



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	14.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 837 508	7 726 972
Sum inntekter		8 837 508	7 726 972
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 822 965	2 822 889
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 666	10 482
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		987 223
Annen driftskostnad	2	13 076 557	15 533 980
Sum kostnader		15 906 188	19 354 574
Driftsresultat		-7 068 680	-11 627 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	140 502 954	117 808 130
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	47 500 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	47 234	32 535
Annen renteinntekt	6	4 119 653	4 648 192
Annen finansinntekt		7 830 245	5 815 249
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	184 668	527 367
Sum finansinntekter		200 184 754	128 831 472
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	1 507 784	1 998 664
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	17 809 942	10 637 690
Annen rentekostnad	6	17 509 862	19 757 344
Annen finanskostnad		71 102	126 532
Sum finanskostnader		36 898 690	32 520 231
Netto finans		163 286 064	96 311 242
Resultat før skattekostnad		156 217 384	84 683 640
Skattekostnad på resultat	7	14 584 574	17 004 150



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat	8	141 632 810	67 679 490
Årsresultat etter minoritetsinteresser		141 632 810	67 679 490
Totalresultat		141 632 810	67 679 490
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		-24 150 000	
Avsatt til annen egenkapital		165 782 810	67 679 490
Sum overføringer og disponeringer		141 632 810	67 679 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	233 645	340 079
Sum immaterielle eiendeler		233 645	340 079
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			10 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 111	7 777
Sum varige driftsmidler	3	1 111	17 777
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	688 123 630	685 849 627
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler	5	364 520 143	368 342 493
Sum finansielle anleggsmidler		1 052 643 773	1 054 192 120
Sum anleggsmidler		1 052 878 529	1 054 549 977
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			25 194
Andre kortsiktige fordringer	6	557 749 535	465 813 244
Sum fordringer		557 749 535	465 838 438
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5		1 410 000
Sum investeringer			1 410 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	50 338 344	27 792 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 338 344	27 792 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		608 087 879	495 040 641
SUM EIENDELER		1 660 966 409	1 549 590 618
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	128 400 000	128 400 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		154 395 656	154 395 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		429 115 409	311 122 267
Sum opptjent egenkapital		429 115 409	311 122 267
Sum egenkapital	8	583 511 065	465 517 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 276 024	28 494
Betalbar skatt	7	13 447 072	16 966 621
Skyldig offentlige avgifter		238 892	164 370
Annen kortsiktig gjeld	6	1 062 493 355	1 066 913 210
Sum kortsiktig gjeld		1 077 455 343	1 084 072 695
Sum gjeld		1 077 455 343	1 084 072 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 660 966 409	1 549 590 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	219 495 454	212 656 166
Sum inntekter	1	219 495 454	212 656 166
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	2 822 965	2 822 889
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 120 238	42 085 448
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			987 223
Annen driftskostnad	2	55 020 379	40 784 982
Sum kostnader		93 963 582	86 680 542
Driftsresultat		125 531 872	125 975 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	24 363 485	19 012 317
Annen renteinntekt	5	5 846 998	3 521 566
Annen finansinntekt	4	7 830 245	1 310 398
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	184 668	527 367
Sum finansinntekter		38 225 396	24 371 647
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4		
Annen rentekostnad	5	84 612 457	75 257 694
Annen finanskostnad		71 102	
Sum finanskostnader		84 683 559	75 257 694
Netto finans		-46 458 163	-50 886 046
Resultat før skattekostnad		79 073 709	75 089 578
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 949 997	13 619 123
Årsresultat	7	65 123 712	61 470 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		65 123 712	61 470 455



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		65 123 712	61 470 455
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		-24 150 000	-7 500 000
Avsatt til annen egenkapital		89 273 712	68 970 456
Sum overføringer og disponeringer	7	65 123 712	61 470 456



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	1 335 809 590	1 363 338 221
Kunst	3	926 788	1 084 004
Sum varige driftsmidler		1 336 736 377	1 364 422 225
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	313 920 998	337 219 158
Investeringer i aksjer og andeler	4	66 369 812	70 030 517
Sum finansielle anleggsmidler		380 290 810	407 249 675
Sum anleggsmidler		1 717 027 187	1 771 671 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		64 175 964	65 512 449
Andre kortsiktige fordringer	5	223 814 387	167 660 260
Sum fordringer		287 990 351	233 172 709
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4		1 410 000
Sum investeringer			1 410 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	51 351 396	28 631 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 351 396	28 631 973
Sum omløpsmidler		339 341 747	263 214 682
SUM EIENDELER		2 056 368 934	2 034 886 583



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	128 400 000	128 400 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		154 395 656	154 395 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	316 520 101	274 929 460
Sum opptjent egenkapital		316 520 101	274 929 460
Sum egenkapital		470 915 757	429 325 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	61 445 777	61 355 194
Sum avsetninger for forpliktelser		61 445 777	61 355 194
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 371 205 000	1 385 280 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 371 205 000	1 385 280 217
Sum langsiktig gjeld		1 432 650 777	1 446 635 411
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 310 201	3 629 154
Betalbar skatt	6	13 447 093	16 668 643
Skyldig offentlige avgifter		10 206 672	10 853 641
Annen kortsiktig gjeld	5	119 838 435	127 774 618
Sum kortsiktig gjeld		152 802 401	158 926 056
Sum gjeld		1 585 453 178	1 605 561 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 056 368 934	2 034 886 583



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 622189

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 14.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 837 508	7 726 972
Sum inntekter		8 837 508	7 726 972
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 822 965	2 822 889
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 666	10 482
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		987 223
Annen driftskostnad	2	13 076 557	15 533 980
Sum kostnader		15 906 188	19 354 574
Driftsresultat		-7 068 680	-11 627 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	140 502 954	117 808 130
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	5		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	47 500 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	47 234	32 535
Annen renteinntekt	6	4 119 653	4 648 192
Annen finansinntekt		7 830 245	5 815 249
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	184 668	527 367
Sum finansinntekter		200 184 754	128 831 472
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	5		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	1 507 784	1 998 664
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	17 809 942	10 637 690
Annen rentekostnad	6	17 509 862	19 757 344
Annen finanskostnad		71 102	126 532
Sum finanskostnader		36 898 690	32 520 231
Netto finans		163 286 064	96 311 242
Resultat før skattekostnad		156 217 384	84 683 640
Skattekostnad på resultat	7	14 584 574	17 004 150



Årsresultat	8	141 632 810	67 679 490
Årsresultat etter minoritetsinteresser		141 632 810	67 679 490
Totalresultat		141 632 810	67 679 490
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		-24 150 000	
Avsatt til annen egenkapital		165 782 810	67 679 490
Sum overføringer og disponeringer		141 632 810	67 679 490



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	233 645	340 079
Sum immaterielle eiendeler		233 645	340 079
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			10 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		1 111	7 777
Sum varige driftsmidler	3	1 111	17 777
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	688 123 630	685 849 627
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler	5	364 520 143	368 342 493
Sum finansielle anleggsmidler		1 052 643 773	1 054 192 120
Sum anleggsmidler		1 052 878 529	1 054 549 977
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			25 194
Andre kortsiktige fordringer	6	557 749 535	465 813 244
Sum fordringer		557 749 535	465 838 438
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5		1 410 000
Sum investeringer			1 410 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	50 338 344	27 792 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 338 344	27 792 204
Sum omløpsmidler		608 087 879	495 040 641
SUM EIENDELER		1 660 966 409	1 549 590 618



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	128 400 000	128 400 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		154 395 656	154 395 656

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		429 115 409	311 122 267
Sum opptjent egenkapital		429 115 409	311 122 267

Sum egenkapital	8	583 511 065	465 517 923
------------------------	----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 276 024	28 494
Betalbar skatt	7	13 447 072	16 966 621
Skyldig offentlige avgifter		238 892	164 370
Annen kortsiktig gjeld	6	1 062 493 355	1 066 913 210
Sum kortsiktig gjeld		1 077 455 343	1 084 072 695

Sum gjeld		1 077 455 343	1 084 072 695
------------------	--	----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 660 966 409	1 549 590 618
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	219 495 454	212 656 166
Sum inntekter	1	219 495 454	212 656 166
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	2 822 965	2 822 889
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 120 238	42 085 448
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			987 223
Annen driftskostnad	2	55 020 379	40 784 982
Sum kostnader		93 963 582	86 680 542
Driftsresultat		125 531 872	125 975 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	24 363 485	19 012 317
Annen renteinntekt	5	5 846 998	3 521 566
Annen finansinntekt	4	7 830 245	1 310 398
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	184 668	527 367
Sum finansinntekter		38 225 396	24 371 647
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4		
Annen rentekostnad	5	84 612 457	75 257 694
Annen finanskostnad		71 102	
Sum finanskostnader		84 683 559	75 257 694
Netto finans		-46 458 163	-50 886 046
Resultat før skattekostnad		79 073 709	75 089 578
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 949 997	13 619 123
Årsresultat	7	65 123 712	61 470 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		65 123 712	61 470 455
Totalresultat		65 123 712	61 470 455
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte		-24 150 000	-7 500 000
Avsatt til annen egenkapital		89 273 712	68 970 456
Sum overføringer og disponeringer	7	65 123 712	61 470 456



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
Kunst	3, 8	1 335 809 590	1 363 338 221
	3	926 788	1 084 004
Sum varige driftsmidler		1 336 736 377	1 364 422 225
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	313 920 998	337 219 158
Investeringer i aksjer og andeler	4	66 369 812	70 030 517
Sum finansielle anleggsmidler		380 290 810	407 249 675
Sum anleggsmidler		1 717 027 187	1 771 671 900
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		64 175 964	65 512 449
Andre kortsiktige fordringer	5	223 814 387	167 660 260
Sum fordringer		287 990 351	233 172 709
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4		1 410 000
Sum investeringer			1 410 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	51 351 396	28 631 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 351 396	28 631 973
Sum omløpsmidler		339 341 747	263 214 682
SUM EIENDELER		2 056 368 934	2 034 886 583

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	128 400 000	128 400 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		154 395 656	154 395 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	316 520 101	274 929 460
Sum opptjent egenkapital		316 520 101	274 929 460
Sum egenkapital		470 915 757	429 325 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	61 445 777	61 355 194
Sum avsetninger for forpliktelses		61 445 777	61 355 194
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 371 205 000	1 385 280 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 371 205 000	1 385 280 217
Sum langsiktig gjeld		1 432 650 777	1 446 635 411
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 310 201	3 629 154
Betalbar skatt	6	13 447 093	16 668 643
Skyldig offentlige avgifter		10 206 672	10 853 641
Annen kortsiktig gjeld	5	119 838 435	127 774 618
Sum kortsiktig gjeld		152 802 401	158 926 056
Sum gjeld		1 585 453 178	1 605 561 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 056 368 934	2 034 886 583



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.30

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Fram Realinvest AS Balanse per 31. desember

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	233 645	340 079
Sum immaterielle eiendeler		233 645	340 079
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	10 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 111	7 777
Sum varige driftsmidler	3	1 111	17 777
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	688 123 630	685 849 627
Investeringer i aksjer og andeler	5	364 520 143	368 342 493
Sum finansielle anleggsmidler		1 052 643 773	1 054 192 120
Sum anleggsmidler		1 052 878 529	1 054 549 977
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	25 194
Andre kortsiktige fordringer	6	557 749 535	465 813 244
Sum fordringer		557 749 535	465 838 438
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	0	1 410 000
Sum investeringer		0	1 410 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	50 338 344	27 792 204
Sum omløpsmidler		608 087 879	495 040 641
Sum eiendeler		1 660 966 409	1 549 590 618


Fram Realinvest AS - 922 255 393

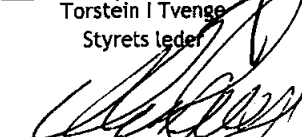


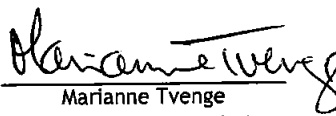
Fram Realinvest AS
Balanse per 31. desember


Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	128 400 000	128 400 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		154 395 656	154 395 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		429 115 409	311 122 267
Sum opptjent egenkapital		429 115 409	311 122 267
Sum egenkapital	8	583 511 065	465 517 923
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 276 024	28 494
Betalbar skatt	7	13 447 072	16 966 621
Skyldig offentlige avgifter		238 892	164 370
Annen kortsiktig gjeld	6	1 062 493 355	1 066 913 210
Sum kortsiktig gjeld		1 077 455 343	1 084 072 695
Sum gjeld		1 077 455 343	1 084 072 695
Sum egenkapital og gjeld		1 660 966 409	1 549 590 618

Oslo, 11.06.2025
Styret i Fram Realinvest AS


Torstein I Tvenge
Styrets leder


Magnus Tvenge
Styremedlem


Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder


Annicken Tvenge
Styremedlem

Fram Realinvest AS - 922 255 393



Fram Realinvest AS
Resultatregnskap per 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	8 837 508	7 726 972
Sum driftsinntekter		8 837 508	7 726 972
Lønnskostnad	2	2 822 965	2 822 889
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 666	10 482
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	987 223
Annen driftskostnad	2	13 076 557	15 533 980
Sum driftskostnader		15 906 188	19 354 574
Driftsresultat		-7 068 680	-11 627 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	140 502 954	117 808 130
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	47 500 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	47 234	32 535
Annen renteinntekt	6	4 119 653	4 648 192
Annen finansinntekt		7 830 245	5 815 249
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	184 668	527 367
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	1 507 784	1 998 664
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	17 809 942	10 637 690
Annen rentekostnad	6	17 509 862	19 757 344
Annen finanskostnad		71 102	126 532
Resultat av finansposter		163 286 064	96 311 242
Resultat før skattekostnad		156 217 384	84 683 640
Skattekostnad på resultat	7	14 584 574	17 004 150
Årsresultat	8	141 632 810	67 679 490
Overføringer			
Tilleggsutbytte		-24 150 000	0
Avsatt til annen egenkapital		165 782 810	67 679 490
Sum overføringer		141 632 810	67 679 490

Fram Realinvest AS - 922 255 393



Fram Realinvest AS

KONTANTSTRØMANALYSE

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	156 217 384	84 683 640
+/- Periodens betalte skatt	-16 966 621	-1 680 701
+/- Ordinære avskrivninger	6 666	10 482
+/- Nedskrivning anleggsmidler	2 737 215	6 567 223
+/- Verdiendring aksjer	-184 668	558 984
+/- Resultat andre investeringer	-117 808 130	-117 808 130
+/- Endring i kundefordringer	25 194	-25 194
+/- Endring i leverandørgjeld	1 247 530	-104 915
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-93 883 870	-1 177 728
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-676 459	-42 120
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-69 285 759	-29 018 459
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	10 000	-
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 523 566	-645 650
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-1 262 654	-8 916 975
Innbetalinger fra andre investeringer	8 728 179	1 800 000
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	8 999 091	-7 762 625
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Netto endringer i fordringer/gjeld	-7 146 835	50 557 186 *)
+ Innbetaling av egenkapital	-	600 000
- Utbetaling av utbytte	-23 639 668	-7 500 000
+ Innbetaling av konsernbidrag	117 808 130	21 064 397
- Utbetaling av konsernbidrag	-4 188 819	-272 344
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	82 832 808	64 449 239
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-	-
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	22 546 140	27 668 155
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	27 792 204	124 049
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	50 338 344	27 792 204 *)

*) I 2023 var konsernkonto presentert netto. For 2024 er konsernkonto presentert brutto, sammenligningstallene for 2023 er derfor også omarbeidet.



Note 0 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernkonto

Selskapet er eier av konsernkonto og netto mellomværende i konsernkontoen er presentert som innstående til bank. Gjeld og fordringer med datterselskap i konsernkontoordningen er presentert brutto, under henholdsvis andre fordringer og gjeld.

Inntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene utføres.

Skatt

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

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

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

Investering i andre aksjer

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

Investeringer i aksjer

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

Kontantstrømpstilling

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



Note1 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2024	2023
Management fee til nærstående selskap	8 837 508	7 726 972
Sum	8 837 508	7 726 972

Geografisk fordeling	2024	2023
Oslo	8 837 508	7 726 972
Sum	8 837 508	7 726 972

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 122 491	2 159 691
Arbeidsgiveravgift	393 904	406 874
Pensjonskostnader	39 706	37 515
Andre ytelser	266 864	218 809
Sum	2 822 965	2 822 889

Selskapet har i 2024 sysselsatt 1 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 817 384	2 122 491
Pensjonskostnader	39 706	39 706
Annen godtgjørelse	212 904	212 904
Sum	2 069 993	2 375 101

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 129 205 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 27 520 ekskl. mva.

Note 3 Anleggsmidler

	P-plasser Innredning/løsøre		Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2024	997 223	19 998	1 017 221
Avgang	-10 000	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	987 223	19 998	1 007 221
Av- og nedskrivninger pr. 1.1.2024	0	-12 222	-1 006 111
Årets ordinære avskrivninger		-6 666	-6 666
Nedskrivning	-987 223	0	-987 223
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	-987 223	-18 888	-1 006 111
Bokført verdi 31.12.2024	0	1 111	1 110

Økonomisk levetid	Evig	3 - 5 år
-------------------	------	----------



Note 4 Datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Datterselskap	Eierandel	Stemmeandel	Forretnings- kontor	Kostpris	Balanseført verdi
Fram H 17 AS	100%	100%	Oslo	205 818 307	205 818 307
Fram Hovfaret 10 AS	100%	100%	Oslo	50 677 163	50 677 163
Fram Investments AS	100%	100%	Oslo	110 000	110 000
Karenslyst Allé 9-11 AS	100%	100%	Oslo	15 816 459	15 816 459
Sjølyststranda Parkering AS	100%	100%	Oslo	27 896 964	27 896 964
Strømskog Eiendom AS	100%	100%	Oslo	23 727 428	23 727 428
Strømstad Bygg AS	100%	100%	Oslo	12 669 399	1
Sørkedalsveien 27 AS	100%	100%	Oslo	74 659 614	74 659 614
Valkyrien Living AS	100%	100%	Oslo	72 757 564	72 757 564
Valkyrien Utvikling AS	100%	100%	Oslo	153 417 779	153 417 779
Økern Torgvei 1 AS	100%	100%	Oslo	63 058 970	63 058 970
Økern Utvikling AS	57%	57%	Oslo	57 200	57 200
Fritt Fram AS	100%	100%	Oslo	126 181	126 181
Sum datterselskap				700 793 028	688 123 630

Inntekt på investering i datter: 140 502 954

Aksjene i Valkyrien Utvikling AS, Karenslyst Allé 9-11 AS og Fram Hovfaret 10 AS er pantsatt.



Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak mv.

	Eier- og stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsaksjer					
Ecotank AS	0,9 %	3 721 845	3 721 845	-349 642	3 233 318
Fram Eiendom AS	25,00%	1 000 000	1 000 000	289 069	1 696 264
Framba Holding AS	50,00%	66 413	66 413	-75 619	-1 350 740
K8 og K9 Holding AS	15,00%	48 904 500	48 904 500	0	37 295 528
KTP Invest AS	1,27%	13 743 466	13 743 466	645 962	10 518 045
Norske Liv Gården	50,00%	5 000 000	5 000 000	-8 872 413	-11 229 842
OCCI Invest AS	21,16%	66 028 120	66 028 120	-97 510	53 224 088
Sjølystparken AS	50,00%	200 004 800	200 004 800	24 304 464	193 297 465
Tollbugata 25 Holding	23,9 %	26 051 000	26 051 000	-1 729 299	18 919 971
Sum anleggsaksjer		364 520 143	364 520 143	14 115 012	305 604 097
Felleskontrollert virksomhet					
Lierporten ANS	41,10%				
Sum aksjer og andeler		364 520 143	364 520 143	14 115 012	305 604 097
Årets nedskrivning					1 507 784
Tidligere års nedskrivning					184 668
Sum nedskrivning					1 692 452
Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	
Aksjer og terminer i handelsportefølje	Ubetydelig		0	0	0
Sum			0	0	0
Årets verdiendring					-184 668

I 2024 er det inntektsført kr. 47 500 000 i utbytte fra Sjølystparken AS. Utbyttet er avsatt som ordinært utbytte i årsregnskapet til Sjølystparken AS i 2024.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	41 496 886	7 316 350
Kortsiktig fordring på nærstående selskap (Konsernkonto *)	181 047 425	123 008 298
Mottatt konsernbidrag	234 934 503	217 554 293
	99 965 160	117 808 130
Sum	557 443 975	465 687 071
Gjeld		
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-382 046 708	-372 042 581
Kortsiktig gjeld til nærstående selskap/aksjonærer (Konsernkonto *)	-50 639 551	-48 198 845
Avgitt konsernbidrag	-624 886 891	-641 246 190
	-4 686 674	-4 188 819
Sum	-1 062 259 824	-1 065 676 435

Gjeld og fordring renteberegnes med 5,18 %

*) I 2023 var konsernkonto presentert netto. For 2024 er konsernkonto presentert brutto, sammenligningstallene for 2023 er derfor også omarbeidet.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	14 029 391	17 530 347
Endring i utsatt skattefordel	555 183	-526 197
Skattekostnad ordinært resultat	14 584 574	17 004 150
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	156 217 384	84 683 640
Permanente forskjeller	-193 915 569	-121 753 002
Endring i midlertidige forskjeller	3 542 752	6 536 713
Mottatt konsernbidrag	99 965 160	110 002 315
Avgitt konsernbidrag	-4 686 674	-4 188 819
Avskåret rentefradrag	0	1 840 157
Skattepliktig inntekt	61 123 053	77 121 004
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-7 514 195	-1 806 219
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 031 068	-921 540
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	21 992 335	19 694 380
Sum betalbar skatt i balansen	13 447 072	16 966 621

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-986 112	-995 248	-9 136
Fordringer	-8 510 006	-5 769 750	2 740 256
Gevinst - og tapskonto	3 246 525	4 058 157	811 631
Sum	-6 249 593	-2 706 841	3 542 752
Inntektsført avsatt utbytte	1 425 000	0	-1 425 000
Andeler	-2 038 538	-1 899 826	138 712
Avskåret rentefradrag	-2 708 896	-2 708 896	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 510 006	5 769 750	-2 740 256
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 062 021	-1 545 813	-483 792
Utsatt skattefordel (22 %)	-233 645	-340 079	-106 434

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	128 400 000	25 995 656	311 122 267	465 517 923
Årets resultat			141 632 810	141 632 810
Tilleggsutbytte			-24 150 000	-24 150 000
Andre endringer			510 332	510 332
Pr 31.12.2024	128 400 000	25 995 656	429 115 409	583 511 065

Andre endringer består av endring mellom avlagt årsregnskap og skattemelding for 2023, netto kr. 0 mellom økning i betalbar skatt på kr. 302 793 og endring i utsatt skattefordel kr. 302 793. I tillegg er det inntektsført kr. 510 332 som gjelder omorganiseringen i 2019.



Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 133 509.

Note 10 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	6	1 070 000	6 420 000
B-aksjer	38	1 070 000	40 660 000
C-aksjer	38	1 070 000	40 660 000
D-aksjer	38	1 070 000	40 660 000
Sum	120		128 400 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

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



Konsernregnskap 2024 FRAM REALINVEST AS

Organisasjonsnr: 999 999 998



FRAM REALINVEST AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Fram Realinvest AS er et holdingselskap som eier, forvalter og investerer hovedsakelig i fast eiendom, med tillegg av andre finansielle investeringer. Selskapet driver med aktiv prosjektutvikling og har flere tomter under regulering. All aktivitet drives fra Fram Eiendom AS' kontorer på Skøyen i Oslo.

Fram Realinvest AS sine eiendommer driftes og forvaltes gjennom Fram Eiendom AS. Fram Eiendom AS er et felles administrasjons- og forvaltningsselskap for sine fire eiere: Fram Realinvest AS, Fram Management AS, Titas Eiendom AS og Tveco AS. Alle selskapene er privateid og kontrolleres av Tvenge-familien.

Fram Eiendom AS har ved utgangen av mars 2025 over 65 eiendommer under forvaltning for eierselskapene. Dette utgjør forvaltning av ca 1.2 milliard i årlige husleieinntekter for 2024. Porteføljen består i hovedsak av kontor, handel, og parkeringsarealer med attraktiv beliggenhet, i tillegg til noe logistikkeiendom og bolig. Fram Eiendoms datterselskap Framdrift AS utfører teknisk vedlikehold, drift- og servicetjenester for eiendommene i gruppen.

Fram Realinvest AS har ved utgangen av 2024 eierskap i ca. 20 eiendommer (helt og deleid), som genererer kr 219.2 mill i årlige husleieinntekter til konsernet, mot kr 212.7 mill i 2023.

Fram Realinvest AS og Titas Eiendom AS eier kontoreiendommene i Sjølystparken, med 50% hver. Leieinntektene utgjorde kr 105.9 mill. i 2024, mot kr 102 mill i 2023. I tillegg eier de gjennom selskapet, Norske Liv Gården AS, to historiske eiendommer i Henrik Ibsensgate 53 og Inkognitogata 34 ved Solli Plass. Leieinntektene i 2024 utgjorde kr 15.4 mill. Resultatandelene er innregnet i konsernet som investeringer på tilknyttede selskap.

Per utgangen av 2024 er utleiegraden i konsernet på omtrentlig 96%. Konsernet har generelt stabile leietakere.

Fram Realinvest AS har økt eksponeringen mot kapitalmarkedene i 2024/2025 og gjort flere interessante investeringer i skipsparter, private equity, i fonds- og aksjemarkedet.

Selskapet har via datterselskapet Økern Torgvei 1 AS i 2022-2024 gjennomført en større regulerings sak på Økern i Oslo, og oppnådde sammen med naboeiendommen endelig godkjent reguleringsplan primo 2025 på ca 280-300 leiligheter og 3.000 kvm næringslokaler.

Fram Realinvest AS har også re-investert betydelige beløp i sine datterselskaper med oppgradering av leietakerarealer og fellesarealer, både i forbindelse ved kontraktsforlengelser/nye leiekontrakter og som generelle standardhevinger.

Eksempelvis ble det utført full fasaderehabilitering i Karenslyst Alle 11, hvor eksisterende fasade ble byttet ut med en langt mer energieffektiv fasade, samt at eiendommen fikk et stort estetisk løft.

I Hovfaret 17 ble det utført en totalrehabilitering av Møllhausen torg, hvor det populære nærsenteret gjenoppstod etter 3,5 måneders byggeperiode i helt ny drakt og med en god miks av nye og etablerte leietakere. Totalt økte leieinntektene med ca 50 % etter oppussingen og kundeopplevelsen er vesentlig forbedret.

Fram Realinvest AS har også iverksatt en rekke moderniseringstiltak av selskapets parkeringsarealer i 2024, hvor driften av flere p-hus er satt bort til en tredjepartsaktør. Arealene er følgelig oppgradert med kameraløsninger, elbil-ladere og mer fleksible bookingløsninger, som igjen har ført til en markant økning i parkeringsinntekter.



Bærekraft og miljø

Selskapet har gjennom Fram Eiendom AS et stort fokus på miljø og bærekraft, og det gjennomføres kartlegging av alle eiendommene i porteføljen for miljøsertifisering. Kartleggingen gir både status på miljø og energi, samtidig som planlagte miljøtiltak defineres. Denne kartleggingen vil gi oss en oversikt over status på miljø, energi og omfanget på eventuelle tiltak. Når kartleggingen er gjennomført vil det utarbeides en tiltaksplan for miljøsertifisering av alle eiendommene i porteføljen.

Allerede utførte tiltak har gitt en samlet reduksjon på 8% i klimagassutslipp mot fjoråret på Fram Eiendoms totale eiendomsmasse og en reduksjon i spesifikt energiforbruk på 2%. Fra kartleggingsåret i 2021 er samlet reduksjon på henholdsvis 29% i klimagassutslipp og 14% i energiforbruk.

Driftsselskapet, Framdrift AS, jobber proaktivt med eiendommenes miljøstasjoner, hvor antall fraksjoner er utøkt og holdningsarbeidet fortsetter overfor både brukere og leverandører. Dette har resultert i at sorteringsgraden på avfall har gått opp og total mengde avfall gått ned mot fjoråret.

I 2024 har Fram Eiendom AS også kartlagt og arbeidet med EUs bærekraftsdirektiv, CSRD. Fram Eiendom er tilsluttet eiendomssektorens veikart mot 2050, og følgelig er det utført en rekke energibesparende tiltak i porteføljen til Fram Realinvest AS både med og uten Enova-støtte i 2024.

Det gjennomføres årlig rapportering på Åpenhetsloven, for ytterligere informasjon kan rapporten leses på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Styret vurderer selskapet og konsernet til å være solid og ha god likviditet. Det er ikke knyttet usikkerhet om fortsatt drift. I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte i 2024, hvorav 1 er kvinne. Hun har vært ansatt i morselskapet som daglig leder. Konsernet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte, hvorav 1 er kvinne. Det har ikke vært sykefravær i 2024. Det er ikke registrert ulykker eller skader vedrørende ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinner.

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

Forsknings- og utviklingskostnader

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

Ytre miljø

Selskapets har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø spesielt negativt.

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets virksomhet viser et driftsresultat i 2024 på kr -7.1 mill, mot kr -11.6 mill i fjor. Videre viser totalresultatet før skatt i 2024 i selskapsregnskapet kr 156.2 mill, mot kr 84.7 mill i fjor. Konsernets eiendomsvirksomhet viser et positivt driftsresultat i 2024 på kr 125.5 mill mot kr 126 mill i fjor.

Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2024 viser overskudd etter skatt på kr 65.1 mill mot kr 61.47 mill i 2023.



Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2024 9,6 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 9,9% pr 31.12.2023. Konsernets total kapital var ved utgangen av året kr 2.056 mrd. sammenlignet med kr 2.035 mrd ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen i konsernet pr 31.12.2024 var 22,9 %, mot 21,1 % pr 31.12.2023.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2024 100% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 100% pr 31.12.2023. Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 1.661 mrd. Total kapitalen i 2023 var på kr 1.55 mrd. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 var 35,1%, mot 30% pr 31.12.2023.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 77.2 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 125.2 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer i tilknyttede selskap.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr - 69,3 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr - 7,1 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer.

De samlede netto investeringene i konsernet utgjorde i 2024 kr 0,2 mill.

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12 utgjorde kr 51,35 mill, mot kr 28,6 mill i fjor.

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

Fremtidig utvikling

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser. Årets resultat i selskapsregnskapet og konsern er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet forventer fortsatt å få et tilfredsstillende resultat av eiendomsvirksomheten i datterselskapene i årene som kommer, og budsjetterer med et positivt resultat for 2025, tilsvarende som 2024.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er eksponert for politisk risiko ved uforutsigbare endringer i skatter og avgifter. Resultatene de siste årene har blitt påvirket av økte renter, lånemarginer og økte skatter. Særlig har resultatene blitt negativt påvirket av betydelig økte formue- og utbytteskatter, herunder påvirket av økte ligningsverdier og skjermingsfradrag. Den særnorske eierbeskatningen berører investeringsmuligheten til selskaper med eiere bosatt i Norge.

Gjennom datterselskapet, Valkyrien Living AS, har Fram Realinvest AS to boliggårder med totalt 25 leiligheter for utleie. Til tross for høy standard, gode leier, lav belåning og full utleiegrad medfører de politiske rammebetingelsene for boligutleie at selskapet går i minus på utleievirksomheten. Det lave tilsiget av boliger i Oslo medfører at de underliggende verdiene er kraftig økende, og selskapet ønsker foreløpig å bli sittende med porteføljen av hensyn til fremtidig gevinstrealisering.

Fram Realinvest konsernet har tidligere investert i ulike eiendomsobjekter tilrettelagt av prosjektmevlerselskaper, hvor de største investeringene er knyttet til Kirkegata 8/Kongensgate 9, Tollbugata 25, Kongsberg Teknologipark og Oslo Cancer Cluster (OCCI). Disse investeringene forventes å gi god avkastning på lengre sikt, og Fram Realinvest AS har en aktiv rolle i disse eiendommenes videre utvikling.

Selskapet og 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. Netto kredittrisiko på balansedagen utgjør kr 0. Selskapet og konsernet vurderer likviditeten løpende. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.




Disponering av årsresultatet

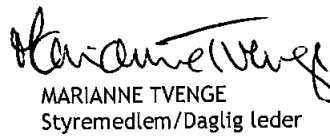
Styret foreslår at årets overskudd i selskapsregnskapet, kr 141.632.810 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital	kr 165.782.810
Tilleggsutbytte	kr -24.150.000

Oslo, 11.juni 2025
I styret for FRAM REALINVEST AS



TORSTEIN TVENGE
Styrets leder



MARIANNE TVENGE
Styremedlem/Daglig leder



MAGNUS TVENGE
Styremedlem



ANNICKEN TVENGE
Styremedlem



Balanse

FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	1 335 809 590	1 363 338 221
Kunst	3	926 788	1 084 004
Sum varige driftsmidler		<u>1 336 736 377</u>	<u>1 364 422 225</u>
Investeringer i tilknyttet selskap	4	313 920 998	337 219 158
Investeringer i aksjer og andeler	4	66 369 812	70 030 517
Sum finansielle anleggsmidler		<u>380 290 810</u>	<u>407 249 675</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 717 027 187</u>	<u>1 771 671 900</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		64 175 964	65 512 449
Andre kortsiktige fordringer	5	223 814 387	167 660 260
Sum fordringer		<u>287 990 351</u>	<u>233 172 709</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	0	1 410 000
Sum investeringer		<u>0</u>	<u>1 410 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	51 351 396	28 631 973
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>51 351 396</u>	<u>28 631 973</u>
Sum omløpsmidler		<u>339 341 747</u>	<u>263 214 682</u>
Sum eiendeler		<u>2 056 368 934</u>	<u>2 034 886 583</u>



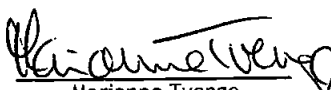
Balanse

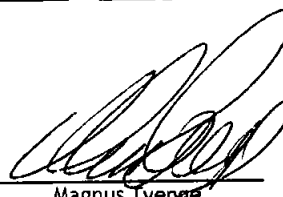
FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	128 400 000	128 400 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		154 395 656	154 395 656
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	316 520 101	274 929 460
Sum opptjent egenkapital		316 520 101	274 929 460
Sum egenkapital		470 915 757	429 325 116
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	61 445 777	61 355 194
Sum avsetning for forpliktelser		61 445 777	61 355 194
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 371 205 000	1 385 280 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 371 205 000	1 385 280 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 310 201	3 629 154
Betalbar skatt	6	13 447 093	16 668 643
Skyldig offentlige avgifter		10 206 672	10 853 641
Annen kortsiktig gjeld	5	119 838 435	127 774 618
Sum kortsiktig gjeld		152 802 401	158 926 056
Sum gjeld		1 585 453 178	1 605 561 467
Sum egenkapital og gjeld		2 056 368 934	2 034 886 583

Oslo, 11.06.2025
Styret i FRAM REALINVEST AS


Torstein Tvenge
styreleder


Marianne Tvenge
styremedlem/daglig leder


Magnus Tvenge
styremedlem


Annicken Tvenge
styremedlem



Resultatregnskap FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter	1	219 495 454	212 656 166
Sum driftsinntekter	1	<u>219 495 454</u>	<u>212 656 166</u>
Lønnskostnad	2	2 822 965	2 822 889
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	36 120 238	42 085 448
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	987 223
Annen driftskostnad	2	55 020 379	40 784 982
Sum driftskostnader		<u>93 963 582</u>	<u>86 680 542</u>
Driftsresultat		<u>125 531 872</u>	<u>125 975 624</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	24 363 485	19 012 317
Annen renteinntekt	5	5 846 998	3 521 566
Annen finansinntekt	4	7 830 245	1 310 398
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	184 668	527 367
Annen rentekostnad	5	84 612 457	75 257 694
Annen finanskostnad		71 102	0
Resultat av finansposter		<u>-46 458 163</u>	<u>-50 886 046</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>79 073 709</u>	<u>75 089 578</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 949 997	13 619 123
Årsresultat	7	<u>65 123 712</u>	<u>61 470 455</u>
Tilleggsutbytte		-24 150 000	-7 500 000
Avsatt til annen egenkapital		89 273 712	68 970 456
Sum disponert	7	<u>65 123 712</u>	<u>61 470 456</u>



Fram Realinvest AS - Konsern

KONTANTSTRØMANALYSE

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	79 073 709	75 089 578
+/- Periodens betalte skatt	-16 668 643	-8 759 927
+/- Ordinære avskrivninger	36 120 238	42 085 448
+/- Nedskrivning anleggsmidler	0	987 223
+/- Verdiendring aksjer	-184 668	558 984
+/- Resultat andre investeringer	-32 169 300	-19 012 317
+/- Endring i kundefordringer	1 336 485	1 673 255
+/- Endring i leverandørgjeld	5 681 047	-5 015 229
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	4 994 461	4 620 206
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-962 693	14 673 590
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>77 220 636</u>	<u>106 900 811</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	10 000	531 161
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 434 390	-89 966 589 *)
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 523 566	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-1 262 654	-9 562 623
+ Innbetalinger fra andre investeringer	7 967 460	1 800 000
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-196 018</u>	<u>-97 198 051</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Netto endring i langsiktig gjeld	-14 075 217	88 240 000
- Netto endring i kortsiktig gjeld til nærstående	-7 936 183	-37 550 796
+/- Endring i andre fordringer på nærstående	-8 654 127	-46 583 622
+ Innbetaling av egenkapital	0	600 000
- Utbetaling av utbytte	-23 639 668	-7 500 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-54 305 195</u>	<u>-2 794 418</u>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-	-
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>22 719 423</u>	<u>6 908 343</u>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	28 631 973	21 723 631
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>51 351 396</u>	<u>28 631 973</u>

*)

Kr. 82 mill av utbetalinger på kjøp av driftsmidler gjelder endelig oppgjør av byggeprosjektet i Valkyrien Utvikling AS i 2023. Driftsmidlene var innregnet og bokført per 31.12.22, men utbetalingen skjedde i 2023.



Fram Realinvest AS Noter til konsernregnskap 2024

Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

Regnskapsperioden for 2024 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2024.

Selskapets datterselskaper er alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom. Utsatt skatt på merverdier presenteres netto under eiendeler.

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

Inntekter

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

Eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler

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

Omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringer i aksjer

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



Fram Realinvest AS Noter til konsernregnskap 2024

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

Skatt

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

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

Kontantstrømoppstilling

Kontranstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



Note 1 - Driftsinntekter

	2024	2023
Per virksomhetsområde		
Utleie eiendommer og parkering	219 495 454	212 656 166
Andre tjenester	-	-
Offentlig tilskudd	-	-
Sum	219 495 453	212 656 166

Geografisk fordeling	2024	2023
Oslo og omegn	219 495 453	212 656 166
Sum	219 495 453	212 656 166

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	2 122 491	2 159 691
Arbeidsgiveravgift	393 904	406 874
Obligatorisk tjenestepensjon	39 706	37 515
Andre ytelser	266 864	218 809
Sum	2 822 965	2 822 889

Gjennomsnittlig antall ansatte

1 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 817 384	2 122 491
Pensjonskostnader	39 706	39 706
Annen godtgjørelse	212 904	212 904
Sum	2 069 994	2 375 101

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeles seg på følgende måte eks merverdiavgift:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	354 671	426 127
Andre tjenester	32 361	20 754
Sum eksl mva.	387 032	446 881

Andre tjenester består av annen skattemesig bistand.

Note 3 - Driftsmidler

	Tomter	Innredning/ Inventar/Teknisk	Bygninger/Prosjekter/ Parkeringshus	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	158 023 985	326 685 131	1 267 462 225	926 787	1 753 098 128
Tilgang i året	-	3 240 835	4 336 817	-	7 577 652
Reklassifisering	-	-	-	-	-
Avgang i året	-	-	10 000	-	10 000
Anskaffelseskost 31.12.	158 023 985	329 925 966	1 271 789 042	926 787	1 760 665 780
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-	133 429 800	254 379 367	-	387 809 167
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-	149 796 576	274 132 827	-	423 929 403
Balanseført verdi 31.12	158 023 985	180 129 390	997 656 215	926 787	1 336 736 377
Årets avskrivninger	-	16 366 776	19 753 460	-	36 120 238
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Lineær avskr.prosent	-	4 -10	1 - 2	-	-



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

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

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Fram H 17 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Hovfaret 10 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Investments AS	Oslo	100 %	100 %
Karenslyst Alle 9-11 AS	Oslo	100 %	100 %
Sjølyststranda Parkering AS	Oslo	100 %	100 %
Strømskog Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %
Strømstad 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	100 %	100 %
Fritt Fram AS	Oslo	100 %	100 %

Datterselskapene har driftssted i Oslo og Drammen.

Anleggssaksjer 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.

Anleggssaksjer	Stemme- og eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
K8 og K9 Holding AS	15,00 %	48 904 500	48 904 500	-	37 295 528
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 466	13 743 466	645 962	10 518 045
Ecotank AS	0,90 %	3 721 845	3 721 845	349 642	3 233 318
Sum		66 369 812	66 369 812	296 320	51 046 891

Årets nedskrivning	1 507 784
Tidligere års nedskrivning	184 668

Aksjer i tilknyttet selskap	Eierandel	Balanseført verdi			
		Inngående balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioden	Årets resultatandel	Utgående balanse
Fram Eiendom AS	25,00 %	1 607 495	-	422 084	2 029 579
Framba Holding AS	50,00 %	1	-	-	1
Sjølystparken AS	50,00 %	238 653 547	47 500 000	24 306 407	215 459 954
OCCI Invest AS	21,16 %	71 572 323	161 645	2 764 874	74 175 551
Tollbugata 25 Holding AS	23,90 %	22 508 857	-	252 945	22 255 912
Norske Liv Gården AS	50,00 %	2 876 934	-	2 876 934	-
Sum		337 219 158	47 661 646	24 363 485	313 920 998

Eierandel i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.



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

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

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi	Markedsverdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	-	-	-
Sum markedsbaserte aksjer		-	-	-

Årets endring utgjør kr: - 184 668

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

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

	Fordringer 2024	Gjeld 2024	Fordringer 2023	Gjeld 2023
Samarbeidende selskaper, aksjonærer	178 361 829	50 639 551	169 613 948	56 004 659
Sum	178 361 829	50 639 551	169 613 948	56 004 659

Det er beregnet 5,18 % rente mot selskap.

Det er beregnet 4,9% - 5,3 % rente mot aksjonærer.

Kr. 50 000 000 i fordring på tilknyttet selskap er konvertert til egenkapital i 2025.

Note 6 - Skatt

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

Årets skattekostnad fremkommer slik:

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

	2023	2024
Årets betalbare skattekostnad	16 668 644	13 384 050
Endring utsatt skatt	3 049 520	565 947
Årets totale skattekostnad	13 619 123	13 949 997

Differanse endring utsatt skatt skyldes ulik skatt mellom regnskap og skattemelding i Fram Realinvest for 2023.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:		2023	2024
Andeler	-	1 899 826	2 038 538
Fordringer	-	56 549 772	61 504 698
Anleggsmidler		238 556 442	244 219 805
Utbytte		-	1 425 000
Gevinst & tapskonto		48 252 016	38 601 614
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse		51 860 953	61 304 698
Avskåret rentefradrag	-	1 332 565	2 708 896
Sum		278 887 248	279 298 985
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)		61 355 194	61 445 777
Skatteprosent		22 %	22 %



Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	128 400 000	25 995 656	274 929 460	429 325 116
Kapitalforhøyelse				
Tilgang i konsern			106 597	106 597
Andre endringer			510 332	510 332
Tilleggsutbytte			24 150 000	24 150 000
Årets resultat			65 123 712	65 123 712
Egenkapital 31. desember 2024	128 400 000	25 995 656	316 520 103	470 915 757

Aksjenes pålydende er kr 1 065 000.

Andre endringer er inntektsføring i Fram Realinvest som gjelder omorganiseringen i 2019, korrigert i regnskapet for 2024 direkte mot egenkapitalen.

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

Note 8 - Pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2024
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 385 280 217	1 371 205 000
Kortsiktig lån til kredittinstitusjoner		
Sum	1 385 280 217	1 371 205 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 069 407 840	1 046 565 357
Sum	1 069 407 840	1 046 565 357
Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	78 750 000	71 250 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap	135 064 000	135 064 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap	445 100 000	445 000 000
Pant i datterselskapets aksjer	400 000 000	731 200 000
Pant i tilknyttede selskapets aksjer	100 000 000	100 000 000

Note 9 - Bankinnskudd

	2023	2024
Bundne skattetrekksmidler per 31.12 utgjør:	59 991	133 509



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Fram Realinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fram Realinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Alexander Bronken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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."

Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-14 06:41:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V5G5K-MPUJ5-D3IXS-XO0T8-4D55D-QWJ/R4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.