



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	9	87 940 577	87 101 835
Sum inntekter		87 940 577	87 101 835
Kostnader			
Lønnskostnad	10	2 137 168	7 557 017
Ordinære avskrivninger	2	6 397 381	6 572 400
Andre driftskostnader		1 934 210	23 889 753
Sum kostnader		10 468 759	38 019 170
Driftsresultat		77 471 818	49 082 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	3	23 965 320	10 324 264
Annen renteinntekt		2 592 768	2 076 626
Andre finansinntekter		11 514 799	4 908 041
Sum finansinntekter		38 072 887	17 308 931
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	6 877 510	-6 431 260
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3, 4	-20 000 000	4 067 258
Annen rentekostnad		19 623 902	17 291 914
Andre finanskostnader		23 366 189	
Sum finanskostnader		29 867 601	14 927 912
Netto finans		8 205 286	2 381 019
Ordinært resultat før skattekostnad		85 677 105	51 463 684
Skattekostnad på ordinært resultat	8	16 424 198	11 324 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 252 907	40 139 083
Årsresultat		69 252 907	40 139 083
Årsresultat etter minoritetsinteresser		69 252 907	40 139 083
Totalresultat		69 252 907	40 139 083



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Overført fra / til annen egenkapital		69 252 907	40 139 083
Sum overføringer og disponeringer		69 252 907	40 139 083



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	204 424 539	207 906 202
Tomter	2	19 735 400	19 735 400
Kunst		289 390	289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	14 357 582	14 186 158
Sum varige driftsmidler		238 806 911	242 117 150
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	698 523 720	644 446 425
Investeringer i aksjer og andeler	4	120 587 160	9 736 571
Sum finansielle anleggsmidler		819 110 880	654 182 996
Sum anleggsmidler		1 057 917 791	896 300 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 985 444	25 521 315
Andre kortsiktige fordringer	7	149 521 797	106 403 893
Sum fordringer		176 507 241	131 925 208
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	31 853 750	46 620 800
Sum investeringer		31 853 750	46 620 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	110 496	21 391 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 496	21 391 135
Sum omløpsmidler		208 471 488	199 937 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		1 266 389 279	1 096 237 289
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	126 220 316
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 195 656	152 215 972
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		321 789 370	268 796 464
Sum opptjent egenkapital		321 789 370	268 796 464
Sum egenkapital		474 985 026	421 012 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	17 952 691	18 188 163
Sum avsetninger for forpliktelser		17 952 691	18 188 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	405 365 217	223 715 217
Sum annen langsiktig gjeld		405 365 217	223 715 217
Sum langsiktig gjeld		423 317 908	241 903 380
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 386 692	3 348 303
Betalbar skatt	8	8 039 536	666 268
Skyldige skattetrekk/offentlige avgifter		3 259 770	3 381 180
Påløpte renter		2 204 048	1 996 036
Annen kortsiktig gjeld	7	350 196 298	423 929 686
Sum kortsiktig gjeld		368 086 345	433 321 474
Sum gjeld		791 404 252	675 224 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 266 389 279	1 096 237 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		170 224 448	143 333 848
Annen driftsinntekt	2	22 006 033	
Sum inntekter	9	192 230 481	143 333 848
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	10	2 137 168	7 557 017
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	32 671 963	26 081 037
Annen driftskostnad		25 728 480	50 182 798
Sum kostnader		60 537 612	83 820 852
Driftsresultat		131 692 869	59 512 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-9 541 731	-14 607 219
Annen renteinntekt		2 975 114	2 749 320
Annen finansinntekt		11 514 799	4 908 881
Sum finansinntekter		4 948 182	-6 949 018
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	6 877 510	-6 431 260
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		4 067 258
Annen rentekostnad		51 833 999	48 827 932
Annen finanskostnad		3 366 189	883 958
Sum finanskostnader		62 077 698	47 347 888
Netto finans		-57 129 516	-54 296 906
Ordinært resultat før skattekostnad		74 563 353	5 216 089
Skattekostnad på ordinært resultat	8	17 633 730	8 783 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 929 623	-3 567 672
Årsresultat	5	56 929 623	-3 567 672
Årsresultat etter minoritetsinteresser		56 929 623	-3 567 672



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Totalresultat		56 929 623	-3 567 672



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	1 422 126 736	1 335 508 203
Maskiner og anlegg		289 390	289 390
Sum varige driftsmidler		1 422 416 126	1 335 797 593
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	57 200	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	182 863 992	192 338 311
Investeringer i aksjer og andeler	4	119 519 749	8 736 572
Sum finansielle anleggsmidler		302 440 941	201 132 083
Sum anleggsmidler		1 724 857 067	1 536 929 676
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	58 885 994	48 784 598
Andre kortsiktige fordringer	7	161 627 447	103 753 054
Sum fordringer		220 513 441	152 537 652
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	31 853 750	46 620 800
Sum investeringer		31 853 750	46 620 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	152 341 753	76 164 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 341 753	76 164 272
Sum omløpsmidler		404 708 944	275 322 724
SUM EIENDELER		2 129 566 011	1 812 252 400



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	126 220 316
Sum innskutt egenkapital		127 200 000	126 220 316
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		145 635 829	105 127 740
Sum opptjent egenkapital		145 635 829	105 127 740
Sum egenkapital	5	272 835 829	231 348 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	51 732 360	41 982 632
Sum avsetninger for forpliktelser		51 732 360	41 982 632
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 207 835 217	955 620 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 207 835 217	955 620 217
Sum langsiktig gjeld		1 259 567 577	997 602 849
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	310 714 138	374 328 516
Betalbar skatt	8	8 039 536	666 268
Skyldig offentlige avgifter		7 200 006	6 965 038
Annen kortsiktig gjeld	7	271 208 926	201 341 673
Sum kortsiktig gjeld		597 162 605	583 301 495
Sum gjeld		1 856 730 182	1 580 904 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 129 566 011	1 812 252 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 604638

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.08.2021



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	9	87 940 577	87 101 835
Sum inntekter		87 940 577	87 101 835
Kostnader			
Lønnskostnad	10	2 137 168	7 557 017
Ordinære avskrivninger	2	6 397 381	6 572 400
Andre driftskostnader		1 934 210	23 889 753
Sum kostnader		10 468 759	38 019 170
Driftsresultat		77 471 818	49 082 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat av investering i datterselskap	3	23 965 320	10 324 264
Annen renteinntekt		2 592 768	2 076 626
Andre finansinntekter		11 514 799	4 908 041
Sum finansinntekter		38 072 887	17 308 931
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	6 877 510	-6 431 260
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3, 4	-20 000 000	4 067 258
Annen rentekostnad		19 623 902	17 291 914
Andre finanskostnader		23 366 189	
Sum finanskostnader		29 867 601	14 927 912
Netto finans		8 205 286	2 381 019
Ordinært resultat før skattekostnad		85 677 105	51 463 684
Skattekostnad på ordinært resultat	8	16 424 198	11 324 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 252 907	40 139 083
Årsresultat		69 252 907	40 139 083
Årsresultat etter minoritetsinteresser		69 252 907	40 139 083
Totalresultat		69 252 907	40 139 083
Overføringer og disponeringer			
Overført fra / til annen egenkapital		69 252 907	40 139 083



Sum overføringer og
disponeringer

69 252 907

40 139 083



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger	2	204 424 539	207 906 202
Tomter	2	19 735 400	19 735 400
Kunst		289 390	289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	14 357 582	14 186 158
Sum varige driftsmidler		238 806 911	242 117 150

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	698 523 720	644 446 425
Investeringer i aksjer og andeler	4	120 587 160	9 736 571
Sum finansielle anleggsmidler		819 110 880	654 182 996

Sum anleggsmidler 1 057 917 791 896 300 146

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		26 985 444	25 521 315
Andre kortsiktige fordringer	7	149 521 797	106 403 893
Sum fordringer		176 507 241	131 925 208

Investeringer

Markedsbaserte aksjer	4	31 853 750	46 620 800
Sum investeringer		31 853 750	46 620 800

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	11	110 496	21 391 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 496	21 391 135

Sum omløpsmidler 208 471 488 199 937 143

SUM EIENDELER 1 266 389 279 1 096 237 289

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5	127 200 000	126 220 316
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		153 195 656	152 215 972
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		321 789 370	268 796 464
Sum opptjent egenkapital		321 789 370	268 796 464
Sum egenkapital		474 985 026	421 012 436
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	17 952 691	18 188 163
Sum avsetninger for forpliktelseser		17 952 691	18 188 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	405 365 217	223 715 217
Sum annen langsiktig gjeld		405 365 217	223 715 217
Sum langsiktig gjeld		423 317 908	241 903 380
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 386 692	3 348 303
Betalbar skatt	8	8 039 536	666 268
Skyldige skattetrekk/ offentlige avgifter		3 259 770	3 381 180
Påløpte renter		2 204 048	1 996 036
Annen kortsiktig gjeld	7	350 196 298	423 929 686
Sum kortsiktig gjeld		368 086 345	433 321 474
Sum gjeld		791 404 252	675 224 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 266 389 279	1 096 237 289



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		170 224 448	143 333 848
Annen driftsinntekt	2	22 006 033	
Sum inntekter	9	192 230 481	143 333 848
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	10	2 137 168	7 557 017
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	32 671 963	26 081 037
Annen driftskostnad		25 728 480	50 182 798
Sum kostnader		60 537 612	83 820 852
Driftsresultat		131 692 869	59 512 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-9 541 731	-14 607 219
Annen renteinntekt		2 975 114	2 749 320
Annen finansinntekt		11 514 799	4 908 881
Sum finansinntekter		4 948 182	-6 949 018
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	6 877 510	-6 431 260
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		4 067 258
Annen rentekostnad		51 833 999	48 827 932
Annen finanskostnad		3 366 189	883 958
Sum finanskostnader		62 077 698	47 347 888
Netto finans		-57 129 516	-54 296 906
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	17 633 730	8 783 761
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 929 623	-3 567 672
Årsresultat	5	56 929 623	-3 567 672
Årsresultat etter minoritetsinteresser		56 929 623	-3 567 672
Totalresultat		56 929 623	-3 567 672



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 3, 6	1 422 126 736	1 335 508 203
Maskiner og anlegg			
		289 390	289 390
Sum varige driftsmidler			
		1 422 416 126	1 335 797 593
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	3	57 200	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap			
	4	182 863 992	192 338 311
Investeringer i aksjer og andeler			
	4	119 519 749	8 736 572
Sum finansielle anleggsmidler			
		302 440 941	201 132 083
Sum anleggsmidler			
		1 724 857 067	1 536 929 676
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	1	58 885 994	48 784 598
Andre kortsiktige fordringer			
	7	161 627 447	103 753 054
Sum fordringer			
		220 513 441	152 537 652
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			
	4	31 853 750	46 620 800
Sum investeringer			
		31 853 750	46 620 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	11	152 341 753	76 164 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		152 341 753	76 164 272
Sum omløpsmidler			
		404 708 944	275 322 724
SUM EIENDELER			
		2 129 566 011	1 812 252 400
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	126 220 316
Sum innskutt egenkapital		127 200 000	126 220 316
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		145 635 829	105 127 740
Sum opptjent egenkapital		145 635 829	105 127 740
Sum egenkapital	5	272 835 829	231 348 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	51 732 360	41 982 632
Sum avsetninger for forpliktelseser		51 732 360	41 982 632
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 207 835 217	955 620 217
Sum annen langsiktig gjeld		1 207 835 217	955 620 217
Sum langsiktig gjeld		1 259 567 577	997 602 849
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	310 714 138	374 328 516
Betalbar skatt	8	8 039 536	666 268
Skyldig offentlige avgifter		7 200 006	6 965 038
Annen kortsiktig gjeld	7	271 208 926	201 341 673
Sum kortsiktig gjeld		597 162 605	583 301 495
Sum gjeld		1 856 730 182	1 580 904 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2	129 566 011	1 812 252 400



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.30



Organisasjonsnr: 922 255 393
FRAM REALINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



FRAM REALINVEST AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

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

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

Fram Realinvest har ved utgangen av 2020 eierskap i ca. 15 eiendommer, som totalt generer vel kr 215 mill. i årlige husleieinntekter til konsernet. Porteføljen består i hovedsak av kontor-, handels- og parkeringsarealer med attraktiv beliggenhet.

I april 2020 kunne datterselskapet Valkyrien Utvikling AS endelig åpne dørene til retailuniverset Valkyrien, med 6500 kvm handel- og serveringslokaler og Valkyrien Living med sine 37 eksklusive leiligheter. Eiendommen har vært under totalrehabilitering siden januar 2017. Valkyrien ble svært godt mottatt i markedet.

Fram Realinvest har i 2020 investert betydelig i Sjølystparken, som eies 50/50 med Titas Eiendom AS, hvor det bl.a. er etablert et attraktivt møtesenter og gjort store oppgraderinger av fellesarealer. Møtesenteret forventes å være i aktiv drift så snart forholdene ligger til rette for dette.

Nybygget Hovfaret 10 stod ferdig i årsskiftet 2019/2020 og hadde sitt første hele driftsår i 2020. Eiendommen er fullt utleid og har blitt meget godt mottatt i nærmiljøet. I naboeiendommen, Hovfaret 17, ble det påbegynt en større fasaderehabilitering i 2020, som vil pågå utover i 2021. Totalt har Fram Realinvest utført ekstraordinære påkostninger i eiendomsmassen på kr 13,5 mill. for å øke attraktiviteten og/eller miljøprofilen i de enkelte bygg.

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

Fram Realinvest har under regulering et større boligprosjekt på Økern, «Eikenga», i partnerskap med Bonum. I tillegg har selskapet et mindre leilighetsprosjekt på Valkyrien gjennom datterselskapet Sorgenfrigata 14 AS som forventes ferdigstilt i 2021.

Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Coronaåret har påført Fram Realinvest og selskapets datterselskap tap. Disse kommer primært fra bransjer som restaurant, varehandel og serviceyrker som frisør og helserelatert sektor. Imidlertid er tapene håndterbare og selskapet har bestrebet seg på å gi støtte/bidrag til enkelte foretak som har vært rammet.

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



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

Arbeidsmiljø/likestilling

Konsernet og selskapet har hatt 1 ansatt i 2020, som er kvinne. Hun har vært ansatt i morselskapet som daglig leder. Det har ikke vært sykefravær i 2020. Det er ikke registrert ulykker eller skader vedrørende ansatte.

Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinner.

Forsknings- og utviklingskostnader

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

Ytre miljø

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

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Konsernets eiendomsvirksomhet viser ett positivt driftsresultat i 2020 på kr 131,7 mill.

Utleiesituasjonen i 2020 har vært tilfredsstillende. Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2020 viser overskudd.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12 2020 32 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 37% pr 31.12 2019. Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr 2.130 mill sammenlignet med kr 1.812 mill. ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen pr 31.12 2020 var 13 %, som den også var pr 31.12 2019.

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

Endringer i markedsforhold

Eiendommene i konsernet har en tilfredsstillende utleiegrad.

Fremtidig utvikling

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for å til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser. Årets resultat er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Investering i nye prosjekter vurderes fortløpende.

Konsernet forventer et positivt resultat for 2021.



Finansiell risiko

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

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

Selskapet og konsernet vurderer likviditeten løpende. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes, dog med noen modifiseringer for enkelte handelsaktører som følge av pandemien.

Disponering av årsresultatet

Styret foreslår at årets overskudd, kr 69.252.907 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital kr 69.252.907

Oslo, 19. mai 2021
I styret for FRAM REALINVEST AS


TORSTEIN TVENGE
Styrets leder


MARIANNE TVENGE
Styremedlem/daglig leder


MAGNUS TVENGE
Styremedlem


ANNICKEN TVENGE
Styremedlem

**FRAM REALINVEST AS**

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	204 424 539	207 906 202
Tomter	2	19 735 400	19 735 400
Kunst		289 390	289 390
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	14 357 582	14 186 158
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	3	698 523 720	644 446 425
Investeringer i aksjer og andeler	4	120 587 160	9 736 571
Sum anleggsmidler		<u>1 057 917 791</u>	<u>896 300 146</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		26 985 444	25 521 315
Andre kortsiktige fordringer	7	149 521 797	106 403 893
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer/opsjoner etc	4	31 853 750	46 620 800
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd	11	110 496	21 391 135
Sum omløpsmidler		<u>208 471 488</u>	<u>199 937 143</u>
SUM EIENDELER		<u>1 266 389 279</u>	<u>1 096 237 289</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	126 220 316
Overkurs		25 995 656	25 995 656
Sum innskutt egenkapital		<u>153 195 656</u>	<u>152 215 972</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		321 789 370	268 796 464
Sum opptjent egenkapital		<u>321 789 370</u>	<u>268 796 464</u>
Sum egenkapital		<u>474 985 026</u>	<u>421 012 436</u>

FRAM REALINVEST AS organisasjonsnummer 922 255 393





**FRAM REALINVEST AS**

Balanse pr. 31. desember

GJELD	Note	2020	2019
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	17 952 691	18 188 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	405 365 217	223 715 217
Sum langsiktig gjeld		423 317 908	241 903 380
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		2 204 048	1 996 036
Leverandørgjeld		4 386 692	3 348 303
Betalbar skatt	8	8 039 536	666 268
Skyldige skattetrekk/offentlige avgifter		3 259 770	3 381 180
Annen kortsiktig gjeld	7	350 196 298	423 929 686
Sum kortsiktig gjeld		368 086 345	433 321 474
Sum gjeld		791 404 252	675 224 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 266 389 279	1 096 237 289

Oslo, 19.05.2021

Styret i FRAM REALINVEST AS


Torstein I Tvenge
Styrets leder
Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder
Magnus Tvenge
Styremedlem
Annicken Tvenge
Styremedlem

**FRAM REALINVEST AS**

Resultatregnskap pr. 31. desember

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2020	2019
Driftsinntekter	9	87 940 577	87 101 835
Sum driftsinntekter		87 940 577	87 101 835
Lønnskostnad	10	2 137 168	7 557 017
Ordinære avskrivninger	2	6 397 381	6 572 400
Andre driftskostnader		1 934 210	23 889 753
Sum driftskostnader		10 468 759	38 019 170
Driftsresultat		77 471 818	49 082 666
Finansinntekter og -kostnader			
Resultat av investering i datterselskap	3	23 965 320	10 324 264
Renteinntekter		2 592 768	2 076 626
Andre finansinntekter		11 514 799	4 908 041
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	4	-6 877 510	6 431 260
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3, 4	20 000 000	-4 067 258
Rentekostnader		-19 623 902	-17 291 914
Andre finanskostnader		-23 366 189	0
Resultat av finansposter		8 205 286	2 381 019
Ordinært resultat før skattekostnad		85 677 105	51 463 684
Skattekostnad på ordinært resultat	8	16 424 198	11 324 601
Årets resultat		69 252 907	40 139 083
Overføringer			
Overført fra / til annen egenkapital		69 252 907	40 139 083
Sum overføringer		69 252 907	40 139 083

FRAM REALINVEST AS organisasjonsnummer 922 255 393



FRAM REALINVEST AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

**FRAM REALINVEST AS****Note 2 - Driftsmidler**

	Utbygnings- prosjekt	Innredninger Løsøre	Bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	0	29 280 290	293 822 315	323 102 605
Tilgang i året	2 699 014	282 820	105 307	3 087 141
Avgang i året	0	0	0	0
Totale ord. avskriv. 31.12		-17 904 542	-89 503 084	-107 407 626
Bokført verdi 31.12	2 699 014	11 658 567	204 424 539	218 782 121
Årets ordinære avskr.	0	2 810 411	3 586 970	6 397 381
				0
Totale avskrivninger				6 397 381
Lineær avskr.prosent	0	10	1 - 10	
Tomter/P-plasser				19 735 400

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

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

Firma	Forretnings- kontor	Balanseverdi	Eierandel	Stemme-andel
Datterselskap				
Fram H 17 AS	Oslo	205 261 506	100 %	100 %
Fram Hovfaret 10 AS	Oslo	50 327 494	100 %	100 %
Fram Investments AS	Oslo	110 000	100 %	100 %
Sjølystparken AS	Oslo	200 004 800	50 %	50 %
Strømskog Eiendom AS	Oslo	23 515 000	100 %	100 %
Strømstad Bygg AS	Oslo	1	100 %	100 %
Valkyrien Utvikling AS	Oslo	219 247 719	100 %	100 %
Økern Utvikling AS	Oslo	57 200	57 %	57 %
Sum datterselskaper		698 523 720		

Aksjene i Valkyrien Utvikling AS er pantsatt.

Konsernbidrag mottatt fra datterselskap:	23 965 320
Nedskrivning av aksjer i datterselskap, årets nedskrivning	-
Nedskrivning av aksjer i datterselskap, tidligere år	-8 737 678

Felleskontrollert virksomhet - LIERPORTEN ANS (41,1%)

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

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

Andel driftsinntekter	0
Andel avskrivninger	0
Andel driftskostnader	-82
Andel netto finansinntekter	134
Andel årsresultat	52
Andel anleggsmidler	0
Andel omløpsmidler	20 661
Andel gjeld	0
Sum eiendeler/gjeld	20 661



FRAM REALINVEST AS

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

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

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsmidler					
Berner Gruppen AS	17,20 %	32 000 000	490 720	284 873	720 925
Fram Eiendom AS	25,00 %	1 000 000	1 000 000	126 428	798 191
Framba Holding AS	50,00 %	66 413	66 413	3 302	74 690
K8 og K9 Holding AS	15,00 %	55 054 500	55 054 500	-178 706	54 553 632
KTP Invest AS	1,27 %	16 160 000	16 160 000	137 791	13 110 505
Nydalen Bolig AS	50,00 %	2 005 000	1 000	-210 673	-990 975
OCCI Invest Holding AS	16,31 %	46 362 527	46 362 527	-134 591	41 019 372
Telegrafan Invest AS	0,20 %	1 452 000	1 452 000	-405	1 389 587
Troux Holding AS	7,60 %	750 000	1	0	0
Sum		154 850 439	120 587 160	28 019	110 675 925

Årets reversering av tidligere nedskrivning, selskap avvirket	<u>20 000 000</u>
Tidligere års nedskrivning	<u>-33 323 279</u>

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Markeds verdianslag
Omløpsmidler				
Aksjer i handelsportefølje	Mindre poster	32 300 000	31 853 750	31 853 750
Sum markedsbaserte aksjer		32 300 000	31 853 750	31 853 750

Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr: 446 250

Årets verdijustering utgjør kr: -6 877 510

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

Fordringer:

Troux Holding AS (lånekapital)	Pålydende	<u>18 887 265</u>
Troux Holding AS (lånekapital)	Balansført verdi	<u>0</u>
Troux Holding AS (lånekapital)	Årets tapsavsetning	<u>0</u>

Troux Holding AS, se note 6 vedr. ansvar for innbetaling av ytterligere kapital.



FRAM REALINVEST AS

Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01 01 2020	126 220 316	25 995 656	268 796 464	421 012 436
Nyemisjon	979 684			979 684
Tilleggsutbytte	0		-16 260 000	-16 260 000
Årets resultat			69 252 907	69 252 907
				0
Egenkapital 31. desember 2020	127 200 000	25 995 656	321 789 370	474 985 026

Aksjonærer	A - aksjer	B,C,D - aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvenge, styrets leder	6		5,00 %	84,03 %
Marianne Tvenge, styremedlem/daglig leder		114	95,00 %	15,97 %
	6	114	100,00 %	100,00 %

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

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

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	405 365 217	223 715 217
Kortsiktig gjeld		
Sum	405 365 217	223 715 217
Andel av langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	107,4 mill	3,1 mill
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	224 159 939	227 641 602
Driftsløsøre/innredninger	11 658 567	14 186 158
Sum	235 818 506	241 827 760
Innbetalingsforpliktelse vedrørende Troux Holding AS.	5 000 000	5 000 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap	33 014 000	33 014 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap	50 000 000	50 000 000

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

	Fordringer 2020	Fordringer 2019	Gjeld 2020	Gjeld 2019
Samarbeidende selskaper og aksjonærer (kortsiktig)	107 525 430	60 144 173	-61 766 212	-119 855 010
Konsernselskaper	1 328 456	29 706 868	-176 468 704	-224 219 535
Konsernbidrag	23 965 320	10 324 264	-39 182 429	-48 342 327
Sum	132 819 206	100 175 305	-277 417 345	-392 416 872

Det er beregnet 2,16 % rente mot selskaper
 Det er beregnet 0,51 - 1,79% rente på gjeld til aksjonærer.

**FRAM REALINVEST AS****Note 8 - Skatt**

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

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar selskapsskatt	16 659 670	11 301 580
Endring utsatt skatt	-235 472	23 021
Årets totale skattekostnad	16 424 198	11 324 601

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	85 677 105	51 463 684
Permanente forskjeller	29 545	17 123
Forskjell regnskapsmessig/skattemessig resultat aksjer	11 851 390	-4 908 041
Markedsjustering omløpsaksjer	6 877 510	-6 431 260
Reversert nedskrivning finansielle eiendeler	-20 000 000	4 067 258
Skattemessig resultat deltakerlignede selskaper	335 303	418 280
Endring andre midlertidige forskjeller	-9 209 361	5 540 399
Tilbakeføring 3% skattefrie inntekter	164 282	94 263
Rentebegrensning	0	1 109 112
Grunnlag betalbar skatt	75 725 775	51 370 818
Betalbar skatt, 22%	16 659 670	11 301 580

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	16 659 670	11 301 580
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-8 620 134	-10 635 312
Sum betalbar skatt	8 039 536	666 268

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:	Pr 31.12 20	Pr 31.12 19
Andeler	-1 247 094	-911 791
Anleggsmidler	79 727 772	78 496 135
Omløpsmidler	-400 000	-400 000
Gevinst & tapskonto	7 926 092	9 892 753
Rentebegrensning	-4 403 629	-4 403 629
Sum	81 603 141	82 673 468
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-) 22%	17 952 691	18 188 163



FRAM REALINVEST AS

Note 9 - Driftsinntekter

	2020	2019
Pr virksomhetsområde		
Utleie eiendommer	87 940 577	87 101 835
Gevinst salg anleggsmidler	0	0
Sum	87 940 577	87 101 835
Geografisk fordeling		
Oslo og omegn	87 940 577	87 101 835
Sum	87 940 577	87 101 835

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 847 647	6 323 560
Folketrygdavgift	232 894	919 448
Obligatorisk tjenstepensjon	22 054	110 555
Andre ytelser	34 574	203 453
Sum	2 137 168	7 557 017
Gjennomsnittlig antall ansatte (årsverk)	1,3	5,9
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 460 426	303 396
Annen godtgjørelse	0	0
	1 460 426	303 396

Selskapet har etablert pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstillende kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 utgjør kr 97.900.

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

Andre tjenester består av bistand med oppsett av konsernregnskap.

Videre består bistand av: Vurderinger ved kjøp/salg virksomheter,

bistand ved bokettersyn samt deltagelse i møter.

Note 11 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør kr 110.496



FRAM REALINVEST AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
+/- Resultat før skattekostnad		85 677 105	51 463 684
- Periodens betalte skatt		-666 268	-591 498
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		27 289 848	0
+ Ordinære avskrivninger		6 397 381	6 572 400
+/- Verdiendring aksjer		-13 122 490	-2 364 002
+/- Resultat andre investeringer		0	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		0	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>105 575 576</u>	<u>55 080 584</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-3 087 141	-955 677
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		7 889 540	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-142 595 439	-41 246 740
+ Innbetalinger fra andre investeringer		940 000	483 000
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-136 853 040</u>	<u>-41 719 417</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		181 650 000	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	125 670 302
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-115 400 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-72 608 397	0
+/- Endring kundefordringer/andre fordringer		-44 582 033	-33 712 116
+/- Netto endring i kassekreditt		0	0
+ Innbetalinger av egenkapital		979 684	102 000
- Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-30 000
- Utbetalinger av utbytte		-16 260 000	0
+/- Konsernbidrag/aksjonærbidrag		-39 182 429	-45 605 767
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>9 996 825</u>	<u>-68 975 581</u>
+/- Effekt valutakursendring på kontanter og kontantekvivalenter			
= Netto endring i kontanter og kontantekv.		<u>-21 280 639</u>	<u>-55 614 414</u>
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.		<u>21 391 135</u>	<u>77 005 549</u>
= Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12		<u>110 496</u>	<u>21 391 135</u>



Balanse

Fram Realinvest AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3, 6	1 422 126 736	1 335 508 203
Maskiner og anlegg		289 390	289 390
Sum varige driftsmidler		1 422 416 126	1 335 797 593
Investeringer i datterselskap	3	57 200	57 200
Investeringer i tilknyttet selskap	4	182 863 992	192 338 311
Investeringer i aksjer og andeler	4	119 519 749	8 736 572
Sum finansielle anleggsmidler		302 440 941	201 132 083
Sum anleggsmidler		1 724 857 067	1 536 929 676
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	58 885 994	48 784 598
Andre kortsiktige fordringer	7	161 627 447	103 753 054
Sum fordringer		220 513 441	152 537 652
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	31 853 750	46 620 800
Sum investeringer		31 853 750	46 620 800
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	152 341 753	76 164 272
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		152 341 753	76 164 272
Sum omløpsmidler		404 708 944	275 322 724
Sum eiendeler		2 129 566 011	1 812 252 400



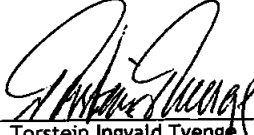
Balanse

Fram Realinvest AS - Konsernregnskap

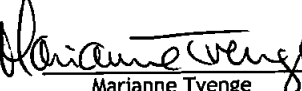
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	127 200 000	126 220 316
Sum innskutt egenkapital		<u>127 200 000</u>	<u>126 220 316</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		145 635 829	105 127 740
Sum opptjent egenkapital		<u>145 635 829</u>	<u>105 127 740</u>
Sum egenkapital	5	<u>272 835 829</u>	<u>231 348 056</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	51 732 360	41 982 632
Sum avsetning for forpliktelser		<u>51 732 360</u>	<u>41 982 632</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 207 835 217	955 620 217
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 207 835 217</u>	<u>955 620 217</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	310 714 138	374 328 516
Betalbar skatt	8	8 039 536	666 268
Skyldig offentlige avgifter		7 200 006	6 965 038
Annen kortsiktig gjeld	7	271 208 926	201 341 673
Sum kortsiktig gjeld		<u>597 162 605</u>	<u>583 301 495</u>
Sum gjeld		<u>1 856 730 182</u>	<u>1 580 904 344</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 129 566 011</u>	<u>1 812 252 400</u>

Oslo, 19.05.2021

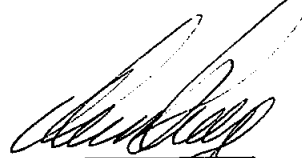
Styret i Fram Realinvest AS - Konsernregnskap




Torstein Ingvald Tvenge
styreleder



Marianne Tvenge
styremedlem/daglig leder



Magnus Tvenge
styremedlem



Annicken Tvenge
styremedlem



Resultatregnskap

Fram Realinvest AS - Konsernregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		170 224 448	143 333 848
Annen driftsinntekt	2	22 006 033	0
Sum driftsinntekter	9	192 230 481	143 333 848
Lønnskostnad	10	2 137 168	7 557 017
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	32 671 963	26 081 037
Annen driftskostnad		25 728 480	50 182 798
Sum driftskostnader		60 537 612	83 820 852
Driftsresultat		131 692 869	59 512 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-9 541 731	-14 607 219
Annen renteinntekt		2 975 114	2 749 320
Annen finansinntekt		11 514 799	4 908 881
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	6 877 510	-6 431 260
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	0	4 067 258
Annen rentekostnad		51 833 999	48 827 932
Annen finanskostnad		3 366 189	883 958
Resultat av finansposter		-57 129 516	-54 296 906
Ordinært resultat før skattekostnad		74 563 353	5 216 089
Skattekostnad på ordinært resultat	8	17 633 730	8 783 761
Årsresultat	5	56 929 623	-3 567 672



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL KONSERNREGNSKAPET 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Konsernsammensetningen fremgår av note 3.

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

Regnskapsperioden for 2020 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2020.

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.

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.

Inntektsføring ved realisasjon av aksjer skjer på realisasjonstidspunkte

Eiendeler og gjeld

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

Anleggsmidler

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

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Skatt

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

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

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

Note 2 - Driftsmidler

	Kunst	Tomter	Bygninger/innredning	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	289 390	127 892 097	1 517 214 543	1 645 396 030
Tilgang i året (kjøp samt nye selskaper)		24 192 510	121 191 954	145 384 464
Avgang anskaffelseskost			26 093 967	26 093 967
Totalt ord. avskriv. 31.12			342 270 400	342 270 400
Bokført verdi 31.12	289 390	152 084 607	1 270 042 130	1 422 416 126
Årets ordinære avskrivninger			32 671 963	32 671 963

Lineær avskr. prosent

1 - 10

Note 3 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

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

Firma	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Datterselskaper			
Fram H 17 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Hovfaret 10 AS	Oslo	100 %	100 %
Fram Investments AS	Oslo	100 %	100 %
Sorgenfrigata 14 AS	Oslo	100 %	100 %
Strømskog Eiendom AS	Oslo	100 %	100 %
Strømsstad Bygg AS	Oslo	100 %	100 %
Valkyrien Utvikling AS	Oslo	100 %	100 %
Økern Utvikling AS	Oslo	57 %	57 %

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

Felleskontrollert virksomhet - LIERPORTEN ANS (41,1%)

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

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

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

Andel driftsinntekter	-
Andel avskrivninger	-
Andel driftskostnader	-82
Andel netto finansinntekter	134
Andel årsresultat	52
Andel anleggsmidler	-
Andel omløpsmidler	20 661
Andel gjeld	-
Sum eiendeler/gjeld	20 661



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

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

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.

	Stemme- og eierandel	Anskaffelses-kost	Balansført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Anleggsmidler					
Berner Gruppen AS	17,20 %	32 000 000	490 720	284 873	720 925
K8 og K9 Holding AS	15,00 %	55 054 500	55 054 500	178 706	54 553 632
KTP Invest AS	1,27 %	16 160 000	16 160 000	137 791	13 110 505
OCCI Invest Holding AS	16,31 %	46 362 527	46 362 527	134 591	41 019 372
Telegrafnet Invest AS	0,20 %	1 452 000	1 452 000	405	1 389 587
Troux Holding AS	7,60 %	750 000	1	-	-
Sum		151 779 027	119 519 748	108 962	110 794 021

Årets reversering av tidligere nedskrivning, selskap avviklet					20 000 000
Tidligere års nedskrivning					- 33 323 279

Aksjer i tilknyttet selskap:	Eierandel	Balansført verdi			Utgående Balanse
		Inngående Balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioden	Årets Resultatandel	
Fram Eiendom AS	25 %	671 763	-	126 428	798 191
Nydalen Bolig AS	50 %	1 000	-	210 673	209 673
Sjøløysparken AS	50 %	191 666 547	-	9 457 486	182 209 061
Sum		192 339 311	-	9 541 731	182 797 578

Utdelinger fra tilknyttede selskaper i året: 0
Eierandeler i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden

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

	Eierandel	Balansført verdi			Utgående Balanse
		Inngående Balanse	Investert i året / innbetalt EK i perioden	Årets Resultatandel	
BT Property AB	30 %	1	-	-	1
Framba Holding AS	50 %	-	66 413	-	66 413
Sum		1	66 413	-	66 414

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

Omløpsmidler	Eierandel	Anskaffelses-kost	Balansført-verdi	Markeds-verdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	32 300 000	31 853 750	31 853 750
Sum markedsbaserte aksjer		32 300 000	31 853 750	31 853 750

Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr: 446 250

Årets verdjustering utgjør kr: - 6 877 510

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

Fordringer:		
Troux Holding AS (lånekapital)	Pålydende	18 887 265
Troux Holding AS (lånekapital)	Balansført verdi	-
Troux Holding AS (lånekapital)	Årets tapsavsetning	-

Troux Holding AS, se note 6 vedr. ansvar for innbetaling av ytterligere kapital.



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

Note 5 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	126 220 316	105 127 740	231 348 056
Nyemisjon	979 684		979 684
Tilleggsutbytte		16 260 000	16 260 000
Årets resultat		56 929 623	56 929 623
Andre transaksjoner		161 532	161 532
Sum	127 200 000	145 635 828	272 835 829

Andre transaksjoner består av endring i konsernsammensetning

Aksjonær	Verv	A-aksjer	B, C og D aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvonge	styrets leder	6	-	5,00 %	84,03 %
Marianne Tvonge	styremedlem/daglig leder	-	114	95,00 %	15,97 %
Sum		6	114	100,00 %	100,00 %

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

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

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 207 835 217	955 620 217
Kortsiktig gjeld		
Sum	1 207 835 217	955 620 217

Balanseført verdi av eiendler pantsatt for egen gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 093 241 153	1 257 597 616
Driftsmidler	11 658 567	14 186 158
Sum	1 104 899 720	1 271 783 774

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	216 150 000	104 350 000
Innbetalingsforpliktelse vedrørende Troux Holding AS.	5 000 000	5 000 000
Avgitt garanti til fordel for tilknyttet selskap	33 014 000	33 014 000
Avgitt garanti til fordel for datterselskap	50 000 000	50 000 000

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

	Fordringer		Gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Samarbeidende selskaper (kortsiktig)	192 110 362	88 748 246	60 702 042	119 801 527
Aksjonærer			1 064 170	53 483
Sum	192 110 362	88 748 246	61 766 212	119 855 010

Det er beregnet 2,16 % rente mot selskaper
Det er beregnet 0,51 - 1,79% rente på gjeld til aksjonærer.



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

Note 8 - Skatt

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

Årets skattekostnad fremkommer slik:

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

Konsernets samlede endring av utsatt skatt/skattefordel	9 594 194
Betalbare skatter	8 039 536
Årets totale skattekostnad	17 633 730

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Forskjeller som utlignes:	Per 01.01	Per 31.12
Andeler	- 911 791	- 1 247 094
Anleggsmidler	218 338 858	225 401 827
Gevinst & tapskonto	- 595 175	17 140 575
Omløpsmidler	- 265 206	- 65 597 049
Underskudd til fremføring /rentebegrensning	- 25 736 542	59 448 837
Sum	190 830 144	235 147 096
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	41 982 632	51 732 360
Skattesats	22 %	22 %

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



FRAM REALINVEST AS KONSERNREGNSKAP

Note 9 - Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2020	2019
Utleie eiendommer	170 224 448	143 333 848
Gevinst salg anleggsmidler og datterselskaper	22 006 033	
Sum	192 230 481	143 333 848

Geografisk fordeling utleieinntekter	2020	2019
Oslo og omegn	192 230 481	143 333 848
Sum	192 230 481	143 333 848

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 847 647	6 323 560
Arbeidsgiveravgift	232 894	919 448
Obligatorisk tjenestepensjon	22 054	110 555
Andre ytelser inkl refusjoner	34 574	203 453
Sum	2 137 169	7 557 016

Gjennomsnittlig antall ansatte (årsverk)	1,3	5,9
--	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 460 426	303 396
Annen godtgjørelse	-	-
Sum	1 460 426	303 396

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 246 900 ekskl. mva

Lovpålagt revisjon	194 200
Andre tjenester	52 700
Sum ekskl mva.	246 900

Note 11 - Bankinnskudd

Av bankinnskuddene er kr 110 496,- bundne skattetrekkmidler



FRAM REALINVEST AS - KONSERNREGNSKAP

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
+/- Resultat før skattekostnad		74 563 353	5 216 089
- Periodens betalte skatt		-666 268	-638 122
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-14 716 186	0
+ Ordinære avskrivninger		32 671 963	26 081 037
+/- Verdiendring aksjer		6 877 510	-2 364 002
+/- Resultat andre investeringer		9 541 731	14 607 219
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		0	0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		108 272 103	42 902 221
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		48 100 000	0
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-121 158 428	-184 679 627
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler		7 889 540	0
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-119 095 436	-41 246 740
+ Innbetalinger fra andre investeringer		940 000	483 000
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-183 324 324	-225 443 367
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		252 215 000	84 005 000
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		6 487 842	155 246 153
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0
+/- Endring kundefordringer/andre fordringer		-92 192 824	-91 919 701
+/- Netto endring i kassekreditt		0	0
+ Innbetalinger av egenkapital		979 684	102 000
- Tilbakebetalinger av egenkapital		0	-30 000
- Utbetalinger av utbytte		-16 260 000	0
+/- Konsernbidrag/aksjonærbidrag		0	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		151 229 702	147 403 452
+/- Effekt valutakursendring på kontanter og kontantekvivalenter			
= Netto endring i kontanter og kontantekv.		76 177 481	-35 137 694
+ Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.		76 164 272	111 301 966
= Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12		152 341 753	76 164 272



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fram Realinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fram Realinvest AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Fram Realinvest AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Fram Realinvest AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen



informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Nina Corneliusen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3NHVO-LGFP-X4H60-KMZAN-CDT5G-U6IDN



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."

Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-20 15:26:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3NHVO-LGFP-X4H60-KMZAN-CDT5G-U6IDN

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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