



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 553 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET FRAM AS  
Forretningsadresse: Framvegen 2  
2264 GRINDER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Emil H. Brattli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

### 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, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2, 3	4 387 389	4 185 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 387 389</b>	<b>4 185 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	1 566 263	1 707 406
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	15 300	
Annen driftskostnad	5	557 562	760 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 139 125</b>	<b>2 467 705</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 248 264</b>	<b>1 717 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		78	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78</b>	
Annen finanskostnad	6	889 258	545 079
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>889 258</b>	<b>545 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-889 180</b>	<b>-545 079</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 359 084</b>	<b>1 172 516</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	298 982	-255 446
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 060 102</b>	<b>1 427 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 060 102</b>	<b>1 427 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	2 450 000	
Avgitt konsernbidrag			1 170 000
Overføringer annen egenkapital	8	-1 389 898	257 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 060 102</b>	<b>1 427 962</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	575 748	554 203
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>575 748</b>	<b>554 203</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	30 748 710	32 266 734
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 6	981 211	1 044 748
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 729 921</b>	<b>33 311 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 305 669</b>	<b>33 865 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	2 296 875	1 501 562
Andre fordringer	11, 13	1 670 352	1 032 425
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 967 227</b>	<b>2 533 987</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	10	<b>1 110 063</b>	<b>2 555 403</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 077 290</b>	<b>5 089 390</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 382 959</b>	<b>38 955 075</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	150 000	150 000
Overkurs	8	9 650 041	9 650 041
Annen innskutt egenkapital	8	1 632 060	1 632 060



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 432 101</b>	<b>11 432 101</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 571	1 392 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 571</b>	<b>1 392 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 434 672</b>	<b>12 824 570</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 13	22 950 000	24 350 000
Øvrig langsiktig gjeld		87 000	99 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 037 000</b>	<b>24 449 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 037 000</b>	<b>24 449 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		835 675	191 572
Betalbar skatt	7	320 527	38 059
Skyldige offentlige avgifter			136 055
Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 13	1 755 085	1 315 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 911 287</b>	<b>1 681 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 948 287</b>	<b>26 130 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 382 959</b>	<b>38 955 075</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 312949

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 553 113  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET FRAM AS  
Forretningsadresse: Framvegen 2  
2264 GRINDER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Emil H. Brattli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

#### 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, 28.02.2023



Organisasjonsnr: 998 553 113  
EIENDOMSELSKAPET FRAM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2, 3	4 387 389	4 185 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 387 389</b>	<b>4 185 300</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	1 566 263	1 707 406
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	15 300	
Annen driftskostnad	5	557 562	760 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 139 125</b>	<b>2 467 705</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 248 264</b>	<b>1 717 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		78	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78</b>	
Annen finanskostnad	6	889 258	545 079
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>889 258</b>	<b>545 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-889 180</b>	<b>-545 079</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 359 084</b>	<b>1 172 516</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	298 982	-255 446
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 060 102</b>	<b>1 427 962</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 060 102</b>	<b>1 427 962</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	2 450 000	
Avgitt konsernbidrag			1 170 000
Overføringer annen egenkapital	8	-1 389 898	257 962
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 060 102</b>	<b>1 427 962</b>



Organisasjonsnr: 998 553 113  
EIENDOMSELSKAPET FRAM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	575 748	554 203
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>575 748</b>	<b>554 203</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	30 748 710	32 266 734
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 6	981 211	1 044 748
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 729 921</b>	<b>33 311 482</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 305 669</b>	<b>33 865 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	2 296 875	1 501 562
Andre fordringer	11, 13	1 670 352	1 032 425
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 967 227</b>	<b>2 533 987</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 110 063	2 555 403
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 077 290</b>	<b>5 089 390</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 382 959</b>	<b>38 955 075</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	150 000	150 000
Overkurs	8	9 650 041	9 650 041
Annen innskutt egenkapital	8	1 632 060	1 632 060
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 432 101</b>	<b>11 432 101</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 571	1 392 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 571</b>	<b>1 392 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 434 672</b>	<b>12 824 570</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 13	22 950 000	24 350 000
Øvrig langsiktig gjeld		87 000	99 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 037 000</b>	<b>24 449 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 037 000</b>	<b>24 449 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		835 675	191 572
Betalbar skatt	7	320 527	38 059
Skyldige offentlige avgifter			136 055
Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 1	1 755 085	1 315 819
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 911 287</b>	<b>1 681 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 948 287</b>	<b>26 130 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 382 959</b>	<b>38 955 075</b>



Organisasjonsnr: 998 553 113  
EIENDOMSSSELKAPET FRAM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1500.00	100.00	150000.00
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

100% av aksjene i Eiendomsselskapet Fram AS eies av Fram Invest AS (998 553 083). Eiendomsselskapet Fram AS' styreleder Leif Robert Kvesetberg og styremedlem Tom Arne Kvesetberg eier 50% hver i morselskapet Fram Invest AS.

Note  
5

#### Lønn og ytelser

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ingen ansatte i 2022. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25990.00	22100.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3200.00	4200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Østregate 23, 2317 Hamar  
Postboks 130, 2301 Hamar

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet Fram AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet Fram AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hamar, 23. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tor Kjetil Lund  
statsautorisert revisor

Penneo document key: CZCB4-A6BT0-LYCJ6-HFEB7-IBDLV-WJEOT



## 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."

### Tor Kjetil Lund

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1309924

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-02-23 21:20:55 UTC



Penneo Dokumentnr: C7CB4-A6BT0-LYC16-HFEB7-IBDLV-WJE0T

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Eiendomsselskapet Fram AS**

**Org.nr: 998 553 113**

---

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**

**- Resultatregnskap**

**- Balanse**

**- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2, 3	4 387 389	4 185 300
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	1 566 263	1 707 406
Nedskrivning	4	15 300	0
Annen driftskostnad	5	557 562	760 299
Sum driftskostnader		2 139 125	2 467 705
Driftsresultat		2 248 264	1 717 595
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		78	0
Annen finanskostnad	6	889 258	545 079
Netto finansposter		-889 180	-545 079
Ordinært resultat før skattekostnad		1 359 084	1 172 516
Skattekostnad på ordinært resultat	7	298 982	-255 446
Årsresultat		1 060 102	1 427 962
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	2 450 000	0
Avgitt konsernbidrag		0	1 170 000
Overføringer annen egenkapital	8	-1 389 898	257 962
Sum disponert		1 060 102	1 427 962



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	575 748	554 203
Sum immaterielle eiendeler		575 748	554 203
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	30 748 710	32 266 734
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 6	981 211	1 044 748
Sum varige driftsmidler		31 729 921	33 311 482
Sum anleggsmidler		32 305 669	33 865 685
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	11	2 296 875	1 501 562
Andre fordringer	11, 13	1 670 352	1 032 425
Sum fordringer		3 967 227	2 533 987
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 110 063	2 555 403
Sum omløpsmidler		5 077 290	5 089 390
Sum eiendeler		37 382 959	38 955 075




### Eiendomsselskapet Fram AS

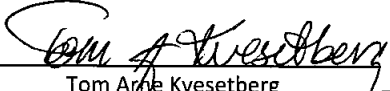
Org.nr: 998 553 113

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	150 000	150 000
Overkurs	8	9 650 041	9 650 041
Annen innskutt egenkapital	8	1 632 060	1 632 060
Sum innskutt egenkapital		<u>11 432 101</u>	<u>11 432 101</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	2 571	1 392 469
Sum opptjent egenkapital		<u>2 571</u>	<u>1 392 469</u>
Sum egenkapital		<u>11 434 672</u>	<u>12 824 570</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 13	22 950 000	24 350 000
Øvrig langsiktig gjeld		87 000	99 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 037 000</u>	<u>24 449 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		835 675	191 572
Betalbar skatt	7	320 527	38 059
Skyldige offentlige avgifter		0	136 055
Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 13	1 755 085	1 315 819
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 911 287</u>	<u>1 681 505</u>
Sum gjeld		<u>25 948 287</u>	<u>26 130 505</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>37 382 959</u>	<u>38 955 075</u>

31. desember 2022  
Grinder, 22. februar 2023

  
Leif Robert Kvesetberg  
Styrets leder / Daglig leder

  
Tom Arne Kvesetberg  
Styremedlem



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er klassifisert under "små foretak" i henhold til regnskapslovens definisjoner.

##### *Salgsinntekter*

Selskapets salgsinntekter gjelder i sin helhet inntekter fra utleie av fast eiendom. Inntektsføring av leieinntektene skjer i samsvar med de perioder eiendommene har vært utleid.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Regnskapsloven §5-3 annet ledd krever at anleggsmiddel som har begrenset økonomisk levetid skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Når et anleggsmiddel er sammensatt av større komponenter med betydelig forskjell i levetid, kan dekomponering derfor være nødvendig.

Dekomponering innebærer kort sagt at en eiendel deles opp i sine enkelte bestanddeler, slik at hver del balanseføres og avskrives for seg over bestanddelens levetid.

For bygg kan eksempler på vesentlige enkeltdeleler være råbygg, tak, vindu, faste og tekniske installasjoner. Enkeltdeleler som har omtrent samme levetid og avskrivningsmetoder er gruppert ved beregning av avskrivningen.



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### **Note 2 - Salgsinntekter**

Selskapets driftsinntekter kommer i hovedsak fra søsterselskapet Entrack AS som faktureres for leie av lokaler på Grinder og i Lillesand.

#### **Note 3 - Transaksjoner med nærstående parter**

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

<b>Husleieinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Entrack AS	3 600 000	3 600 000

Selskapet har inngått langsiktige leieavtaler med søsterselskapet Entrack AS om leie av all næringseiendom Eiendomsselskapet Fram AS eier. Avtalen er inngått til antatt markedsverdi, og baserer seg på, og er i samsvar med den verdsettelse takstmenn har kommet frem til som utleieverdi på de nevnte eiendommer.



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, inventar, verktøy, kontormaskiner ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	51 145 175	2 608 982	53 754 157
Avgang driftsmidler	-2 121 931	-143 018	-2 264 949
Anskaffelseskost 31.12.	49 023 244	2 465 964	51 489 208
Akk.avskrivning 31.12.	-18 274 534	-1 484 753	-19 759 287
Balanseført pr. 31.12.	30 748 710	981 211	31 729 921
Årets avskrivninger	1 502 727	63 536	1 566 263
Årets nedskrivninger	15 300	0	15 300
Økonomisk levetid	10-33 år	3-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær /ikke avskrivbart	Lineær	

#### Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

##### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte i 2022. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	25 990	22 100
Andre tjenester	3 200	4 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



### Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

#### Noter til regnskapet for 2022

##### Note 6 - Fordringer og gjeld

	2022	2021
<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
.	15 950 000	17 350 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	30 748 710	32 266 734
Driftsløsøre, inventar, ol	981 211	1 044 748
Sum	<u>31 729 921</u>	<u>33 311 482</u>
<i>Rentekostnader</i>		
Bokførte renter på langsiktige lån	886 800	539 981

Selskapet har ingen fordringer som forfaller mer enn 1 år frem i tid.

##### Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	320 527	295 459
For mye (lite) avsatt tidligere år	0	3 298
Endring utsatt skatt	-21 545	-554 203
Årets totale skattekostnad	<u>298 982</u>	<u>-255 446</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 359 084	1 172 516
Permanente forskjeller	-78	0
Endring i midlertidige forskjeller	97 934	170 478
Alminnelig inntekt	1 456 940	1 342 994
Ytet konsernbidrag	0	-1 170 000
Årets skattegrunnlag	<u>1 456 940</u>	<u>172 994</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	320 527	38 059
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-2 617 035	-2 519 104
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 617 035</u>	<u>-2 519 104</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-575 748	-554 203



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	150 000	9 650 041	1 632 060	1 392 469	12 824 570
Årsresultat	0	0	0	1 060 102	1 060 102
Avsatt utbytte	0	0	0	-2 450 000	-2 450 000
Egenkapital 31.12.	150 000	9 650 041	1 632 060	2 571	11 434 672

Utbyttet gis til morselskapet Fram Invest.

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	100	150 000

Alle aksjene i selskapet gir like rettigheter.

100% av aksjene i Eiendomsselskapet Fram AS eies av Fram Invest AS (998 553 083).

Eiendomsselskapet Fram AS' styreleder Leif Robert Kvesetberg og styremedlem Tom Arne Kvesetberg eier 50% hver i morselskapet Fram Invest AS.

#### Note 10 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

#### Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Entrack AS	2 250 000	750 000
Fram Invest AS	0	858 454
Sum	<u>2 250 000</u>	<u>1 608 454</u>

Mellomværende med Entrack AS er uoppgjorte kundefordringer.

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Fram Invest AS	1 591 546	0
Entrack Utleie AS	0	1 226 195
Sum	<u>1 591 546</u>	<u>1 226 195</u>



## Eiendomsselskapet Fram AS

Org.nr: 998 553 113

---

### Noter til regnskapet for 2022

Eiendomsselskapet Fram AS har løpende mellomværende med søsterselskapet Entrack AS og morselskapet Fram Invest AS.

For 2021 gjelder postene konsernbidrag til Entrack Utleie avgitt i 2021, og avsatt utbytte til Fram Invest i 2022 motregnet fordring.

Konsernmellomværende er ikke renteberegnet.

#### Note 12 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	1 591 546	1 226 195
Påløpt rente	163 539	89 624
	<u>1 755 085</u>	<u>1 315 819</u>

#### Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Det er investert betydlige summer i 2020 og 2021. De store prosjektene er langt på veg ferdigstilt, men det pågår et større prosjekt ved årsavslutningen som ferdigstilles i 2023. Pådratte prosjektkostnader er bokført på interimskonto som andre fordringer inntil prosjektet ferdigstilles og aktiveres. Styret ser lyst på framtida.

I perioden fra regnskapsårets slutt og fram til dato regnskapets avleggelse er ikke styret kjent med hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for avleggelsen av årsregnskapet for 2022. Det har ikke oppstått hendelser i 2023 som ikke er tatt hensyn til ved utarbeidelse av årsregnskapet med vedlegg.