
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-838 396	
Annen rentekostnad		44 597 447	51 833 999
Annen finanskostnad		809 454	3 366 189
Sum finanskostnader		44 275 306	62 077 698
Netto finans		-10 746 664	-57 129 516
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 452 389	17 633 730
Ordinært resultat etter skattekostnad		124 447 311	56 929 623
Årsresultat	5	124 447 311	56 929 623
Årsresultat etter minoritetsinteresser		124 447 311	56 929 623
Totalresultat		124 447 311	56 929 623



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 3, 6	1 340 646 567	1 422 126 736
Kunst			
		915 162	289 390
Sum varige driftsmidler			
		1 341 561 729	1 422 416 126
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	3	57 200	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap			
	4	231 266 024	182 863 992
Investeringer i aksjer og andeler			
	4	113 085 581	119 519 749
Sum finansielle anleggsmidler			
		344 408 805	302 440 941
Sum anleggsmidler			
		1 685 970 534	1 724 857 067
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	1	57 089 304	58 885 994
Andre kortsiktige fordringer			
	7	149 267 300	161 627 447
Sum fordringer			
		206 356 604	220 513 441
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			
	4	8 534 750	31 853 750
Sum investeringer			
		8 534 750	31 853 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	11	193 221 881	152 341 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		193 221 881	152 341 753
Sum omløpsmidler			
		408 113 235	404 708 944
SUM EIENDELER			
		2 094 083 770	2 129 566 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	127 200 000
Sum innskutt egenkapital		127 200 000	127 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		222 887 140	145 635 829
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		222 887 140	145 635 829
Sum egenkapital	5	350 087 140	272 835 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	65 259 608	51 732 360
Sum avsetninger for forpliktelseser		65 259 608	51 732 360
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 180 100 217	1 207 835 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 180 100 217	1 207 835 217
Sum langsiktig gjeld		1 245 359 825	1 259 567 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	155 842 095	310 714 138
Betalbar skatt	8	21 925 141	8 039 536
Skyldig offentlige avgifter		7 493 383	7 200 006
Annen kortsiktig gjeld	6	313 376 186	271 208 926
Sum kortsiktig gjeld		498 636 805	597 162 606
Sum gjeld		1 743 996 629	1 856 730 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 094 083 769	2 129 566 011



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.30

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fram Realinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert Fram Realinvest AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 leders 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 regnskapskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Alexander Bronken

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-29 10:06:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2HYD4-BOE3Y-PKKHB-T3LH1-UZE30-6MQJJ

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/validate>



FRAM REALINVEST AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

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. Selskapet har i 2021 utfisjonert tre eiendommer, Karenslyst Alle 9-11, Sørkedalsveien 27 og Økern Torgvei 1, til tre heleide datterselskap.

Fram Realinvest driver sin virksomhet gjennom Fram Eiendom, som er et administrasjons- og forvaltningsselskap som eies i fellesskap av Fram Management AS, Titas Eiendom AS, Tveco AS og Fram Realinvest AS. For Fram Eiendom konsernets totale disposisjoner vises det til egen beretning for Fram Eiendom AS.

Fram Realinvest har ved utgangen av 2021 eierskap i ca. 15 eiendommer, som totalt generer vel kr 186 mill. i årlige husleieinntekter til konsernet. Porteføljen består i hovedsak av kontor-, handels- og parkeringsarealer med attraktiv beliggenhet.

Fram Realinvest har i 2021 investert betydelig i oppgraderinger av kontorarealer for flere leietakere i bl. A. Karenslyst Alle 9-11, Sjølystparken og Hovfaret 17. Det har også vært investert betydelig i fellesarealer, med prosjekter som strekker seg også inn i 2022.

Boligprosjektet Sorgenfrigata 14 stod ferdig etter en omfattende totalrehabilitering i november 2021, hvorpå og 17 leiligheter var leid ut før nyttår. Eiendommen inngår nå i datterselskapet Valkyrien Living AS sammen med boliggården Ole Vigs gate 24 A. Totalt 25 leiligheter leies ut på markedsmessige vilkår.

Heller ikke 2021 ble et normalt driftsår for Fram Eiendoms storsatsning innen handel: Valkyrien senter. Imidlertid ble det stort sett et godt år for butikkenes del, til tross for flere nedstengninger pga pandemien. Besøkstallene er høye og lokalene fullt utleid. Totalt har Fram Realinvest utført ekstraordinære påkostninger i eiendomsmassen på nær kr 37 mill. for å øke attraktiviteten og/eller miljøprofilen i de enkelte bygg.

Fram Realinvest m.fl. er fortsatt i reguleringsfasen av et større boligprosjekt på Økern «Eikenga», som legges ut på offentlig ettersyn i 2022.

Konsernet er også investert i ulike objekter tilrettelagt av prosjektmeglerselskaper, slik som Kirkegata 8/Kongensgate 9, Tollbugata 25, Kongsberg Teknologipark og Oslo Cancer Cluster. Også disse investeringene forventes å gi god avkastning på lengre sikt, og Fram Realinvest ser for seg en aktiv rolle i disse eiendommenes videre utvikling.

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Utleiegraden i konsernet er meget god og den likvide situasjonen er tilfredsstillende.

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



Arbeidsmiljø/likestilling

Konsernet og selskapet har hatt 1,3 ansatt i 2021, hvor av 1 er kvinne. Hun har vært ansatt i morselskapet som daglig leder. Det har ikke vært sykefravær i 2021. Det er ikke registrert ulykker eller skader vedrørende ansatte.

Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinner.

Forsknings- og utviklingskostnader

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker i liten grad det ytre miljø. Fram Eiendom har tilsluttet seg eiendomssektorens veikart mot 2050 og har startet arbeidet mot sertifisering som Miljøfyrtårn. Nybygg sertifiseres i henhold til BreeamNor, samtidig som det gjøres fortløpende energi- og miljøbesparende tiltak på eksisterende eiendommer. Konsernet bidrar til sosiale og humanitære formål, både i nærmiljø og i utlandet.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Konsernets eiendomsvirksomhet viser ett positivt driftsresultat i 2021 på kr 170,6 mill.

Utleiesituasjonen i 2021 har vært meget god. Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2021 viser overskudd.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12 2021 29% av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 32 % pr 31.12 2020. Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr 2.094 mill sammenlignet med kr 2.130 mill. ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen pr 31.12 2021 var 17 %, mot 13% pr 31.12 2020.

Utbytte fra konsernet benyttes i 2021 som i 2020 i all hovedsak for å kunne betale formueskatt, og påvirker selskapets likviditet og investeringsmuligheter.

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 tilfredsstillende utleiegrad.

Fremtidig utvikling

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for å til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser. Årets resultat er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Investering i nye prosjekter vurderes fortløpende. Stigende renter vil påvirke det finansielle kostnadsbildet i 2022, men konsernets likviditetssituasjon anses som solid.

Konsernet forventer et positivt resultat for 2022.



Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, endringer i skattepolitikk og endringer 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, dog med noen modifiseringer for enkelte handelsaktører som følge av pandemien.

Disponering av årsresultatet

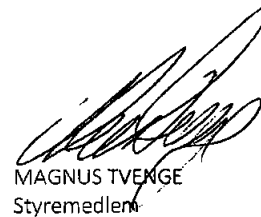
Styret foreslår at årets overskudd, kr 19.329.117 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital kr 19.329.117

Oslo, 29. juni 2022
I styret for FRAM REALINVEST AS


TORSTEIN TVENGE
Styrets leder


MARIANNE TVENGE
Styremedlem/daglig leder


MAGNUS TVENGE
Styremedlem


ANNICKEN TVENGE
Styremedlem

**FRAM REALINVEST AS**

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	0	204 424 539
Tomter	2	997 223	19 735 400
Kunst		0	289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	91 528	14 357 582
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	3	869 568 432	698 523 720
Investeringer i aksjer og andeler	4	139 059 492	120 587 160
Sum anleggsmidler		1 009 716 676	1 057 917 791
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		275 824	26 985 444
Andre kortsiktige fordringer	7	172 706 551	149 521 797
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer/opsjoner etc	4	8 534 750	31 853 750
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd	11	121 142	110 496
Sum omløpsmidler		181 638 268	208 471 488
SUM EIENDELER		1 191 354 944	1 266 389 279
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	127 200 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 195 656	153 195 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		293 922 487	321 789 370
Sum opptjent egenkapital		293 922 487	321 789 370
Sum egenkapital		447 118 143	474 985 026

FRAM REALINVEST AS organisasjonsnummer 922 255 393

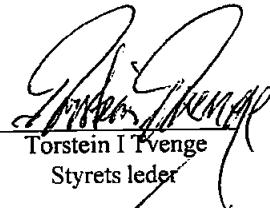
**FRAM REALINVEST AS**

Balanse pr. 31. desember

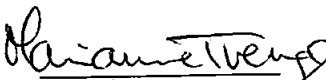
GJELD	Note	2021	2020
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	1 076 857	17 952 691
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	405 365 217
Sum langsiktig gjeld		1 076 857	423 317 908
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		0	2 204 048
Leverandørgjeld		3 212 386	4 386 692
Betalbar skatt	8	21 896 406	8 039 536
Skyldige skattetrekk/offentlige avgifter		202 149	3 259 770
Annen kortsiktig gjeld	7, 12	717 849 003	350 196 298
Sum kortsiktig gjeld		743 159 944	368 086 345
Sum gjeld		744 236 801	791 404 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 191 354 944	1 266 389 279

Oslo, 29.06.2022

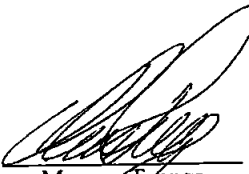
Styret i FRAM REALINVEST AS



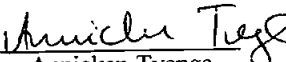
Torstein I Tvenge
Styrets leder



Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder



Magnus Tvenge
Styremedlem



Annicken Tvenge
Styremedlem

**FRAM REALINVEST AS**

Resultatregnskap pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og -kostnader			
Driftsinntekter	9	1 555	87 940 577
Sum driftsinntekter		1 555	87 940 577
Lønnskostnad	10	2 474 853	2 137 168
Ordinære avskrivninger	2	87 712	6 397 381
Andre driftskostnader		398 875	1 934 210
Sum driftskostnader		2 961 440	10 468 759
Driftsresultat		-2 959 885	77 471 818
Finansinntekter og -kostnader			
Resultat av investering i datterselskap	3	49 306 045	23 965 320
Renteinntekter		3 497 651	2 592 768
Andre finansinntekter		1 179 139	11 514 799
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	293 199	-6 877 510
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3, 4	838 396	20 000 000
Rentekostnader		-4 559 134	-19 623 902
Andre finanskostnader		-809 454	-23 366 189
Resultat av finansposter		49 745 842	8 205 286
Ordinært resultat før skattekostnad		46 785 957	85 677 105
Skattekostnad på ordinært resultat	8	27 456 840	16 424 198
Årets resultat		19 329 117	69 252 907
Overføringer			
Overført fra / til annen egenkapital		19 329 117	69 252 907
Sum overføringer		19 329 117	69 252 907

FRAM REALINVEST AS organisasjonsnummer 922 255 393



FRAM REALINVEST AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
+/- Resultat før skattekostnad		46 785 957	85 677 105
- Periodens betalte skatt		-8 039 536	-666 268
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	27 289 848
+ Ordinære avskrivninger		87 712	6 397 381
+/- Verdiendring aksjer		-1 131 595	-13 122 490
+/- Resultat andre investeringer		0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 734 460	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		33 968 078	105 575 576
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-3 087 141
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		30 180 157	7 889 540
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-24 906 500	-142 595 439
+ Innbetalinger fra andre investeringer		4 982 167	940 000
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		10 255 824	-136 853 040
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	181 650 000
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		21 906 172	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	-72 608 397
+/- Endring kundefordringer/andre fordringer		3 524 866	-44 582 033
+/- Netto endring i kassekreditt		0	0
+ Innbetalinger av egenkapital		0	979 684
- Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
- Utbetalinger av utbytte		-47 196 000	-16 260 000
+/- Konsernbidrag/aksjonærbidrag		-22 448 294	-39 182 429
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-44 213 256	9 996 825
+/- Effekt valutakursendring på kontanter og kontantekvivalenter			
= Netto endring i kontanter og kontantekv.		10 646	-21 280 639
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.		110 496	21 391 135
= Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12		121 142	110 496



FRAM REALINVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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 balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko hvis dette ansees nødvendig.

Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden.

Fram Realinvest AS har utfisjonert tre eiendommer til tre heleide datterselskap, Karenslyst Alle 9-11 AS, Sørkedalsveien 27 AS og Økern torgvei 1 AS. Fisjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet og regnskapsmessig virkning fra 01.01 2021.



FRAM REALINVEST AS

Note 2 - Driftsmidler

	Utbygnings- prosjekt	Innredninger Løsøre	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	2 699 014	29 563 109	293 927 623	326 189 747
Avgang ved fisjon	-2 699 014	-29 132 782	-293 927 623	-325 759 419
Tilgang i året		-338 799	0	-338 799
Totale ord. avskriv. 31.12	0	91 528	0	91 528
Bokført verdi 31.12	0	87 712	0	87 712
Årets ordinære avskr.	0	87 712	0	0
Lineær avskr.prosent	0	20 - 30	1 - 10	
P-plasser				997 223

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Investeringer i aksjedatterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter kostmetoden. Investering i andelsdatterselskap er vurdert etter egenkapitalmetoden, mot tidligere bruttometoden.

Firma	Forretnings- kontor	Balanseverdi	Eierandel	Stemme-andel
Datterselskap				
Fram H 17 AS	Oslo	205 261 506	100 %	100 %
Fram Hovfaret 10 AS	Oslo	50 677 163	100 %	100 %
Fram Investments AS	Oslo	110 000	100 %	100 %
Karenslyst Alle 9-11 AS	Oslo	15 816 459	100 %	100 %
Sjølystparken AS	Oslo	200 004 800	50 %	50 %
Strømskog Eiendom AS	Oslo	23 515 000	100 %	100 %
Strømstad Bygg AS	Oslo	1	100 %	100 %
Sørkedalsveien 27 AS	Oslo	74 659 614	100 %	100 %
Valkyrien Living AS	Oslo	72 757 564	100 %	100 %
Valkyrien Utvikling AS	Oslo	163 650 155	100 %	100 %
Økern Torgvei 1 AS	Oslo	63 058 970	100 %	100 %
Økern Utvikling AS	Oslo	57 200	57 %	57 %
Sum datterselskaper		869 568 432		

Aksjene i Valkyrien Utvikling AS er pantsatt.

Konsernbidrag mottatt fra datterselskap:	49 306 045
Nedskrivning av aksjer i datterselskap, årets nedskrivning	-
Nedskrivning av aksjer i datterselskap, tidligere år	-8 737 678

Felleskontrollert virksomhet - LIERPORTEN ANS (41,1%)

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr hovedgruppe i note til regnskapet.

Andel av resultat og balanseposter er inkorporert for hver enkelt linje i oppstillingene. Hovedtallene som er tatt inn presenteres nedenfor. Det er ikke merverdier fra oppkjøps-tidspunktet i regnskapet.

Andel driftsinntekter	0
Andel avskrivninger	0
Andel driftskostnader	-1 058
Andel netto finansinntekter	84
Andel årsresultat	-974
Andel anleggsmidler	0
Andel omløpsmidler	19 686
Andel gjeld	0
Sum eiendeler/gjeld	19 686

**FRAM REALINVEST AS****Note 4 - Aksjer, andeler og fordringer i andre foretak m.v.**

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.

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsmidler					
Berner Gruppen AS	17,20 %	31 060 000	490 720	-200 851	520 073
Fram Eiendom AS	25,00 %	1 000 000	1 000 000	414 516	1 212 706
Framba Holding AS	50,00 %	66 413	66 413	68 906	143 595
K8 og K9 Holding AS	15,00 %	55 054 500	55 054 500	-414 438	54 139 193
KTP Invest AS	1,27 %	14 506 582	14 506 582	-2 263	11 454 824
Nydalen Bolig AS	50,00 %	2 005 000	1 000	5 099 794	4 108 819
OCCI Invest AS	16,31 %	43 033 778	43 033 778	1 075 599	41 368 823
Tollbugata 25 Holding AS	25,00 %	24 906 500	24 906 500	-846 986	26 066 897
Sum		171 632 772	139 059 492	5 194 276	139 014 930

Årets reversering av tidligere nedskrivning, selskap avviklet

838 396

Tidligere års nedskrivning

-32 573 280

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdianslag
Omløpsmidler				
Aksjer i handelsportefølje	Mindre poster	8 687 801	8 534 750	8 534 750
Sum markedsbaserte aksjer		8 687 801	8 534 750	8 534 750

Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr:

-153 051

Årets verdjustering utgjør kr:

293 199

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til laveste av virkelig verdi og kostpris på balansedagen.



FRAM REALINVEST AS

Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01 01 2021	127 200 000	25 995 656	321 789 370	474 985 026
Fisjon	-68 734 000	-84 711 043		-153 445 043
Fusjon	68 734 000	84 711 043		153 445 043
Tilleggsutbytte	0		-47 196 000	-47 196 000
Årets resultat			19 329 117	19 329 117
				0
Egenkapital 31. desember 2021	127 200 000	25 995 656	293 922 487	447 118 143

	A - aksjer	B,C,D - aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aksjonærer	5		4,17 %	70,03 %
Torstein I Tvenge, styrets leder	1	114	95,83 %	29,97 %
Marianne Tvenge, styremedlem/daglig leder	6	114	100,00 %	100,00 %

A-aksjene har 100 stemmer, mens B C og D-aksjene har 1 stemme, pålydende pr aksje kr 1.060.000

Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	405 365 217
Kortsiktig gjeld		
Sum	-	405 365 217
Andel av langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	-	107,4 mill
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld	0	224 159 939
Fast eiendom inkl. tomt	0	11 658 567
Driftsløsøre/innredninger	0	235 818 506
Sum	0	235 818 506

All gjeld pr 01.01.2020 ble overført til datterselskap ved fisjon.

Innbetalingsforpliktelse vedrørende Troux Holding AS.

	-	5 000 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap	33 014 000	33 014 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap	50 000 000	50 000 000

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordringer 2021	Fordringer 2020	Gjeld 2021	Gjeld 2020
Samarbeidende selskaper og aksjonærer (kortsiktig)	102 666 086	107 525 430	-74 966 125	-61 766 212
Konsernselskaper	14 589 186	1 328 456	-584 444 938	-176 468 704
Konsernbidrag	49 306 045	23 965 320	-22 448 294	-39 182 429
Sum	166 561 317	132 819 206	-681 859 357	-277 417 345

Det er beregnet 1,43 % rente mot selskaper

Det er beregnet 0,51% rente på gjeld til aksjonærer.

**FRAM REALINVEST AS****Note 8 - 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:	2021	2020
Betalbar selskapsskatt	26 835 031	16 659 670
Endring utsatt skatt	621 809	-235 472
Årets totale skattekostnad	27 456 839	16 424 198

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	46 785 957	85 677 105
Permanente forskjeller	0	29 545
Forskjell regnskapsmessig/skattemessig resultat aksjer	-369 685	11 851 390
Markedsjustering omløpsaksjer	-293 199	6 877 510
Reversert nedskrivning finansielle eiendeler	-838 396	-20 000 000
Skattemessig resultat deltakerlignede selskaper	265 770	335 303
Endring andre midlertidige forskjeller	61 943 331	-9 209 361
Tilbakeføring 3% skattefrie inntekter	0	164 282
Tap på fordring, ikke fradrag	18 887 265	0
Rentebegrensning	-4 403 629	0
Grunnlag betalbar skatt	121 977 415	75 725 775
Betalbar skatt, 22%	26 835 031	16 659 670

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	26 835 031	16 659 670
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-4 938 625	-8 620 134
Sum betalbar skatt	21 896 406	8 039 536

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:	Pr 31.12 21	Pr 01.01 21
Andeler	-1 512 864	-1 247 094
Anleggsmidler	66 796	177 427
Omløpsmidler	0	-400 000
Gevinst & tapskonto	6 340 872	7 926 092
Rentebegrensning	0	-4 403 629
Fordring etter fordringsmodellen		73 910 298
Sum	4 894 804	75 963 094
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-) 22%	1 076 857	16 711 881



FRAM REALINVEST AS

Note 9 - Driftsinntekter

	2021	2020
Pr virksomhetsområde	0	87 940 577
Utleie eiendommer	0	0
Gevinst salg anleggsmidler	0	87 940 577
Sum	0	87 940 577
Geografisk fordeling		
Oslo og omegn	0	87 940 577
Sum	0	87 940 577

Eiendommene er overført datterselskap ved fisjon

Note 10 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2021	2020
Lønnskostnader		
Lønninger	2 119 706	1 847 647
Folketrygdavgift	306 255	232 894
Obligatorisk tjenestepensjon	19 129	22 054
Andre ytelser	29 763	34 574
Sum	2 474 853	2 137 168
Gjennomsnittlig antall ansatte (årsverk)	1,3	1,3
Ytelser til ledende personer		
	Daglig leder	Styret
Lønn	1 814 190	303 401
Annen godtgjørelse	0	0
	1 814 190	303 401

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 utgjør kr 21.000.

I tillegg kommer andre tjenester med kr 52.700. Beløpene er eksklusive merverdiavgift.

Andre tjenester består av bistand med oppsett av konsernregnskap.

Videre består bistand av: Vurderinger ved kjøp/salg virksomheter, bistand ved bokettersyn samt deltagelse i møter.

Note 11 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør kr 121.142

Note 12 - Konsernkontoordning

Selskapet er eier av Fram Realinvest AS' konsernkontoordning. Datterselskapenes innskudd og trekk i denne ordningen er vist som likvider/gjeld til kredittinstitusjon, og morselskapet har tilsvarende behandling i sitt regnskap.



Balanse
FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	1 340 646 567	1 422 126 736
Kunst		915 162	289 390
Sum varige driftsmidler		<u>1 341 561 729</u>	<u>1 422 416 126</u>
Investeringer i datterselskap	3	57 200	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	231 266 024	182 863 992
Investeringer i aksjer og andeler	4	113 085 581	119 519 749
Sum finansielle anleggsmidler		<u>344 408 805</u>	<u>302 440 941</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 685 970 534</u>	<u>1 724 857 067</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	57 089 304	58 885 994
Andre kortsiktige fordringer	7	149 267 300	161 627 447
Sum fordringer		<u>206 356 604</u>	<u>220 513 441</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	8 534 750	31 853 750
Sum investeringer		<u>8 534 750</u>	<u>31 853 750</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	193 221 881	152 341 753
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>193 221 881</u>	<u>152 341 753</u>
Sum omløpsmidler		<u>408 113 235</u>	<u>404 708 944</u>
Sum eiendeler		<u>2 094 083 769</u>	<u>2 129 566 011</u>




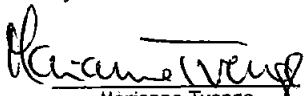
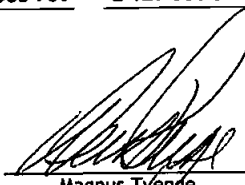
Balanse

FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	127 200 000
Sum innskutt egenkapital		<u>127 200 000</u>	<u>127 200 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		222 887 140	145 635 829
Sum opptjent egenkapital		<u>222 887 140</u>	<u>145 635 829</u>
Sum egenkapital	5	<u>350 087 140</u>	<u>272 835 829</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	65 259 608	51 732 360
Sum avsetning for forpliktelser		<u>65 259 608</u>	<u>51 732 360</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 180 100 217	1 207 835 217
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 180 100 217</u>	<u>1 207 835 217</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	155 842 095	310 714 138
Betalbar skatt	8	21 925 141	8 039 536
Skyldig offentlige avgifter		7 493 383	7 200 006
Annen kortsiktig gjeld	6	313 376 186	271 208 926
Sum kortsiktig gjeld		<u>498 636 805</u>	<u>597 162 606</u>
Sum gjeld		<u>1 743 996 629</u>	<u>1 856 730 182</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 094 083 769</u>	<u>2 129 566 011</u>

Oslo, 29.06.2022

Styret i FRAM REALINVEST AS


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



Resultatregnskap

FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		186 485 186	170 224 448
Annen driftsinntekt	2	76 665 142	22 006 033
Sum driftsinntekter	9	<u>263 150 328</u>	<u>192 230 481</u>
Lønnskostnad	10	2 484 005	2 137 168
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	33 922 463	32 671 963
Annen driftskostnad		56 097 496	25 728 480
Sum driftskostnader		<u>92 503 964</u>	<u>60 537 612</u>
Driftsresultat		<u>170 646 364</u>	<u>131 692 869</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	23 495 532	-9 541 731
Annen renteinntekt		8 853 971	2 975 114
Annen finansinntekt		1 179 139	11 514 799
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	293 199	-6 877 510
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-838 396	0
Annen rentekostnad		44 597 447	51 833 999
Annen finanskostnad		809 454	3 366 189
Resultat av finansposter		<u>-10 746 664</u>	<u>-57 129 516</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>159 899 700</u>	<u>74 563 353</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	35 452 389	17 633 730
Årsresultat	5	<u>124 447 311</u>	<u>56 929 623</u>



FRAM REALINVEST AS - KONSERNREGNSKAP

Kontantstrømoppstilling	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
+/- Resultat før skattekostnad		159 899 700	74 563 353
- Periodens betalte skatt		-8 039 536	-666 268
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-76 665 142	-14 716 186
+ Ordinære avskrivninger		33 922 463	32 671 963
+/- Verdiendring aksjer		-1 131 595	6 877 510
+/- Resultat andre investeringer		-23 495 532	9 541 731
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		84 490 358	108 272 103
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		148 410 000	48 100 000
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-16 385 061	-121 158 428
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		30 180 157	7 889 540
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-24 906 500	-119 095 436
+ Innbetalinger fra andre investeringer		0	940 000
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		137 298 596	-183 324 324
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	252 215 000
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	6 487 842
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-27 735 000	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-120 134 663	0
+/- Endring kundefordringer/andre fordringer		14 156 837	-92 192 824
+/- Netto endring i kassekreditt		0	0
+ Innbetalinger av egenkapital		0	979 684
- Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
- Utbetalinger av utbytte		-47 196 000	-16 260 000
+/- Konsernbidrag/aksjonærbidrag		0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-180 908 826	151 229 702
+/- Effekt valutakursendring på kontanter og kontantekvivalenter			
= Netto endring i kontanter og kontantekv.		40 880 128	76 177 481
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.		152 341 753	76 164 272
= Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12		193 221 881	152 341 753



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk. 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. Konsernsammensetningen fremgår av note 3.

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

Regnskapsperioden for 2021 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2021.

Selskaps 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.

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 er kontroll, er regnskapsført tilsvarende som øvrige datterselskaper.

Inntekter

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden.

Inntektsføring ved realisasjon av aksjer skjer på realisasjonstidspunkte

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 balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko hvis dette ansees nødvendig.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både betalbar skatt på årets resultat og endring i utsatt skatt/ utsatt skattefordel. Se ytterligere detaljer under note 8.

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

Kontrantstrømoppstilling

Kontrantstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



Note 2 - Driftsmidler

	Kunst	Tomter	Bygninger/Anordning	Totalt
Anskaffelseskost I.1	289 390	152 084 607	1 612 312 530	1 764 686 526
Tilgang i året (kjøp samt nye selskaper)	625 772	-	15 759 289	16 385 061
Avgang anskaffelseskost	-	-	92 760 692	- 92 760 692
Totale ord. avskriv. 31.12	-	-	346 749 166	- 346 749 166
Bokført verdi 31.12	915 162	152 084 607	1 188 561 961	1 341 561 729
Årets ordinære avskrivninger			33 922 463	33 922 463

Lineær avskr. prosent

1 - 10

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

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

Firma	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Datterselskapet			
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 %
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	57 %	57 %
Økern Utvikling AS	Oslo		

Økern Utvikling AS er ikke konsolidert på grunn av ubetydelig aktivitet i selskapet, kostpris kr 57.200.

Felleskontrollert virksomhet - LIERPORTEN ANS (41,1%)

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr hovedgruppe i note til regnskapet.

Andel av resultat og balanseposter er inkorporert for hver enkelt linje i oppstillingene.

Hovedtallene som er tatt inn presenteres nede for. Det er ikke merverdier fra oppkjøpstidspunktet i regnskapet.

Andel driftsinntekter	-
Andel avskrivninger	-1 058
Andel driftskostnader	84
Andel netto finansinntekter	-
Andel årsresultat	974
Andel anleggsmidler	-
Andel omløpsmidler	19 686
Andel gjeld	-
Sum eiendeler/gjeld	19 686



Note 4 - Aksjer, andeler og fordringer i andre foretak m.v.

Anleggssaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommanditselskaper 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.

	Stemme- og eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsmidler					
Berner Gruppen AS	17,20 %	31 060 000	490 720 -	200 851	520 073
K8 og K9 Holding AS	15,00 %	55 054 500	55 054 500 -	414 438	54 139 193
KTP Invest AS	1,27 %	14 506 582	14 506 582 -	2 263	11 454 824
OCCI Invest Holding AS	16,31 %	43 033 778	43 033 778	1 075 599	41 368 823
Sum		143 654 860	113 085 581	458 047	107 482 913

Årets reversering av tidligere nedskrivning, selskap avvirket					838 396
Tidligere års nedskrivning					- 30 569 280

Aksjer i tilknyttet selskap:	Eierandel	Balanseført verdi			
		Inngående balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioder	Årets resultatandel	Utgående balanse
Fram Eiendom AS	25,00 %	798 191	-	414 516	1 212 707
Nydalen Bolig AS	50,00 %	209 673	-	5 099 794	4 890 121
Sjølystparken AS *	50,00 %	182 209 061	-	18 790 939	201 000 000
Tollbugata 25 Holding AS	23,90 %	-	24 906 500 -	809 718	24 096 782
Sum		182 797 580	24 906 500	23 495 532	231 199 609

Utdelinger fra tilknyttede selskaper i året:

Eierandeler i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden

* Årets resultatandel fra Sjølystparken AS innbefatter i tillegg justering av bokført verdi for bedre harmonisering og refleksjon av underkonsernets verdjusterte egenkapital

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

	Eierandel	Balanseført verdi			
		Inngående balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioder	Årets resultatandel	Utgående balanse
BT Property AB	30,00 %	1	-	-	1
Framba Holding AS	50,00 %	66 413	-	-	66 413
Sum		66 414	-	-	66 414

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

Omløpsmidler	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført-verdi	Mærkedes-verdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	8 687 801	8 534 750	8 534 750
Sum markedsbaserte aksjer		8 687 801	8 534 750	8 534 750

Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr: - 153 051

Årets verdjustering utgjør kr: 293 199

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til laveste av virkelig verdi og kostpris på balansedagen.



Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	127 200 000	145 635 828	272 835 829
Tilleggsutbytte	-	47 196 000	47 196 000
Årets resultat	-	124 447 311	124 447 311
Sum	127 200 000	222 887 139	350 087 140

Andre transaksjoner består av endring i konsernsammensetning

Aksjonær	Verv	A-aksjer	B, C og D aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvenge	styrets leder	5	-	4,17 %	70,03 %
Marianne Tvenge	styremedlem/daglig leder	1	114	95,83 %	29,97 %
Sum		6	114	100,00 %	100,00 %

A-aksjene har 100 stemmer, og B, C og D-aksjene har 1 stemme.
Alle aksjer pålydende kr 1 060 000,-

Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant ol.	1 180 100 217	1 207 835 217
Gjeld til kreditinstitusjoner	-	-
Kortsiktig gjeld	1 180 100 217	1 207 835 217
Sum		
Balansført verdi av eiendler pantsatt for egen gjeld	961 692 806	1 093 241 153
Fast eiendom inkl. tomt	-	11 658 567
Driftsmidler	961 692 806	1 104 899 720
Sum	175 750 000	216 150 000
Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	-	50 000 000
Innbetalingsforpliktelse vedrørende Troux Holding AS.	-	33 014 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap	50 000 000	50 000 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap	-	-

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern, nærstående selskap, aksjonærer mv.

	Fordringer		Gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Samarbeidende selskaper (kortsiktig)	136 827 592	192 110 362	50 656 563	60 702 042
Aksjonærer	-	-	24 309 562	1 064 170
Sum	136 827 592	192 110 362	74 966 125	61 766 212

Det er beregnet 1,43 % rente mot selskaper
Det er beregnet 0,51% rente på gjeld til aksjonærer.



Note 8 - 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.

Konsernets samlede endring av utsatt skatt/skattefordel	13 527 248
Betalbare skatter	21 925 141
Årets totale skattekostnad	35 452 389

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	Per 01.01	Per 31.12
Forskjeller som utlignes:	-	-
Andeler	1 247 094	1 512 864
Anleggsmidler	225 401 827	266 639 680
Gevinst & tapskonto	17 140 575	75 044 569
Omløpsmidler	65 597 049	93 563 817
Underskudd til fremføring /rentebegrensning	59 448 837	50 027 014
Sum	235 147 096	296 634 582
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	51 732 360	65 259 608
Skattesats	22 %	22 %

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 pst på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Konsernet omfattes av fritaksmetoden. Det er overveiende sannsynlig at konsernet vil selge aksjeselskaper i stedet for bygninger, dermed er det ikke beregnet utsatt skatt knyttet til forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommene.

Note 9 - Driftsinntekter

	2021	2020
Per virksomhetsområde		
Utleie eiendommer	186 485 186	170 224 448
Gevinst salg anleggsmidler og datterselskaper	76 665 142	22 006 033
Sum	263 150 328	192 230 481
Geografisk fordeling utleieinntekter		
Oslo og omegn	263 150 328	192 230 481
Sum	263 150 328	192 230 481

Note 10 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2021	2020
Lønnskostnader		
Lønninger	2 119 706	1 847 647
Arbeidsgiveravgift	306 255	232 894
Obligatorisk tjenestepensjon	19 129	22 054
Andre ytelser inkl refusjoner	38 915	34 574
Sum	2 484 005	2 137 169
Gjennomsnittlig antall ansatte (årsverk)	1,3	1,3
Ytelser til ledende personer		
	Daglig leder	Styret
Lønn	1 814 190	303 401
Annen godtgjørelse	-	-



Sum	1 814 190	303 401
------------	------------------	----------------

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



Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 507 600 ekskl. mva

	224 480
Lovpålagt revisjon	283 120
Andre tjenester	<u>507 600</u>
Sum ekskl mva.	<u>507 600</u>

Andre tjenester består av bistand med utarbeidelse av konsernregnskap, vurderinger ved kjøp/salg av virksomheter og bistand ved omorganisering.

Note 11 - Bankinnskudd

Av bankinnskuddene er kr 121 142,- bundne skattetrekkmidler