



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	147 015 936	143 714 963
Sum inntekter		147 015 936	143 714 963
Kostnader			
Varekostnad	4	3 532 787	3 729 484
Lønnskostnad	5	4 233 320	4 609 190
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	14 610 939	14 686 132
Annen driftskostnad	5	10 483 104	8 557 523
Sum kostnader		32 860 151	31 582 329
Driftsresultat		114 155 785	112 132 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 686 856	1 109 104
Annen finansinntekt		272 047	711 226
Sum finansinntekter		4 958 904	1 820 330
Annen rentekostnad	7	70 527 007	64 062 394
Annen finanskostnad			392
Sum finanskostnader		70 527 007	64 062 785
Netto finans		-65 568 103	-62 242 456
Ordinært resultat før skattekostnad		48 587 682	49 890 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 587 682	49 890 178
Årsresultat	8	48 587 682	49 890 178
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 587 682	49 890 178
Totalresultat		48 587 682	49 890 178
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		48 587 682	49 890 178



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		48 587 682	49 890 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 9	778 487 402	791 684 229
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	605 682	580 082
Sum varige driftsmidler		779 093 084	792 264 311
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	20 300 000	20 300 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
Investeringer i deltakerliknet selskap	10		
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum finansielle anleggsmidler		20 300 000	20 300 000
Sum anleggsmidler		799 393 084	812 564 311
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		363 677	583 738
Andre kortsiktige fordringer	11	623 085	658 732
Sum fordringer		986 762	1 242 470
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	3 222 455	1 078 438
Andre finansielle instrumenter	12	213 042	290 996
Sum investeringer		3 435 498	1 369 435
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	13	118 512 515	87 562 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 512 515	87 562 695



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		122 934 775	90 174 599
SUM EIENDELER		922 327 859	902 738 910
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	-178 580 239	-197 067 921
Sum innskutt egenkapital		-178 580 239	-197 067 921
Annen egenkapital	2		
Sum egenkapital		-178 580 239	-197 067 921
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	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		2 107 950	759 021
Skyldig offentlige avgifter		292 076	371 904
Annen kortsiktig gjeld		13 078 071	13 245 905
Sum kortsiktig gjeld		15 478 097	14 376 830
Sum gjeld		1 100 908 097	1 099 806 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		922 327 859	902 738 910



Årsregnskap 2023

Seilduksfabrikken DA

Org.nr.: 971 261 994

Utarbeidet av:
view.
PROCURATOR



Seilduksfabrikken DA

Årsberetning 2023

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. Det er regnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

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 2023 ble MNOK 147,0 mot MNOK 143,7 i 2022. Dette innebærer en økning på 2,3%. Driftsresultatet før avskrivninger og etter rentekostnader ble MNOK 58,2 i 2023 mot MNOK 62,8 i 2022.

Det regnskapsmessige overskuddet for 2023 ble MNOK 48,6 mot MNOK 49,9 i 2022. Endringen er hovedsakelig knyttet til økte renter.

Selskapet har ved årsskiftet en egenkapitalandel på -19,4% mot -21,8% året før. Endringen skyldes resultatet i 2023. 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 64,6. Driftsresultatet var MNOK 114,2. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og rentekostnader. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var MNOK 118,5 ved årsslutt.

Det er styrets oppfatning at regnskapet for 2023 gir et rettviseende bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.2023.

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 Kunsthøyskolen 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.



Seilduksfabrikken DA

Årsberetning 2023

Kredittrisiko

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

Seilduksfabrikken skal være en positiv bidragsyter til det grønne skiftet der FN's mål for bærekraft er styrende for selskapets virksomhet, med særlig vekt på mål nr. 13 om å stoppe klimaendringene.

Selskapet utga for første gang våren 2023 en bærekraftsrapport - for året 2022. Slik rapport vil bli publisert årlig. Det har vært iverksatt tiltak for å redusere energibruken i bygget hvilket har resultert i en merkbar nedgang både i 2022 og 2023. I 2023 har selskapet fått utarbeidet nye energiattester for bygningene fordi de eksisterende attestene nærmet seg utløpsfristen på 10 år.

Selskapet arbeider kontinuerlig 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.

Åpenhetsloven

Selskapet rapporterer i tråd med åpenhetsloven. Redegjørelsen er offentlig tilgjengelig ved henvendelse til selskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Selskapet har 4 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 2023.



Seilduksfabrikken DA

Årsberetning 2023

20.03.2024
Styret i Seilduksfabrikken DA

Ole Christian Jensen
styreleder

Lasse Clarence Jensen
styremedlem

Elisabeth Berger
styremedlem



Seilduksfabrikken DA

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	3	147 015 936	143 714 963
Sum driftsinntekter		147 015 936	143 714 963
Varekostnad	4	3 532 787	3 729 484
Lønnskostnad	5	4 233 320	4 609 190
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	14 610 939	14 686 132
Annen driftskostnad	5	10 483 104	8 557 523
Sum driftskostnader		32 860 151	31 582 329
Driftsresultat		114 155 785	112 132 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 686 856	1 109 104
Annen finansinntekt		272 047	711 226
Sum finansinntekter		4 958 904	1 820 330
Annen rentekostnad	7	70 527 007	64 062 394
Annen finanskostnad		0	392
Sum finanskostnader		70 527 007	64 062 785
Resultat av finansposter		-65 568 103	-62 242 456
Resultat før skattekostnad		48 587 682	49 890 178
Resultat		48 587 682	49 890 178
Årsresultat	8	48 587 682	49 890 178
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		48 587 682	49 890 178
Sum overføringer		48 587 682	49 890 178



Seilduksfabrikken DA

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 9	778 487 402	791 684 229
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	605 682	580 082
Sum varige driftsmidler		779 093 084	792 264 311
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	20 300 000	20 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 300 000	20 300 000
Sum anleggsmidler		799 393 084	812 564 311
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		363 677	583 738
Andre kortsiktige fordringer	11	623 085	658 732
Sum fordringer		986 762	1 242 470
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	12	3 222 455	1 078 438
Andre finansielle instrumenter	12	213 042	290 996
Sum investeringer		3 435 498	1 369 435
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd	13	118 512 515	87 562 695
Sum bankinnskudd o.l.		118 512 515	87 562 695
Sum omløpsmidler		122 934 775	90 174 599
Sum eiendeler		922 327 859	902 738 910



Seilduksfabrikken DA

Balanse

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	-178 580 239	-197 067 921
Sum innskutt egenkapital		-178 580 239	-197 067 921
Sum egenkapital		-178 580 239	-197 067 921
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	1 085 430 000	1 085 430 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 085 430 000	1 085 430 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 107 950	759 021
Skyldig offentlige avgifter		292 076	371 904
Annen kortsiktig gjeld		13 078 071	13 245 905
Sum kortsiktig gjeld		15 478 097	14 376 830
Sum gjeld		1 100 908 097	1 099 806 830
Sum egenkapital og gjeld		922 327 859	902 738 910

20.03.2024
Styret i Seilduksfabrikken DA

Ole Christian Jensen
styreleder

Lasse Clarence Jensen
styremedlem

Elisabeth Berger
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Seilduksfabrikken DA

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		48 587 681	49 890 177
Ordinære avskrivninger		14 610 939	14 686 132
Endring i kundefordringer		220 062	-485 474
Endring i leverandørgjeld		1 348 930	160 003
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-44 183	21 462
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		64 723 429	64 272 299
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 439 712	509 733
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		0	129 843
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		2 066 063	0
Utbetalinger ifm langsiktige fordringer			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 505 775	-379 890
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		167 834	264 259
Utbetalinger av utbytte		30 100 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-30 267 834	-264 259
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		30 949 820	63 628 151
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		87 562 695	23 934 544
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		118 512 515	87 562 695



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 2023 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	2023	2022
Lønninger	3 367 795	3 786 615
Arbeidsgiveravgift	531 967	573 742
Pensjonskostnader	199 696	194 365
Andre ytelser	133 863	54 468
Sum	4 233 320	4 609 190

Selskapet har i 2023 sysselsatt 4 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	211 084
Pensjonskostnader	0	12 235
Annen godtgjørelse	0	2 226
Sum	0	225 545

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 154 375 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. 01.01.23	1 353 423 465	1 111 070	1 354 534 535
+ Oppskrivning pr. 01.01.23	1 081 208		1 081 208
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 300 712	139 000	1 439 712
= Anskaffelseskost 31.12.23	1 355 805 385	1 250 070	1 357 055 455
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	577 317 982	644 389	577 962 371
= Bokført verdi 31.12.23	778 487 402	605 682	779 093 084
Årets ordinære avskrivninger	14 486 839	113 400	14 600 239
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 31.12.23	Rente	Forfall
DNB	NOK	1 085 430 000	flytende	27.03.27

Lånet er gjenstand for løpende fornyelse ved forfall. Lånet i DNB er fornyet med forfall 27. mars 2027.

Kostnader knyttet til renteswappene er kr. 8.733.779 og inngår i andre rentekostnader.

Selskapet har inngått følgende renteswapper:

Valuta	Gjenværende beløp per		Betaler, fast	Utløpsdato	Verdi
	31.12.2023	Mottar, flytende			
NOK	90 000 000	4,71%	5,4900%	12.01.26	-2 381 788
NOK	100 000 000	4,71%	4,3700%	10.07.35	-6 767 002
NOK	41 500 000	4,71%	4,6000%	14.07.25	-381 832
NOK	65 250 000	4,71%	4,9575%	14.07.25	-699 490
NOK	392 500 000	4,71%	5,4500%	02.06.25	-8 323 232
NOK	120 000 000	Start 14.07.25	4,6000%	16.07.35	-8 668 705
NOK	400 000 000	Start 14.07.25	4,5950%	16.07.35	-28 807 281
Urealisert tap					-56 029 330

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	01.01.2023	Endr. 2023	Resultat	31.12.2023
Fructuarius AS	11%	-21 896 421	-3 344 444	5 398 631	-19 842 234
Main AS	33%	-65 689 263	-10 033 334	16 195 894	-59 526 703
Seilduksfabr. Hold. AS	22%	-43 792 842	-6 688 889	10 797 263	-39 684 468
Colsi I AS	22%	-43 792 856	-6 688 889	10 797 263	-39 684 482
Colsi III AS	11%	-21 896 540	-3 344 444	5 398 631	-19 842 353
Selskapskapital 31.12	100%	-197 067 921	-30 100 000	48 587 682	-178 580 239

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 Langsiktig gjeld, pantsettelse

Selskapet har et langsiktig lån til DNB som er sikret ved pant. Pr. 31.12.2023 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. 778 487 402 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 10 Datterselskap

	Kontor-kommune	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Fossveien 20 AS A-aksjer	Bærum	10,0%	2 030 000	3 139 728	579 166
Fossveien 20 AS B-aksjer	Bærum	90,0%	18 270 000	3 139 728	579 166
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



Seilduksfabrikken DA

Noter

Note 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Sum langsiktige fordringer	0	0

Note 12 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
Markedsbaserte verdipapirer	1 078 438	5 717 050	3 222 455
Sum	1 078 438	5 717 050	3 222 455

Andeler	Kostpris	Bokført verdi	Bokført resultat i år	Antatt markedsverdi	Restansvar
Norske DIS/KS	213 042	213 042	179 875	734 589	0
	213 042	213 042	179 875	734 589	0

Selskapet investerer i diverse investeringsfond og private equity fond.

Note 13 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 164 413. Beløpet skal dekke skyldig forskuddstrekk på kr. 138 485 pr. 31.12.2023.

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 2023, 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 2023, 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 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 avviklet.

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



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, 20. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Vidar Lorentzen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lorentzen, Vidar	BANKID	2024-03-22 12:41

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.