



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 25.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3	138 103 919	135 919 877
<b>Sum inntekter</b>		<b>138 103 919</b>	<b>135 919 877</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	3 063 561	3 402 792
Lønnskostnad	5	4 357 081	3 632 069
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	27 994 100	31 031 705
Annen driftskostnad	5	8 155 246	9 509 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 569 988</b>	<b>47 575 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 533 931</b>	<b>88 344 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 658	7 254 125
Annen finansinntekt		539 585	2 765 111
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>610 243</b>	<b>10 019 236</b>
Annen rentekostnad	7	61 891 042	65 649 322
Annen finanskostnad		51 951	2 572 885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>61 942 993</b>	<b>68 222 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 332 750</b>	<b>-58 202 972</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		33 201 181	30 141 327



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		33 201 181	30 141 327



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 13	805 910 368	830 531 005
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	530 342	610 006
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>806 440 710</b>	<b>831 141 010</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	20 300 000	20 300 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		
Investeringer i deltakerliknet selskap	8		463 847
Andre langsiktige fordringer	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>20 300 000</b>	<b>20 763 847</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>826 740 710</b>	<b>851 904 857</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		98 264	486 478
Andre kortsiktige fordringer	9	626 894	285 482 674
<b>Sum fordringer</b>		<b>725 158</b>	<b>285 969 152</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	1 198 961	1 335 483
Andre finansielle instrumenter	10	300 316	542 291
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 499 278</b>	<b>1 877 775</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	23 934 544	45 870 239
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 934 544</b>	<b>45 870 239</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		26 158 980	333 717 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>852 899 690</b>	<b>1 185 622 022</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	-246 958 099	85 298 896
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-246 958 099</b>	<b>85 298 896</b>
<b>Annen egenkapital</b>			
Udisponert resultat	2		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-246 958 099</b>	<b>85 298 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	1 085 430 000	1 085 430 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 085 430 000</b>	<b>1 085 430 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 085 430 000</b>	<b>1 085 430 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		599 018	1 289 704
Skyldig offentlige avgifter		318 604	313 504
Annen kortsiktig gjeld		13 510 167	13 289 919
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 427 789</b>	<b>14 893 126</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 099 857 789</b>	<b>1 100 323 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>852 899 690</b>	<b>1 185 622 022</b>




# Årsregnskap 2021

Seilduksfabrikken DA

Org.nr.: 971 261 994

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



## Seilduksfabrikken DA

---

### Årsberetning 2021

#### 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 2021 ble MNOK 138,1 mot MNOK 135,9 i 2020. Dette innebærer en økning på 1,6%. Driftsresultatet før avskrivninger og etter rentekostnader ble MNOK 60,6 i 2021 mot MNOK 53,7 i 2020.

Det regnskapsmessige overskuddet for 2021 ble MNOK 33,2 mot MNOK 30,1 i 2020. Endringen er hovedsakelig knyttet til finansposter. Lavere rentenivå har gitt lavere rentekostnader på eksterne lån. Samtidig er fordringer mot deltakerne gjort opp i 2021 og gir lavere renteinntekter.

Selskapet har ved årsskiftet en egenkapitalandel på -29,0% mot 7,2% året før. Nedgangen skyldes store utdeling til deltakerne i 2021. 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 60,8. Driftsresultatet var MNOK 94,5. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger. Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var MNOK 23,9 ved årsslutt.

Det er styrets oppfatning at regnskapet for 2021 gir et rettviseende bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.2021.

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 Kunsthøyskolen i Oslo (KHIO). 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 2021

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.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling**

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Selskapet har 6 ansatte og det har ikke vært behov for å iverksette likestillingstiltak.

#### **Ytre miljø**

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ikke hatt kostnader til forsknings og utviklingsaktiviteter i 2021.

25.03.2022  
Styret i Seilduksfabrikken DA

---

Ole Christian Jensen  
styreleder

---

Lasse Clarence Jensen  
styremedlem

---

Elisabeth Berger  
styremedlem



### Seilduksfabrikken DA

#### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Annen driftsinntekt	3	<u>138 103 919</u>	<u>135 919 877</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>138 103 919</b>	<b>135 919 877</b>
Varekostnad	4	3 063 561	3 402 792
Lønnskostnad	5	4 357 081	3 632 069
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	27 994 100	31 031 705
Annen driftskostnad	5	<u>8 155 246</u>	<u>9 509 012</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>43 569 988</b>	<b>47 575 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 533 931</b>	<b>88 344 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 658	7 254 125
Annen finansinntekt		<u>539 585</u>	<u>2 765 111</u>
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>610 243</b>	<b>10 019 236</b>
Annen rentekostnad	7	61 891 042	65 649 322
Annen finanskostnad		<u>51 951</u>	<u>2 572 885</u>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>61 942 993</b>	<b>68 222 207</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-61 332 750</b>	<b>-58 202 972</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>
<b>Disponering av resultat</b>			
Overført til annen egenkapital		<u>33 201 181</u>	<u>30 141 327</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b>33 201 181</b>	<b>30 141 327</b>



### Seilduksfabrikken DA

#### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 13	805 910 368	830 531 005
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6	530 342	610 006
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>806 440 710</b>	<b>831 141 010</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	20 300 000	20 300 000
Investeringer i deltakerliknet selskap	8	0	463 847
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>20 300 000</b>	<b>20 763 847</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>826 740 710</b>	<b>851 904 857</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		98 264	486 478
Andre kortsiktige fordringer	9	626 894	285 482 674
<b>Sum fordringer</b>		<b>725 158</b>	<b>285 969 152</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	1 198 961	1 335 483
Andre finansielle instrumenter	10	300 316	542 291
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 499 278</b>	<b>1 877 775</b>
<b>Bankinnskudd o.l.</b>			
Bankinnskudd	11	23 934 544	45 870 239
<b>Sum bankinnskudd o.l.</b>		<b>23 934 544</b>	<b>45 870 239</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 158 980</b>	<b>333 717 165</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>852 899 690</b>	<b>1 185 622 022</b>



### Seilduksfabrikken DA

#### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	-246 958 099	85 298 896
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-246 958 099</b>	<b>85 298 896</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-246 958 099</b>	<b>85 298 896</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	1 085 430 000	1 085 430 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 085 430 000</b>	<b>1 085 430 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		599 018	1 289 704
Skyldig offentlige avgifter		318 604	313 504
Annen kortsiktig gjeld		13 510 167	13 289 919
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 427 789</b>	<b>14 893 126</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 099 857 789</b>	<b>1 100 323 126</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>852 899 690</b>	<b>1 185 622 022</b>

25.03.2022  
Styret i Seilduksfabrikken DA

Ole Christian Jensen  
styreleder

Lasse Clarence Jensen  
styremedlem

Elisabeth Berger  
styremedlem



### Indirekte kontantstrøm

#### Seilduksfabrikken DA

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		33 201 181	30 141 327
Ordinære avskrivninger		27 994 100	31 031 705
Endring i kundefordringer		388 214	-109 502
Endring i leverandørgjeld		-690 686	173 991
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-133 449	-3 864 215
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>60 759 360</b>	<b>57 373 306</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		3 293 800	2 201 877
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		378 497	9 711 506
Utbetalinger ifm langsiktige fordringer			
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 915 303</b>	<b>7 509 629</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		220 248	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	876 208
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	88 776 979
Utbetalinger av utbytte		80 000 000	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-79 779 752</b>	<b>-89 653 187</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-21 935 695	-24 770 252
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		45 870 239	70 640 491
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>23 934 544</b>	<b>45 870 239</b>



## 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. Reduksjonen i egenkapital i 2021 skyldes store utdelinger til deltakerne i 2021. Utdelingen 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	2021	2020
Lønninger	3 606 512	2 967 209
Arbeidsgiveravgift	545 710	433 389
Pensjonskostnader	181 261	159 702
Andre ytelser	23 598	71 769
<b>Sum</b>	<b>4 357 081</b>	<b>3 632 069</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 6 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	743 410
Pensjonskostnader	0	40 783
Annen godtgjørelse	0	13 356
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>797 549</b>

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 167 250 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. 01.01.21	1 349 865 940	865 062	1 350 731 003
+ Oppskrivning pr. 01.01.21	1 081 208		1 081 208
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	3 237 364	56 436	3 293 800
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>1 354 184 512</b>	<b>921 498</b>	<b>1 355 106 010</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	548 274 143	391 157	548 665 300
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>805 910 369</b>	<b>530 342</b>	<b>806 440 710</b>
Årets ordinære avskrivninger	27 847 300	136 100	27 983 400
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 31.12.21	Rente	Forfall
DNB	NOK	1 085 430 000	flytende	31.03.22

Låneavtalen er gjenstand for løpende fornyelse ved forfall.

Kostnader knyttet til renteswappene er kr. 38.399.322 og inngår i andre rentekostnader.

Selskapet har inngått følgende renteswapper:

Valuta	Gjenværende beløp per		Betaler, fast	Utløpsdato	Verdi
	31.12.2021	Mottar, flytende			
NOK	130 000 000	0,28%	5,4900%	12.01.26	-14 745 715
NOK	100 000 000	0,28%	4,3700%	10.07.35	-21 249 917
NOK	45 500 000	0,28%	4,6000%	14.07.25	-4 616 458
NOK	85 250 000	0,30%	4,9575%	14.07.25	-8 088 181
NOK	412 500 000	0,30%	5,4500%	02.06.25	-54 249 159
NOK	120 000 000	Start 14.07.25	4,6000%	16.07.35	-15 035 309
NOK	400 000 000	Start 14.07.25	4,5950%	16.07.35	-50 026 078
<b>Urealisert tap</b>					<b>-168 010 817</b>

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 Datterselskap

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Fossveien 20 AS A-aksjer	Bærum	10,0%	2 030 000	2 075 916	436 518
Fossveien 20 AS B-aksjer	Bærum	90,0%	18 270 000	2 075 916	436 518
<b>Sum</b>			<b>20 300 000</b>		

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 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2021	2020
Sum langsiktige fordringer	0	0

##### Note 10 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Balanseført verdi
Markedsbaserte verdipapirer	1 198 961	4 228 364	1 198 961
<b>Sum</b>	<b>1 198 961</b>	<b>4 228 364</b>	<b>1 198 961</b>

Andeler	Kostpris	Bokført verdi	Bokført resultat i år	Antatt markedsverdi	Restansvar
Norske DIS/KS	300 316	300 316	286 900	2 218 711	0
	<b>300 316</b>	<b>300 316</b>	<b>286 900</b>	<b>2 218 711</b>	<b>0</b>

Selskapet investerer i diverse investeringsfond og private equity fond.



## Seilduksfabrikken DA

### Noter

#### Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 167 994. Beløpet skal dekke skyldig forskuddstrekk på kr. 149 409 pr. 31.12.2021.

#### Note 12 Egenkapital

Selskapskapital:	Eierandel	01.01.2021	Endr. 2021	Resultat	31.12.2021
Fructuarius AS	11%	28 433 009	-59 561 803	3 689 020	-27 439 774
Main AS	33%	28 433 009	-121 819 391	11 067 061	-82 319 321
Seilduksfabr. Hold. AS	22%	0	-62 257 588	7 378 040	-54 879 548
Colsi I AS	22%	18 955 327	-81 212 929	7 378 040	-54 879 562
Colsi III AS	11%	9 477 552	-40 606 465	3 689 020	-27 439 893
<b>Selskapskapital 31.12</b>	<b>100%</b>	<b>85 298 896</b>	<b>-365 458 176</b>	<b>33 201 181</b>	<b>-246 958 099</b>

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 13 Langsiktig gjeld, pantsettelse

Selskapet har et langsiktig lån til DNB som er sikret ved pant. Pr. 31.12.2021 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. 805 910 368 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 til Seilduksfabrikken DA som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 interkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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.

#### **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 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>

Oslo, 25. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vidar Lorentzen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lorentzen, Vidar	BANKID_MOBILE	2022-04-05 13:26

**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.