



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 261 994
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar
Foretaksnavn: SEILDUKSFABRIKKEN DA
Forretningsadresse: Strandveien 50
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Christian Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	143 714 963	138 103 919
Sum inntekter		143 714 963	138 103 919
Kostnader			
Varekostnad	4	3 729 484	3 063 561
Lønnskostnad	5	4 609 190	4 357 081
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	14 686 132	27 994 100
Annen driftskostnad	5	8 557 523	8 155 246
Sum kostnader		31 582 329	43 569 988
Driftsresultat		112 132 634	94 533 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 109 104	70 658
Annen finansinntekt		711 226	539 585
Sum finansinntekter		1 820 330	610 243
Annen rentekostnad	7	64 062 394	61 891 042
Annen finanskostnad		392	51 951
Sum finanskostnader		64 062 785	61 942 993
Netto finans		-62 242 456	-61 332 750
Ordinært resultat før skattekostnad		49 890 178	33 201 181
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 890 178	33 201 181
Årsresultat	8	49 890 178	33 201 181
Årsresultat etter minoritetsinteresser		49 890 178	33 201 181
Totalresultat		49 890 178	33 201 181
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		49 890 178	33 201 181



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		49 890 178	33 201 181



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 13	791 684 229	805 910 368
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	580 082	530 342
Sum varige driftsmidler		792 264 311	806 440 710
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	20 300 000	20 300 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Investeringer i deltakerliknet selskap	9		
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		20 300 000	20 300 000
Sum anleggsmidler		812 564 311	826 740 710
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		583 738	98 264
Andre kortsiktige fordringer	10	658 732	626 894
Sum fordringer		1 242 470	725 158
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11	1 078 438	1 198 961
Andre finansielle instrumenter	11	290 996	300 316
Sum investeringer		1 369 435	1 499 278
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	12	87 562 695	23 934 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 562 695	23 934 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		90 174 599	26 158 980
SUM EIENDELER		902 738 910	852 899 690
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	-197 067 921	-246 958 099
Sum innskutt egenkapital		-197 067 921	-246 958 099
Annen egenkapital			
Udisponert resultat	2		
Sum egenkapital		-197 067 921	-246 958 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	1 085 430 000	1 085 430 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 085 430 000	1 085 430 000
Sum langsiktig gjeld		1 085 430 000	1 085 430 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		759 021	599 018
Skyldig offentlige avgifter		371 904	318 604
Annen kortsiktig gjeld		13 245 905	13 510 167
Sum kortsiktig gjeld		14 376 830	14 427 789
Sum gjeld		1 099 806 830	1 099 857 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		902 738 910	852 899 690



Årsregnskap 2022

Seilduksfabrikken DA

Org.nr.: 971 261 994

Utarbeidet av:

VIEW.
PROCURATOR



Seilduksfabrikken DA

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Seilduksfabrikken DA er et eiendoms- og investeringsselskap og selskapets formål er utvikling og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert på Lysaker i Bærum kommune. Selskapet har et heleid datterselskap som eier en tomt. Datterselskapet er av uvesentlig betydning og selskapet benytter derfor unntaket i regnskapsloven § 3-2 5. ledd, jfr. § 3-8 og utarbeider ikke konsernregnskap.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Sum driftsinntekter i 2022 ble MNOK 143,7 mot MNOK 138,1 i 2021. Dette innebærer en økning på 4,1%. Driftsresultatet før avskrivninger og etter rentekostnader ble MNOK 62,8 i 2022 mot MNOK 60,6 i 2021.

Det regnskapsmessige overskuddet for 2022 ble MNOK 49,9 mot MNOK 33,2 i 2021. Endringen er hovedsakelig knyttet til avskrivninger. Flere av selskapets anleggsmidler ble ferdig avskrevet i 2021.

Selskapet har ved årsskiftet en egenkapitalandel på -21,8% mot -29,0% året før. Økningen skyldes resultatet i 2022. Den bokførte negative egenkapitalen mer enn oppveies av den reelle verdien på selskapets eiendom samt at en solid og langsiktig leietaker gir en forutsigbar kontantstrøm som sikrer at selskapet er i stand til å betjene sine forpliktelser.

Samlet kontantstrøm fra driften var på MNOK 64,3. Driftsresultatet var MNOK 112,1. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og rentekostnader. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var MNOK 87,6 ved årsslutt.

Det er styrets oppfatning at regnskapet for 2022 gir et rettviseende bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.2022.

Styret kjenner forøvrig ikke til andre forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter.

Finansiell risiko

Selskapet har langsiktig leiekontrakt med Kunnskapsdepartementet. Det er Kunsthøgskolen i Oslo (KHIO) som benytter eiendommen. Styret vurderer at leietaker er solid og at det er begrenset markedsrisiko og kredittrisiko for utleieforholdet.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Rentebytteavtaler og sikring

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (renteswapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Låneavtale er inngått med flytende rente, mens det i tillegg er inngått renteswapper som sikrer fast rente på deler av lånebeløpet. Renteswappene er en kontantstrømsikring som sikrer fremtidige kontantstrømmer knyttet til renter.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er det potensielle tapet som kan oppstå dersom en motparts evne eller vilje til å oppfylle sine



Seilduksfabrikken DA

Årsberetning 2022

forpliktelse svikter, når det forfaller til betaling. Kredittrisikoen anses å være liten vedrørende kundefordringene og andre fordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er det potensielle tapet som oppstår når et selskap ikke klarer å oppfylle sine kontraktsforpliktelser når disse forfaller. Likviditetsrisikoen anses å være lav. Selskapet har tilfredsstillende likviditetsreserver.

Styret er av den oppfatning av selskapet har etablert gode rutiner for styring, rapportering og kontroll. Styret er godt kjent med den risiko som selskapet er eksponert for i sin virksomhet. Selskapets likviditetsrisiko er analysert og vurdert som tilfredsstillende. Forøvrig se note 14.

Styret presiserer imidlertid at det er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Oppfølging av ESG

Styret vil fortsette arbeidet for at Seilduksfabrikken skal være en positiv bidragsyter til det grønne skiftet, herunder følger opp lovkrav.

Klimagassutslipp/ytre miljø

Selskapet har over år arbeidet med tiltak for at eiendomsdriften i minst mulig grad skal forurense det ytre miljøet. Beliggenheten ved Akerselva krever aktsomhet av hensyn til det biologiske mangfoldet ved og i elven.

For øvrig er det på eiendommen lagt til rette for miljøvennlig transport, med sykkelparkeringer, elbilbruk og et begrenset antall bilparkeringsplasser.

Bygget benytter fjernvarme som oppvarmingskilde. I 2022 har det blitt iverksatt tiltak for å redusere energibruken i bygningsmassen iht. selskapets mål om en reduksjon i disse.

Åpenhetsloven

Selskapet vil rapportere i tråd med åpenhetsloven innen fristen 30.06.22, og redegjørelsen vil bli offentlig tilgjengelig.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Selskapet har 5 ansatte. Det arbeides kontinuerlig med oppfølging av HMS i bedriften. Selskapet har egen HMS-handlingsplan. Denne inneholder tiltak som skal ivareta sikkerheten for de ansatte på arbeidsplassen og tiltak for å utvikle ansattes kompetanse. Det har ikke vært behov for å iverksette likestillingstiltak.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt kostnader til forsknings og utviklingsaktiviteter i 2022.

24.03.2023
Styret i Seilduksfabrikken DA

Ole Christian Jensen
styreleder

Lasse Clarence Jensen
styremedlem

Elisabeth Berger
styremedlem



Seilduksfabrikken DA

Årsberetning 2022



Seilduksfabrikken DA

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	3	143 714 963	138 103 919
Sum driftsinntekter		143 714 963	138 103 919
Varekostnad	4	3 729 484	3 063 561
Lønnskostnad	5	4 609 190	4 357 081
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	14 686 132	27 994 100
Annen driftskostnad	5	8 557 523	8 155 246
Sum driftskostnader		31 582 329	43 569 988
Driftsresultat		112 132 634	94 533 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 109 104	70 658
Annen finansinntekt		711 226	539 585
Sum finansinntekter		1 820 330	610 243
Annen rentekostnad	7	64 062 394	61 891 042
Annen finanskostnad		392	51 951
Sum finanskostnader		64 062 785	61 942 993
Resultat av finansposter		-62 242 456	-61 332 750
Resultat før skattekostnad		49 890 178	33 201 181
Resultat		49 890 178	33 201 181
Årsresultat	8	49 890 178	33 201 181
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		49 890 178	33 201 181
Sum overføringer		49 890 178	33 201 181



Seilduksfabrikken DA

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 13	791 684 229	805 910 368
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	580 082	530 342
Sum varige driftsmidler		792 264 311	806 440 710
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	20 300 000	20 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 300 000	20 300 000
Sum anleggsmidler		812 564 311	826 740 710
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		583 738	98 264
Andre kortsiktige fordringer	10	658 732	626 894
Sum fordringer		1 242 470	725 158
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11	1 078 438	1 198 961
Andre finansielle instrumenter	11	290 996	300 316
Sum investeringer		1 369 435	1 499 278
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	12	87 562 695	23 934 544
Sum bankinnskudd o.l.		87 562 695	23 934 544
Sum omløpsmidler		90 174 599	26 158 980
Sum eiendeler		902 738 910	852 899 690



Seilduksfabrikken DA

Balanse

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	-197 067 921	-246 958 099
Sum innskutt egenkapital		-197 067 921	-246 958 099
Sum egenkapital		-197 067 921	-246 958 099
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	1 085 430 000	1 085 430 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 085 430 000	1 085 430 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		759 021	599 018
Skyldig offentlige avgifter		371 904	318 604
Annen kortsiktig gjeld		13 245 905	13 510 167
Sum kortsiktig gjeld		14 376 830	14 427 789
Sum gjeld		1 099 806 830	1 099 857 789
Sum egenkapital og gjeld		902 738 910	852 899 690

24.03.2023
Styret i Seilduksfabrikken DA

Ole Christian Jensen
styreleder

Lasse Clarence Jensen
styremedlem

Elisabeth Berger
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Seilduksfabrikken DA

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		49 890 177	33 201 181
Ordinære avskrivninger		14 686 132	27 994 100
Endring i kundefordringer		-485 474	388 214
Endring i leverandørgjeld		160 003	-690 686
Endring i andre tidsavgrensningsposter		21 462	-133 449
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		64 272 299	60 759 360
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		509 733	3 293 800
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		129 843	378 497
Utbetalinger ifm langsiktige fordringer			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-379 890	-2 915 303
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	220 248
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		264 259	0
Utbetalinger av utbytte		0	80 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-264 259	-79 779 752
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		63 628 151	-21 935 695
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		23 934 544	45 870 239
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		87 562 695	23 934 544



Seilduksfabrikken DA

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Konsernregnskap utarbeides ikke jfr. regnskapsloven § 3-2 5. ledd og §3-8 fordi datterselskapet er av uvesentlig betydning.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunkt for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregle fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Investeringer i datterselskaper, i deltakerlignede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Selskapets investeringer i datterselskap av uvesentlig betydning konsolideres ikke, unntaksbestemmelsen i regnskapsloven § 3-2 5. ledd jfr. §3-8 er benyttet.

Selskapet investeringer i indre selskaper (IS, DIS) vurderes etter kostmetoden når eierskapet anses som midlertidig eller når selskapet ikke er med på utøvelsen av felles kontroll og eller inngår i en investeringsportefølje.

Aksjer i andre selskaper (omløpsaksjer)

Aksjer og andeler i andre verdipapirfond vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kontantstrømoppstilling

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

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringselskapet.



Seilduksfabrikken DA

Noter

Sikring

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler (renteswapper) for å sikre seg mot resultatsvingninger som følge av endringer i rentenivået. Låneavtale er inngått med flytende rente, mens det i tillegg er inngått renteswapper som sikrer fast rente på deler av lånebeløpet. Renteswappene er en kontantstrømsikring som sikrer fremtidige kontantstrømmer knyttet til renter.

Skatt

Selskapet er ikke et eget skattesubjekt.

Note 2 Fortsatt drift

Selskapet har ved årsskiftet en negativ egenkapital. Den negative egenkapitalen skyldes store utdelinger til deltakerne i 2021. I løpet av 2022 har resultat fra driften styrket egenkapitalen. Utdelingen i 2021 ble klarert med selskapets bankforbindelse og største kreditor.

Den bokførte negative egenkapitalen mer enn oppveies av den reelle verdien på selskapets eiendom samt at en solid og langsiktig leietaker gir en forutsigbar kontantstrøm som sikrer at selskapet er i stand til å betjene sine forpliktelser.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 3 Inntekter

Selskapet leier ut næringslokaler til Kunsthøyskolen i Oslo.

Note 4 Felleskostnader

Beløpet representerer felleskostnader ved drift av Kunsthøyskolen i Oslo som viderefaktureres til leietaker.



Seilduksfabrikken DA

Noter

Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	3 786 615	3 606 512
Arbeidsgiveravgift	573 742	545 710
Pensjonskostnader	194 365	181 261
Andre ytelser	54 468	23 598
Sum	4 609 190	4 357 081

Selskapet har i 2022 sysselsatt 5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	743 410
Pensjonskostnader	0	40 783
Annen godtgjørelse	0	13 356
Sum	0	797 549

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 142 129 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 inkl. mva.

Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	1 353 103 304	921 498	1 354 024 803
+ Oppskrivning pr. 01.01.22	1 081 208		1 081 208
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	320 161	189 572	509 733
= Anskaffelseskost 31.12.22	1 354 504 673	1 111 070	1 355 615 743
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	562 820 443	530 989	563 351 432
= Bokført verdi 31.12.22	791 684 229	580 082	792 264 311
Årets ordinære avskrivninger	14 535 600	139 832	14 675 432
Årets avskrivning på oppskrevet verdi	10 700		10 700
Økonomisk levetid	10-100 år	3-5 år	

Lineær avskrivningsplan.

Bygninger og tomter er pantsatt som sikkerhet for lån i bank.



Seilduksfabrikken DA

Noter

Note 7 Finansiell risiko og rentesikring

Selskapet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Deler av følgende langsiktige lån er sikret med renteswapper:

Bank	Valuta	Bokført verdi per 31.12.22	Rente	Forfall
DNB	NOK	1 085 430 000	flytende	31.03.24

Låneavtalen er gjenstand for løpende fornyelse ved forfall.

Kostnader knyttet til renteswappene er kr. 26.490.535 og inngår i andre rentekostnader.

Selskapet har inngått følgende renteswapper:

Valuta	Gjenværende beløp per		Betaler, fast	Utløpsdato	Verdi
	31.12.2022	Mottar, flytende			
NOK	110 000 000	0,28%	5,4900%	12.01.26	-5 856 482
NOK	100 000 000	0,28%	4,3700%	10.07.35	-8 978 271
NOK	43 500 000	0,28%	4,6000%	14.07.25	-1 523 843
NOK	75 250 000	0,30%	4,9575%	14.07.25	-2 688 227
NOK	402 500 000	0,30%	5,4500%	02.06.25	-22 369 017
NOK	120 000 000	Start 14.07.25	4,6000%	16.07.35	-8 184 005
NOK	400 000 000	Start 14.07.25	4,5950%	16.07.35	-27 193 585
Urealisert tap					-76 793 430

Fremtidig urealisert tap knyttet til rentebytteavtalene er ikke resultatført.

Samtlige rentesikringsavtaler anses å redusere renterisikoen effektivt, og tilfredsstillende dermed kravene til regnskapsmessig sikring. Kontantstrømsikringen er reflektert i regnskapet ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.



Seilduksfabrikken DA

Noter

Note 8 Egenkapital

Selskapskapital:	Eierandel	01.01.2022	Endr. 2022	Resultat	31.12.2022
Fructuarius AS	11%	-27 439 774	0	5 543 353	-21 896 421
Main AS	33%	-82 319 322	0	16 630 062	-65 689 260
Seilduksfabr. Hold. AS	22%	-54 879 548	0	11 086 705	-43 792 843
Colsi I AS	22%	-54 879 562	0	11 086 705	-43 792 857
Colsi III AS	11%	-27 439 893	0	5 543 353	-21 896 540
Selskapskapital 31.12	100%	-246 958 099	0	49 890 178	-197 067 921

Andeler indirekte eid av :

Ole Christian Jensen	styreleder	11% via Fructuarius AS
Elisabeth Berger	styremedlem	33% via Main AS
Lasse Clarence Jensen	styremedlem	11% via Colsi III AS

Note 9 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Fossveien 20 AS A-aksjer	Bærum	10,0%	2 030 000	2 560 562	484 646
Fossveien 20 AS B-aksjer	Bærum	90,0%	18 270 000	2 560 562	484 646
Sum			20 300 000		

Datterselskapet er bokført til kostpris. Datterselskapet er av uvesentlig betydning og rapporteres til bokført verdi i regnskapet, jfr. regnskapsloven § 3-2 5. ledd jfr. §3-8 utarbeides ikke konsernregnskap

Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2022	2021
Sum langsiktige fordringer	0	0



Seilduksfabrikken DA

Noter

Note 11 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
Markedsbaserte verdipapirer	1 078 438	3 011 329	1 078 438
Sum	1 078 438	3 011 329	1 078 438

Andeler	Kostpris	Bokført verdi	Bokført resultat i år	Antatt markedsverdi	Restansvar
Norske DIS/KS	290 996	290 996	418 875	1 481 179	0
	290 996	290 996	418 875	1 481 179	0

Selskapet investerer i diverse investeringsfond og private equity fond.

Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 203 326. Beløpet skal dekke skyldig forskuddstrekk på kr. 182 472 pr. 31.12.2022.

Note 13 Langsiktig gjeld, pantsettelse

Selskapet har et langsiktig lån til DNB som er sikret ved pant. Pr. 31.12.2022 var lånet på kr. -1 085 430 000. Lånet har flytende rente.

Det er inngått renteswapavtaler vedrørende finansieringen av KHIO I frem til 2035 på nivåer fra 4,37% til 5,50%, se nærmere omtale i note 7.

Faste eiendom med bokført verdi kr. 791 684 229 er pantsatt som sikkerhet for lånet.

Tomt eiet av det heleide datterselskapet Fossveien 20 AS er også stilt som sikkerhet for lånet hos DNB.

Note 14 Opsjoner, forpliktelser

KD har rett til å kjøpe KHIO byggetrinn I og II etter 15 eller 30 år fra tiltredelsesdato i 2010.



Til selskapsmøtet i Seilduksfabrikken DA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



internkontroll 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vidar Lorentzen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lorentzen, Vidar	BANKID_MOBILE	2023-03-29 14:25

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.