



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	16.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	7 726 972	8 908 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 726 972</b>	<b>8 908 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 822 889	2 421 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 482	93 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	987 223	
Annen driftskostnad	2	15 533 980	9 678 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 354 574</b>	<b>12 192 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 627 602</b>	<b>-3 284 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	117 808 130	21 064 397
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	32 535	
Annen renteinntekt	5	4 648 192	1 754 567
Annen finansinntekt		5 815 249	12 001 735
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	527 367	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128 831 472</b>	<b>34 820 699</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	6		558 984
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 998 664	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	5	30 395 034	18 706 852
Annen finanskostnad		126 532	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 520 231</b>	<b>19 265 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>96 311 242</b>	<b>15 554 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>84 683 640</b>	<b>12 270 314</b>
Skattekostnad på resultat	7	17 004 150	286 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		67 679 490	11 984 162
<b>Totalresultat</b>		<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		67 679 490	11 984 162
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	37 286	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 286</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 000	997 223
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		7 777	18 260
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>17 777</b>	<b>1 015 483</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	685 849 627	684 841 087
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	6	368 342 493	361 457 164
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 054 192 120</b>	<b>1 046 298 251</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 054 247 184</b>	<b>1 047 313 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 194	
Andre kortsiktige fordringer	5	248 258 951	231 115 607
<b>Sum fordringer</b>		<b>248 284 145</b>	<b>231 115 607</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	1 410 000	922 500
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 410 000</b>	<b>922 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	59 992	124 049
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>59 992</b>	<b>124 049</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		249 754 137	232 162 157
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 304 001 321</b>	<b>1 279 475 890</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	128 400 000	127 800 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		25 995 656	25 995 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 395 656</b>	<b>153 795 656</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		311 122 267	250 942 777
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>311 122 267</b>	<b>250 942 777</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>465 517 923</b>	<b>404 738 433</b>

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		543 932
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>543 932</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>543 932</b>

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		28 494	133 409
Betalbar skatt	7	16 663 828	759 161
Skyldig offentlige avgifter		164 370	206 490
Annen kortsiktig gjeld	5	821 626 706	873 094 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>838 483 398</b>	<b>874 193 525</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>838 483 398</b>	<b>874 737 457</b>
------------------	--	--------------------	--------------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 304 001 321</b>	<b>1 279 475 890</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	212 656 166	199 786 268
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>212 656 166</b>	<b>199 786 268</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	2 822 889	2 421 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	42 085 448	43 357 258
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		987 223	
Annen driftskostnad	2	40 784 982	57 986 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>86 680 542</b>	<b>103 764 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 975 624</b>	<b>96 021 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	19 012 317	19 878 307
Annen renteinntekt	5	29 515 483	3 789 681
Annen finansinntekt	4	1 310 398	12 001 735
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		527 367	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 365 564</b>	<b>35 669 724</b>
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4		558 984
Annen rentekostnad	5	101 251 610	53 212 727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 251 610</b>	<b>53 771 711</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 886 046</b>	<b>-18 101 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 089 578</b>	<b>77 919 596</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 619 123	12 157 748
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 500 000	55 000 000
Avsatt til annen egenkapital		53 970 455	10 761 848
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	1 363 338 221	1 399 121 740
Kunst	3	1 084 004	964 061
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 364 422 225</b>	<b>1 400 085 801</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	337 219 158	316 592 659
Investeringer i aksjer og andeler	4	70 030 517	69 288 688
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>407 249 675</b>	<b>385 881 347</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 771 671 900</b>	<b>1 785 967 148</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 512 449	67 185 704
Andre kortsiktige fordringer	5	167 661 231	130 095 754
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 173 680</b>	<b>197 281 458</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	1 410 000	922 500
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 410 000</b>	<b>922 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	28 631 973	21 723 631
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>28 631 973</b>	<b>21 723 631</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 215 653</b>	<b>219 927 589</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 034 887 554</b>	<b>2 005 894 737</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	128 400 000	127 800 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 395 656</b>	<b>153 795 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	274 929 460	220 698 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>274 929 460</b>	<b>220 698 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>429 325 116</b>	<b>374 494 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	61 355 194	64 404 714
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>61 355 194</b>	<b>64 404 714</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 385 280 217	1 297 040 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 385 280 217</b>	<b>1 297 040 217</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 635 411</b>	<b>1 361 444 931</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 629 154	8 644 383
Betalbar skatt	6	16 668 643	8 759 927
Skyldig offentlige avgifter		10 853 641	9 480 182
Annen kortsiktig gjeld	5	127 775 589	243 070 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 927 027</b>	<b>269 955 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 605 562 438</b>	<b>1 631 400 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 034 887 554</b>	<b>2 005 894 737</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566685

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 16.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 922 255 393  
FRAM REALINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	7 726 972	8 908 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 726 972</b>	<b>8 908 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 822 889	2 421 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 482	93 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	987 223	
Annen driftskostnad	2	15 533 980	9 678 373
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 354 574</b>	<b>12 192 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 627 602</b>	<b>-3 284 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	117 808 130	21 064 397
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	32 535	
Annen renteinntekt	5	4 648 192	1 754 567
Annen finansinntekt		5 815 249	12 001 735
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	527 367	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128 831 472</b>	<b>34 820 699</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	6		558 984
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 998 664	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	5	30 395 034	18 706 852
Annen finanskostnad		126 532	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 520 231</b>	<b>19 265 836</b>
<b>Netto finans</b>		<b>96 311 242</b>	<b>15 554 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>84 683 640</b>	<b>12 270 314</b>
Skattekostnad på resultat	7	17 004 150	286 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>



<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital	67 679 490	11 984 162
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>67 679 490</b>	<b>11 984 162</b>



Organisasjonsnr: 922 255 393  
FRAM REALINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	37 286	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 286</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 000	997 223
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		7 777	18 260
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>17 777</b>	<b>1 015 483</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	685 849 627	684 841 087
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	6	368 342 493	361 457 164
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 054 192 120</b>	<b>1 046 298 251</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 054 247 184</b>	<b>1 047 313 733</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 194	
Andre kortsiktige fordringer	5	248 258 951	231 115 607
<b>Sum fordringer</b>		<b>248 284 145</b>	<b>231 115 607</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	1 410 000	922 500
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 410 000</b>	<b>922 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	59 992	124 049
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>59 992</b>	<b>124 049</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>249 754 137</b>	<b>232 162 157</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 304 001 321</b>	<b>1 279 475 890</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	128 400 000	127 800 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		25 995 656	25 995 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 395 656</b>	<b>153 795 656</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		311 122 267	250 942 777
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>311 122 267</b>	<b>250 942 777</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>465 517 923</b>	<b>404 738 433</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		543 932
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>543 932</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5		

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>543 932</b>
-----------------------------	--	----------	----------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		28 494	133 409
Betalbar skatt	7	16 663 828	759 161
Skyldig offentlige avgifter		164 370	206 490
Annen kortsiktig gjeld	5	821 626 706	873 094 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>838 483 398</b>	<b>874 193 525</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>838 483 398</b>	<b>874 737 457</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 304 001 321</b>	<b>1 279 475 890</b>
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 922 255 393  
FRAM REALINVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	212 656 166	199 786 268
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>212 656 166</b>	<b>199 786 268</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	2 822 889	2 421 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	42 085 448	43 357 258
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		987 223	
Annen driftskostnad	2	40 784 982	57 986 324
<b>Sum kostnader</b>		<b>86 680 542</b>	<b>103 764 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 975 624</b>	<b>96 021 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	19 012 317	19 878 307
Annen renteinntekt	5	29 515 483	3 789 681
Annen finansinntekt	4	1 310 398	12 001 735
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		527 367	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 365 564</b>	<b>35 669 724</b>
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4		558 984
Annen rentekostnad	5	101 251 610	53 212 727
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 251 610</b>	<b>53 771 711</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 886 046</b>	<b>-18 101 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>75 089 578</b>	<b>77 919 596</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 619 123	12 157 748
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		7 500 000	55 000 000
Avsatt til annen egenkapital		53 970 455	10 761 848
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>61 470 455</b>	<b>65 761 848</b>



Organisasjonsnr: 922 255 393  
FRAM REALINVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	3, 8	1 363 338 221	1 399 121 740
Kunst			
	3	1 084 004	964 061
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
		<b>1 364 422 225</b>	<b>1 400 085 801</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	4	337 219 158	316 592 659
Investeringer i aksjer og andeler			
	4	70 030 517	69 288 688
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		<b>407 249 675</b>	<b>385 881 347</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>1 771 671 900</b>	<b>1 785 967 148</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		65 512 449	67 185 704
Andre kortsiktige fordringer			
	5	167 661 231	130 095 754
<b>Sum fordringer</b>			
		<b>233 173 680</b>	<b>197 281 458</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	4	1 410 000	922 500
<b>Sum investeringer</b>			
		<b>1 410 000</b>	<b>922 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	9	28 631 973	21 723 631
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
		<b>28 631 973</b>	<b>21 723 631</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>263 215 653</b>	<b>219 927 589</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>2 034 887 554</b>	<b>2 005 894 737</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	128 400 000	127 800 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 395 656</b>	<b>153 795 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	274 929 460	220 698 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>274 929 460</b>	<b>220 698 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>429 325 116</b>	<b>374 494 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	61 355 194	64 404 714
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>61 355 194</b>	<b>64 404 714</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 385 280 217	1 297 040 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 385 280 217</b>	<b>1 297 040 217</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 446 635 411</b>	<b>1 361 444 931</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 629 154	8 644 383
Betalbar skatt	6	16 668 643	8 759 927
Skyldig offentlige avgifter		10 853 641	9 480 182
Annen kortsiktig gjeld	5	127 775 589	243 070 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 927 027</b>	<b>269 955 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 605 562 438</b>	<b>1 631 400 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 034 887 554</b>	<b>2 005 894 737</b>



Organisasjonsnr: 922 255 393  
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.30

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 922 255 393  
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fram Realinvest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fram Realinvest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

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



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

## Konklusjon om årsberetningen

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 04:34:07 UTC



Penneo Dokumentnr: OYT-3M-DVM2G-46QZS-N4PLD-NBYJK-QP4QQ

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>



## FRAM REALINVEST AS

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Fram Realinvest AS investerer hovedsakelig i eiendom og direkte investeringer. Videre driver selskapet aktiv prosjektutvikling og forvaltning av eiendommer. Selskapet drives fra Fram Eiendoms kontorer på Skøyen i Oslo.

Fram Realinvest AS og Titas Eiendom AS har i 2023 kjøpt henholdsvis 50% hver av selskapet Norske Liv Gården AS. Selskapet eier to historiske eiendommer i Henrik Ibsensgate 53 og Inkognitogata 34, et svært attraktivt område ved Solli Plass.

Konsernet har tidligere investert i ulike objekter tilrettelagt av prosjektmeglerselskaper, slik som Kirkegata 8/Kongensgate 9, Tollbugata 25, Kongsberg Teknologipark og Oslo Cancer Cluster (OCCI). Fram Realinvest har økt sin eierandel i Tollbugata 25 i 2023. Også disse investeringene forventes å gi god avkastning på lengre sikt, og Fram Realinvest har en aktiv rolle i disse eiendommenes videre utvikling.

Datterselskapet Økern Torgvei 1 AS er i reguleringsfasen av et større boligprosjekt på Økern «Eikenga» i samarbeid med en partner. Fram Realinvest investerer også løpende i oppgradering av eksisterende eiendomsmasse og tilpasninger for eksisterende og nye leietakere.

Fram Realinvest har ved utgangen av 2023 eierskap i ca. 20 eiendommer (helt og deleid), som totalt genererer over kr 210 mill i årlige husleieinntekter til konsernet, mot vel kr 200 mill i 2022. I tillegg eier Fram Realinvest og Titas Eiendom kontoreiendommene, Sjølystparken, med 50% hver. Leieinntektene utgjorde kr 102 mill. i 2023, mot kr 93,8 mill i 2022.

Per utgangen av 2023 er utleiegraden i konsernet på omtrentlig 96%, hvor konsernet generelt har stabile leietakere.

Fram Eiendom AS utgjør navet i eiendomsselskapene, og eies av eierselskapene Fram Management AS, Fram Realinvest AS, Titas Eiendom AS og Tveco AS med 25% hver. Fram Eiendom har 14 fast ansatte tilknyttet virksomheten. Fram Eiendoms datterselskap Framdrift AS har ytterligere sysselsatt 16.5 årsverk som utfører servicetjenester for eiendommene i gruppen.

Aktivt eierskap utøves gjennom de fire eierselskapene hvor årlig verdiøkning måles. Risikospredning, langsiktighet og soliditet kjennetegner selskapene og systemverdien blir styrket gjennom drift og vedlikehold i Fram Eiendoms organisasjon. Fram Eiendom har ved utgangen av mars 2024 over 65 eiendommer under forvaltning for eierselskapene som representerer over 1 milliard i årlige husleieinntekter for 2023.

#### ***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 § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



### **Arbeidsmiljø/likestilling**

Selskapet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte i 2023, 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 2023. 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 unnløstelse hos den sikrede.

### **Forsknings- og utviklingskostnader**

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### **Ytre miljø**

Selskapets har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø spesielt negativt. Selskapet er seg sitt samfunnsansvar bevisst og jobber aktivt med å redusere energibruken i selskapets eiendommer og andre miljørelaterte tiltak. Det investeres og vurderes kontinuerlig nye bærekraftige løsninger på eiendommene.

### **Resultat, investeringer, finansiering og likviditet**

Selskapets virksomhet viser et driftsresultat i 2023 på kr -11.6 mill, mot kr -3.3 mill i fjor. Videre viser totalresultatet før skatt i 2023 i selskapsregnskapet kr 84.6 mill, mot kr 12.3 i fjor. Konsernets eiendomsvirksomhet viser et positivt driftsresultat i 2023 på kr 126 mill mot kr 96 mill i fjor.

Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2023 viser overskudd etter skatt på kr 61.47 mill mot kr 65.76 mill i 2022.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2023 9,9 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 16,5% pr 31.12.2022. Konsernets total kapital var ved utgangen av året kr 2.035 mrd. sammenlignet med kr 2.006 mrd ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen i konsernet pr 31.12.2023 var 21,1 %, mot 18,7 % pr 31.12.2022.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2023 100% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 99,9% pr 31.12.2022. Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 1.304 mrd. Total kapitalen i 2022 var på kr 1.280 mrd. Egenkapitalandelen pr 31.12.2023 var 35,7%, mot 31,6% pr 31.12.2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 106,9 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 126 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer i tilknyttede selskap.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr - 29 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr -11,6 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer.

De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2023 kr 97 mill. Av årets investeringer har kr 81,2 mill gått til prosjektet i Valkyrien Utvikling AS. Kostnaden tilknyttet prosjektet var innregnet i regnskapet i 2022, men utbetalingen av sluttoppgjøret skjedde først i 2023.



Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12 utgjorde kr 28.6 mill, mot kr 21.7 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 2024, tilsvarende som 2023.

I 2022 mottok et av datterselskapene i samarbeidsselskapet Titas Eiendom strømstøtte som direkte ble videreført til selskapets leietakere via avregningen for felleskostnader for 2022, avregnet i februar 2023. Gjennom 2023 og inn i 2024 jobber vi videre med konkrete tiltak for å sikre energieffektive bygg for våre leietakere. Dette gjelder både forhåndsdefinerte energitiltak i forbindelse med strømstøtteordningen, samt egne initierte tiltak.

Gjennom driftsselskapet, Fram Eiendom AS, skal vi sikre at våre leverandører har en høy etisk standard og etterlever OECD sine retningslinjer. Første rapportering på Åpenhetsloven ble gjennomført i 2023 og det jobbes kontinuerlig med dette arbeidet sammen med arbeidet opp mot CSRD, EUs bærekraftsdirektiv.

Ytterligere informasjon vedr. åpenhetsloven kan man lese på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Driftsselskapet Fram Eiendom AS, er Miljøfyrtårnsertifisert og vi rapporterer årlig til Miljøfyrtårnstiftelsen.

### **Finansiell risiko**

Selskapet og konsernet er eksponert for endringer i rentenivået og i utleiemarkedet. Dette kan påvirke investeringsmuligheten. Selskapet er videre eksponert for politisk risiko ved uforutsigbare endringer i skatter og avgifter. Selskapet og konsernet er ikke eksponert for annen markedsrisiko.

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.

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.

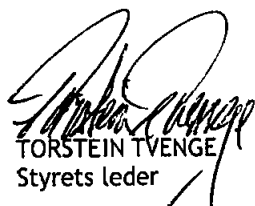
### **Disponering av årsresultatet**

Styret foreslår at årets overskudd i selskapsregnskapet, kr 67.679.490 disponeres på følgende måte:

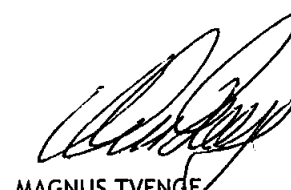
Avsatt til annen egenkapital                      kr 67.679.490



Oslo, 15.mai 2024  
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

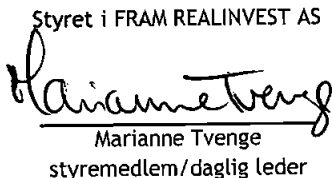
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	128 400 000	127 800 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 395 656</b>	<b>153 795 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	274 929 460	220 698 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>274 929 460</b>	<b>220 698 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>429 325 116</b>	<b>374 494 584</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	61 355 194	64 404 714
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>61 355 194</b>	<b>64 404 714</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 385 280 217	1 297 040 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 385 280 217</b>	<b>1 297 040 217</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 629 154	8 644 383
Betalbar skatt	6	16 668 643	8 759 927
Skyldig offentlige avgifter		10 853 641	9 480 182
Annen kortsiktig gjeld	5	127 775 589	243 070 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 927 027</b>	<b>269 955 222</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 605 562 438</b>	<b>1 631 400 152</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 034 887 554</b>	<b>2 005 894 737</b>

Oslo, 15.05.2024

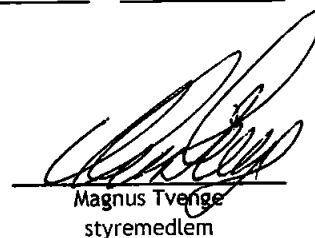
Styret i FRAM REALINVEST AS



Torstein Tvenge  
styreleder



Marianne Tvenge  
styremedlem/daglig leder



Magnus Tvenge  
styremedlem



Annicken Tvenge  
styremedlem



## Balanse

### FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	1 363 338 221	1 399 121 740
Kunst	3	1 084 004	964 061
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 364 422 225</b>	<b>1 400 085 801</b>
Investeringer i tilknyttet selskap	4	337 219 158	316 592 659
Investeringer i aksjer og andeler	4	70 030 517	69 288 688
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>407 249 675</b>	<b>385 881 347</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 771 671 900</b>	<b>1 785 967 148</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		65 512 449	67 185 704
Andre kortsiktige fordringer	5	167 661 231	130 095 754
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 173 680</b>	<b>197 281 458</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	1 410 000	922 500
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 410 000</b>	<b>922 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	28 631 973	21 723 631
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>28 631 973</b>	<b>21 723 631</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 215 653</b>	<b>219 927 589</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 034 887 554</b>	<b>2 005 894 737</b>



## Resultatregnskap

### FRAM REALINVEST AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	212 656 166	199 786 268
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b><u>212 656 166</u></b>	<b><u>199 786 268</u></b>
Lønnskostnad	2	2 822 889	2 421 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	42 085 448	43 357 258
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		987 223	0
Annen driftskostnad	2	40 784 982	57 986 324
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>86 680 542</u></b>	<b><u>103 764 685</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>125 975 624</u></b>	<b><u>96 021 583</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	19 012 317	19 878 307
Annen renteinntekt	5	29 515 483	3 789 681
Annen finansinntekt	4	1 310 398	12 001 735
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		527 367	0
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	0	-558 984
Annen rentekostnad	5	101 251 610	53 212 727
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-50 886 046</u></b>	<b><u>-18 101 987</u></b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>75 089 578</u></b>	<b><u>77 919 596</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	13 619 123	12 157 748
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b><u>61 470 455</u></b>	<b><u>65 761 848</u></b>
Tilleggsutbytte		7 500 000	55 000 000
Avsatt til annen egenkapital		53 970 455	10 761 848
<b>Sum disponært</b>	<b>7</b>	<b><u>61 470 455</u></b>	<b><u>65 761 848</u></b>



## Fram Realinvest AS - Konsern

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	75 089 578	78 808 156
+/- Periodens betalte skatt	-8 759 927	-21 925 141
+/- Ordinære avskrivninger	42 085 448	43 639 665
+/- Nedskrivning anleggsmidler	987 223	-
+/- Verdiendring aksjer	558 984	558 984
+/- Resultat andre investeringer	-19 012 317	-19 878 307
+/- Endring i kundefordringer	1 673 255	-10 096 400
+/- Endring i leverandørgjeld	-5 015 229	-14 024 397
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	4 620 206	-
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	14 673 590	21 766 330
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>106 900 811</u>	<u>78 848 890</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	531 161	19 943 047
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-89 966 589 *)	-44 066 728
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	7 053 266
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-9 562 623	-23 155 987
+ Innbetalinger fra andre investeringer	1 800 000	-
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-97 198 051</u>	<u>-40 226 402</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Netto endring i langsiktig gjeld	88 240 000	116 940 000
- Netto endring i kortsiktig gjeld til nærstående	-37 550 796	-130 288 228
+/- Endring i andre fordringer på nærstående	-46 583 622	18 542 420
+ Innbetaling av egenkapital	600 000	600 000
- Utbetaling av utbytte	-7 500 000	-55 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-2 794 418</u>	<u>-49 205 808</u>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-	-
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>6 908 343</u>	<u>-10 583 320</u>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	21 723 631	32 306 951
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>28 631 973</u>	<u>21 723 631</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 2023

### 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 2023 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2023.

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

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

### Inntekter

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

### Eiendeler og gjeld

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

### Anleggsmidler

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

### Omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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 2023

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

### Skatt

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

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

### Kontantstrømoppstilling

Kontranstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



## Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
<b>Per virksomhetsområde</b>		
Utleie eiendommer og parkering	212 656 166	197 878 212
Andre tjenester	-	1 883 465
Offentlig tilskudd	-	24 592
<b>Sum</b>	<b>212 656 165</b>	<b>199 786 268</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Oslo og omegn	212 656 165	199 786 268
<b>Sum</b>	<b>212 656 165</b>	<b>199 786 268</b>

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

	2023	2022
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønninger	2 159 691	2 020 311
Arbeidsgiveravgift	406 874	315 816
Obligatorisk tjenestepensjon	37 515	25 266
Andre ytelser	218 809	59 711
<b>Sum</b>	<b>2 822 889</b>	<b>2 421 104</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte

1 1

## Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 813 038	2 113 491
Pensjonskostnader	37 515	37 515
Annen godtgjørelse	178 942	178 942
<b>Sum</b>	<b>2 029 495</b>	<b>2 329 948</b>

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:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	426 127	338 269
Andre tjenester	20 754	170 200
<b>Sum ekskl mva.</b>	<b>446 881</b>	<b>508 469</b>

Andre tjenester består av omorganisering og annen skattemesig bistand i 2023.

## Note 3 - Driftsmidler

	Tomter	Innredning/ Inventar/Teknisk	Bygninger/Prosjekter/ Parkeringshus	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	157 508 007	321 016 717	1 264 726 123	1 084 004	1 744 334 851
Tilgang i året	-	6 217 357	1 722 900	-	7 940 257
Reklassifisering	-	-	-	-	-
Avgang i året	-	-	531 161	-	531 161
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>157 508 007</b>	<b>327 234 074</b>	<b>1 265 917 862</b>	<b>1 084 004</b>	<b>1 751 743 947</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01	-	109 440 923	234 808 126	-	344 249 049
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-	135 253 055	252 068 667	-	387 321 722
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>157 508 007</b>	<b>191 981 019</b>	<b>1 013 849 195</b>	<b>1 084 004</b>	<b>1 364 422 225</b>
Årets avskrivninger	-	25 812 132	16 273 318	-	42 085 448
Årets nedskrivninger	-	-	987 223	-	987 223
Lineær avskr.prosent	-	4 -10	1 -2	-	-

Det er ingen store pågående byggeprosjekter i 2023.



#### 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	100 %	100 %
Økern Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %

Datterselskapene har driftssted i Oslo og Drammen.

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

Anleggsaksjer	Stemme- og eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
KB og K9 Holding AS	15,00 %	53 254 500	53 254 500 -	719 109	38 345 528
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 466	13 743 466 -	224 448	9 886 542
Ecotank AS	0,90 %	3 032 550	3 032 550 -	61 263	3 303 989
<b>Sum</b>		<b>70 030 517</b>	<b>70 030 517 -</b>	<b>1 004 820</b>	<b>51 536 059</b>

Årets nedskrivning	1 998 664
Tidligere års nedskrivning	8 737 678

Aksjer i tilknyttet selskap	Eierandel	Balanseført verdi			Utgående balanse
		Inngående balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioden	Årets resultatandel	
Fram Eiendom AS	25,00 %	1 458 862	-	148 633	1 607 495
Framba Holding AS	50,00 %	1	-	-	1
Nydalen Bolig AS *)	50,00 %	4 530 319	4 530 319	-	-
Sjølystparken AS	50,00 %	219 300 718	-	19 352 829	238 653 547
OCCI Invest AS	21,16 %	68 266 738	-	3 305 586	71 572 323
Tollbugata 25 Holding AS *)	23,90 %	23 036 022	1 144 500 -	1 671 665	22 508 857
Norske Liv Gården AS	50,00 %	-	5 000 000 -	2 123 066	2 876 934
<b>Sum</b>		<b>316 592 659</b>	<b>1 614 180</b>	<b>19 012 317</b>	<b>337 219 158</b>

Eierandel i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

\*) Endringer i 2023 i Tollbugata 25 Holding AS består tilgang på 1,05% ytterligere aksjer. I 2023 er det også innregnet resultat av datterselskapet i Tollbugata 25 Holding AS, dette har ikke tidligere vært innregnet. Nydalen Bolig AS er avvirket i 2023.



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
BT Property AB	30,00 %	1		1
Lierporten ANS	41,10 %	1		1

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi	Markedsverdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	1 594 668	1 410 000	1 410 000
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>		<b>1 594 668</b>	<b>1 410 000</b>	<b>1 410 000</b>

Årets endring utgjør kr: **527 367**

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 2023	Gjeld 2023	Fordringer 2022	Gjeld 2022
Samarbeidende selskaper, aksjonærer	169 613 948	56 004 659	123 607 366	93 595 047
<b>Sum</b>	<b>169 613 948</b>	<b>56 004 659</b>	<b>123 607 366</b>	<b>93 595 047</b>

Det er beregnet 3,70 % rente mot selskap.

Det er beregnet 3,08% - 4,49 % rente mot aksjonærer.

Note 6 - Skatt

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

Årets skattekostnad fremkommer slik:

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

	2023	2022
Årets betalbare skattekostnad	16 668 644	8 759 927
Endring utsatt skatt	3 049 520	3 397 820
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>13 619 123</b>	<b>12 157 748</b>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:		2023	2022
Andeler	-	1 899 826	1 727 226
Fordringer	-	56 549 772	50 036 957
Anleggsmidler		238 556 442	236 423 607
Gevinst & tapskonto		48 252 016	60 315 022
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse		51 860 953	47 774 255
Avskåret rentefradrag	-	1 332 565	
<b>Sum</b>		<b>278 887 248</b>	<b>292 748 701</b>
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)		61 355 194	64 404 714
Skatteprosent		22 %	22 %



## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	127 800 000	25 995 656	220 698 928	374 494 584
Kapitalforhøyelse	600 000			600 000
Endringer i konsern			260 075	260 075
Tilleggsutbytte			7 500 000	7 500 000
Årets resultat			61 470 455	61 470 455
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>128 400 000</b>	<b>25 995 656</b>	<b>274 929 460</b>	<b>429 325 116</b>

Aksjenes pålydende er kr 1 065 000.

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

## Note 8 - Pantstillelser og garantier m.v.


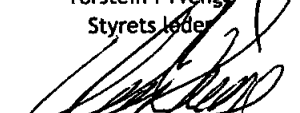

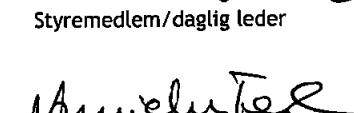
Gjeld som er sikret ved pant ol.		2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 385 280 217	1 297 040 217
Kortsiktig lån til kredittinstitusjoner		-	-
<b>Sum</b>		<b>1 385 280 217</b>	<b>1 297 040 217</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		1 069 407 840	1 072 302 374
Fast eiendom inkl. tomt		1 069 407 840	1 072 302 374
<b>Sum</b>			
Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år		78 750 000	158 650 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap		135 064 000	35 064 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap		445 100 000	445 100 000
Pant i datterselskapets aksjer		400 000 000	400 000 000
Pant i tilknyttede selskapets aksjer		100 000 000	-

## Note 9 - Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler per 31.12 utgjør:	59 991	124 049

Fram Realinvest AS  
Balanse per 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	128 400 000	127 800 000
Overkurs		25 995 656	25 995 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 395 656</b>	<b>153 795 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		311 122 267	250 942 777
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>311 122 267</b>	<b>250 942 777</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>465 517 923</b>	<b>404 738 433</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	543 932
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 494	133 409
Betalbar skatt	7	16 663 828	759 161
Skyldig offentlige avgifter		164 370	206 490
Annen kortsiktig gjeld	5	821 626 706	873 094 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>838 483 398</b>	<b>874 193 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>838 483 398</b>	<b>874 737 457</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 304 001 321</b>	<b>1 279 475 890</b>

Oslo, 15.05.2024  
Styret i Fram Realinvest AS  
Torstein I Tvenge  
Styrets leder  
  
Magnus Tvenge  
Styremedlem  
Marianne Tvenge  
Styremedlem/daglig leder  
  
Annicken Tvenge  
Styremedlem



**Fram Realinvest AS**  
**Balanse per 31. desember**

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	37 286	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>37 286</u>	<u>0</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 000	997 223
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		7 777	18 260
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<u>17 777</u>	<u>1 015 483</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	685 849 627	684 841 087
Investeringer i aksjer og andeler	6	368 342 493	361 457 164
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>1 054 192 120</u>	<u>1 046 298 251</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>1 054 247 184</u>	<u>1 047 313 733</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 194	0
Andre kortsiktige fordringer	5	248 258 951	231 115 607
<b>Sum fordringer</b>		<u>248 284 145</u>	<u>231 115 607</u>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	1 410 000	922 500
<b>Sum investeringer</b>		<u>1 410 000</u>	<u>922 500</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	59 992	124 049
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>249 754 137</u>	<u>232 162 157</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 304 001 321</u>	<u>1 279 475 890</u>

Fram Realinvest AS - 922 255 393



**Fram Realinvest AS**  
**Resultatregnskap per 31. desember**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	7 726 972	8 908 196
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>7 726 972</u></b>	<b><u>8 908 196</u></b>
Lønnskostnad	2	2 822 889	2 421 104
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 482	93 268
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	987 223	0
Annen driftskostnad	2	15 533 980	9 678 373
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>19 354 574</u></b>	<b><u>12 192 745</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-11 627 602</u></b>	<b><u>-3 284 549</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	117 808 130	21 064 397
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	32 535	0
Annen renteinntekt	5	4 648 192	1 754 567
Annen finansinntekt		5 815 249	12 001 735
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	527 367	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	6	0	558 984
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 998 664	0
Annen rentekostnad	5	30 395 034	18 706 852
Annen finanskostnad		126 532	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>96 311 242</u></b>	<b><u>15 554 863</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>84 683 640</u></b>	<b><u>12 270 314</u></b>
Skattekostnad på resultat	7	17 004 150	286 152
<b>Årsresultat</b>	8	<b><u>67 679 490</u></b>	<b><u>11 984 162</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		67 679 490	11 984 162
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>67 679 490</u></b>	<b><u>11 984 162</u></b>



## Fram Realinvest AS

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	84 683 640	12 270 314
+/- Periodens betalte skatt	-1 680 701	-21 896 406
+/- Ordinære avskrivninger	10 482	93 268
+/- Nedskrivning anleggsmidler	6 567 223	-
+/- Verdiendring aksjer	558 984	558 984
+/- Resultat andre investeringer	-117 808 130	-
+/- Endring i kundefordringer	-25 194	275 824
+/- Endring i leverandørgjeld	-104 915	-3 078 977
+/- Poster klassifisert som investerings- /finansieringsaktiviteter	-1 177 728	-
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-42 120	12 860 116
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-29 018 459</u>	<u>1 083 123</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-	-20 000
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-645 650	7 053 266
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-8 916 975	-50 549 890
+ Innbetalinger fra andre investeringer	1 800 000	-
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-7 762 625</u>	<u>-43 516 624</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Endring i annen kortsiktig gjeld	-51 195 415	-
+/- Endring i andre fordringer	74 020 389	69 978 657
+ innbetaling av egenkapital	600 000	600 000
- Utbetaling av utbytte	-7 500 000	-55 000 000
+ Innbetaling av konsernbidrag	21 064 397	49 306 045
- Utbetaling av konsernbidrag	-272 344	-22 448 294
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>36 717 027</u>	<u>42 436 408</u>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-	-
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>-64 057</u>	<u>2 907</u>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	124 049	121 142
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>59 992</u>	<u>124 049</u>



## Note 0 Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Konsernkonto

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

### Inntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene utføres.

### Skatt

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

### Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

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

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

### Kontantstrømoppstilling

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



## Note1 Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2023	2022
Management fee til nærstående selskap	7 726 972	8 908 196
<b>Sum</b>	<b>7 726 972</b>	<b>8 908 196</b>

Geografisk fordeling	2023	2022
Oslo	7 726 972	8 908 196
<b>Sum</b>	<b>7 726 972</b>	<b>8 908 196</b>

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 159 691	2 020 311
Arbeidsgiveravgift	406 874	315 816
Pensjonskostnader	37 515	25 266
Andre ytelser	218 809	59 711
<b>Sum</b>	<b>2 822 889</b>	<b>2 421 104</b>

Selskapet har i 2023 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	1 813 038	2 113 491
Pensjonskostnader	37 515	37 515
Annen godtgjørelse	178 942	178 942
<b>Sum</b>	<b>2 029 495</b>	<b>2 329 948</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 160 165 ekskl. mva.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 20 754 ekskl. mva.

## Note 3 Anleggsmidler

	P-plasser Innredning/løsøre		Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.2023	997 223	450 326	1 447 549
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>997 223</b>	<b>450 326</b>	<b>1 447 549</b>
Av- og nedskrivninger pr. 1.1.2023	0	-432 067	-1 429 772
Årets ordinære avskrivninger		-10 482	-10 482
Nedskrivning	-987 223	0	-987 223
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>-987 223</b>	<b>-442 549</b>	<b>-1 429 772</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>10 000</b>	<b>7 778</b>	<b>17 777</b>

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	205 261 506	205 261 506
Fram Hovfaret 10 AS	100%	100%	Oslo	50 677 163	50 677 163
Fram Investments AS	100%	100%	Oslo	110 000	110 000
Karenslyst Allé 9-11 AS	100%	100%	Oslo	15 816 459	15 816 459
Sjølyststranda Parkering AS	100%	100%	Oslo	27 896 964	27 896 964
Strømskog Eiendom AS	100%	100%	Oslo	23 727 428	23 727 428
Strømstad Bygg AS	100%	100%	Oslo	10 736 342	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	144 020 942	151 826 758
Økern Torgvei 1 AS	100%	100%	Oslo	63 058 970	63 058 970
Økern Utvikling AS	57%	57%	Oslo	57 200	57 200
<b>Sum datterselskap</b>				<b>688 780 152</b>	<b>685 849 627</b>

Inntekt på investering i datter: 117 808 130

Aksjene i Valkyrien Utvikling AS er pantsatt.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	7 316 350	120 565 725
Kortsiktig fordring på nærstående selskap	123 008 298	89 266 849
<b>Mottatt konsernbidrag</b>	<b>117 808 130</b>	<b>21 064 397</b>
<b>Sum</b>	<b>248 132 778</b>	<b>230 896 971</b>
<b>Gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-372 042 581	-261 786 896
Kortsiktig gjeld til nærstående selskap/aksjonærer	-48 198 845	-85 749 640
Konsernkonto	-395 959 686	-524 821 727
<b>Avgitt konsernbidrag</b>	<b>-4 188 819</b>	<b>-272 344</b>
<b>Sum</b>	<b>-820 389 930</b>	<b>-872 630 607</b>

Gjeld og fordring renteberegnes med 3,70 %



## Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak mv.

	Eier- og stemmeandel	Anskaffelses-kost	Balansført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
<b>Anleggsaksjer</b>					
Ecotank AS	0,9 %	3 032 550	3 032 550	-61 263	3 303 989
Fram Eiendom AS	25,00%	1 000 000	1 000 000	70 376	1 407 195
Framba Holding AS	50,00%	66 413	66 413	-2 745	-1 275 122
K8 og K9 Holding AS	15,00%	53 254 500	53 254 500	-719 109	38 345 528
KTP Invest AS	1,27%	13 743 466	13 743 466	-224 119	9 872 083
Norske Liv Gården	50,00%	5 000 000	5 000 000	-2 282 635	-2 357 428
OCCI Invest AS	21,16%	66 189 765	66 189 765	-100 080	53 483 243
Sjølystparken AS	50,00%	200 004 800	200 004 800	18 571 596	209 305 236
Tollbugata 25 Holding	23,9 %	26 051 000	26 051 000	-3 256 596	20 649 270
<b>Sum anleggsaksjer</b>		<b>368 342 493</b>	<b>368 342 493</b>	<b>11 995 423</b>	<b>332 733 995</b>
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>					
Lierporten ANS	41,10%				
<b>Sum aksjer og andeler</b>		<b>368 342 493</b>	<b>368 342 493</b>	<b>11 995 423</b>	<b>332 733 995</b>
Årets nedskrivning					1 998 664
Tidligere års nedskrivning					8 737 678
<b>Sum nedskrivning</b>					<b>10 736 342</b>
<b>Omløpsaksjer</b>					
Aksjer og terminer i handelsportefølje	Eierandel Ubetydelig	Anskaffelseskost	Balansført verdi		Markedsverdi
		1 594 668	1 410 000		1 410 000
<b>Sum</b>		<b>1 594 668</b>	<b>1 410 000</b>		<b>1 410 000</b>
<b>Årets verdiendring</b>					<b>527 367</b>



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	17 227 554	819 077
Endring i utsatt skatt	-223 404	-532 925
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>17 004 150</b>	<b>286 152</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	84 683 640	12 270 314
Permanente forskjeller	-121 753 002	-31 819 660
Endring i midlertidige forskjeller	6 536 713	1 339 287
Mottatt konsernbidrag	110 002 315	21 064 397
Avgitt konsernbidrag	-4 188 819	-272 344
Avskåret rentefradrag	463 826	868 739
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>75 744 673</b>	<b>3 450 733</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-6 615 141	-3 815 091
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-921 540	-59 916
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	24 200 509	4 634 167
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>16 663 828</b>	<b>759 161</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-995 248	-4 315	990 933
Fordringer	-5 769 750	-1 238 509	4 531 241
Gevinst - og tapskonto	4 058 157	5 072 696	1 014 539
<b>Sum</b>	<b>-2 706 841</b>	<b>3 829 872</b>	<b>6 536 713</b>
Andeler	-1 899 826	-1 727 226	172 600
Avskåret rentefradrag	-1 332 565	-868 739	463 826
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 769 750	1 238 509	-4 531 241
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-169 482</b>	<b>2 472 416</b>	<b>2 641 898</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-37 286</b>	<b>543 932</b>	<b>581 218</b>

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	127 800 000	25 995 656	250 942 777	404 738 433
Årets resultat			67 679 490	67 679 490
Kapitalforhøyelse	600 000		0	600 000
Tilleggsutbytte			-7 500 000	-7 500 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>128 400 000</b>	<b>25 995 656</b>	<b>311 122 267</b>	<b>465 517 923</b>



## Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 59 992.

## 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
<b>Sum</b>	<b>120</b>		<b>128 400 000</b>

### 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>120</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

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