



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 320 578
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULTURFABRIKKEN EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Storgata 41
6508 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Aasgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2022

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 881 168	1 459 999
Sum inntekter		1 881 168	1 459 999
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	341 068	298 266
Annen driftskostnad	3	155 340	172 926
Sum kostnader		496 408	471 192
Driftsresultat		1 384 760	988 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 900	699
Annen finansinntekt			2 175
Sum finansinntekter		3 900	2 874
Annen rentekostnad		666 113	744 279
Annen finanskostnad		6 934	27 909
Sum finanskostnader		673 047	772 188
Netto finans		-669 147	-769 314
Ordinært resultat før skattekostnad		715 613	219 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 613	219 493
Årsresultat		715 613	219 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		715 613	219 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		715 613	219 493
Sum overføringer og disponeringer		715 613	219 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 770 867	17 453 741
Maskiner og anlegg	2	185 662	216 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	556 147	697 889
Sum varige driftsmidler		17 512 676	18 367 654
Sum anleggsmidler		17 512 676	18 367 654
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	408 041	394 115
Andre fordringer	1	26 511	523 301
Sum fordringer		434 552	917 416
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 553 476	1 265 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 553 476	1 265 280
Sum omløpsmidler		2 988 028	2 182 696
SUM EIENDELER		20 500 703	20 550 350
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 424 108	708 496
Sum opptjent egenkapital		1 424 108	708 496
Sum egenkapital		1 454 108	738 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 453 586	19 184 018
Sum annen langsiktig gjeld		18 453 586	19 184 018
Sum langsiktig gjeld		18 453 586	19 184 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 969	-20 857
Skyldig offentlige avgifter		73 102	66 025
Annen kortsiktig gjeld		508 938	582 668
Sum kortsiktig gjeld		593 009	627 836
Sum gjeld		19 046 595	19 811 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 500 703	20 550 350



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 859378

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 320 578
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULTURFABRIKKEN EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Storgata 41
6508 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Aasgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 922 320 578
KULTURFABRIKKEN EIENDOMSSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 881 168	1 459 999
Sum inntekter		1 881 168	1 459 999
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	341 068	298 266
Annen driftskostnad	3	155 340	172 926
Sum kostnader		496 408	471 192
Driftsresultat		1 384 760	988 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 900	699
Annen finansinntekt			2 175
Sum finansinntekter		3 900	2 874
Annen rentekostnad		666 113	744 279
Annen finanskostnad		6 934	27 909
Sum finanskostnader		673 047	772 188
Netto finans		-669 147	-769 314
Ordinært resultat før skattekostnad		715 613	219 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 613	219 493
Årsresultat		715 613	219 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		715 613	219 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		715 613	219 493
Sum overføringer og disponeringer		715 613	219 493



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4	
	18 453 586	19 184 018
Sum annen langsiktig gjeld	18 453 586	19 184 018
Sum langsiktig gjeld	18 453 586	19 184 018
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 969	-20 857
Skyldig offentlige avgifter	73 102	66 025
Annen kortsiktig gjeld	508 938	582 668
Sum kortsiktig gjeld	593 009	627 836
Sum gjeld	19 046 595	19 811 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 500 703	20 550 350



Organisasjonsnr: 922 320 578
KULTURFABRIKKEN EIENDOMSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsoppgjør 2021
for
Kulturfabrikken
Eiendomsselskap AS**



Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 881 168	1 459 999
Sum driftsinntekter		1 881 168	1 459 999
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	341 068	298 266
Annen driftskostnad	3	155 340	172 926
Sum driftskostnader		496 408	471 192
DRIFTSRESULTAT		1 384 760	988 807
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 900	699
Annen finansinntekt		0	2 175
Sum finansinntekter		3 900	2 874
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		666 113	744 279
Annen finanskostnad		6 934	27 909
Sum finanskostnader		673 047	772 188
NETTO FINANSPOSTER		(669 147)	(769 314)
ÅRSRESULTAT		715 613	219 493
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		715 613	219 493
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		715 613	219 493



Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	16 770 867	17 453 741
Maskiner og anlegg	2	185 662	216 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	556 147	697 889
Sum varige driftsmidler		17 512 676	18 367 654
SUM ANLEGGSMIDLER		17 512 676	18 367 654
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	1	408 041	394 115
Andre fordringer	1	26 511	523 301
Sum fordringer		434 552	917 416
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 553 476	1 265 280
SUM OMLØPSMIDLER		2 988 028	2 182 696
SUM EIENDELER		20 500 703	20 550 350



Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 424 108	708 496
Sum opptjent egenkapital		1 424 108	708 496
SUM EGENKAPITAL		1 454 108	738 496
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 453 586	19 184 018
Sum annen langsiktig gjeld		18 453 586	19 184 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 453 586	19 184 018
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 969	(20 857)
Skyldig offentlige avgifter		73 102	66 025
Annen kortsiktig gjeld		508 938	582 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		593 009	627 836
SUM GJELD		19 046 595	19 811 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 500 703	20 550 350

Kristiansund den 31.07.2022

I styret for **Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS**

Trond Aasgård
Styrets leder
(Elektronisk signatur)

Hege Jannicke Holten
Styremedlem/daglig leder
(Elektronisk signatur)

Dag Inge Landbakk
Styremedlem
(Elektronisk signatur)

Ole Marius Scott-Dahl Olset
Styremedlem
(Elektronisk signatur)



Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer løpende. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Mottatte tilskudd som går direkte til bygg reduserer anskaffelseskost av eiendel.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Selskapet har ikke erverv som formål. Vilkjårene for skattefritak i skatteloven§2-32 første ledd er oppfylt. Det beregnes således ikke skatt i årsregnskap.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	17 696 047	246 381	788 778	18 731 206
+ Tilgang	(490 433)	(6 361)	(17 117)	(513 911)
Anskaffelseskost pr. 31/12	17 205 614	240 020	771 661	18 217 295
Akk. av/nedskr. pr 1/1	242 306	30 357	90 889	363 552
+ Ordinære avskrivninger	192 440	24 002	124 626	341 068
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	434 746	54 359	215 515	704 620
Balanseført verdi pr 31/12	16 770 868	185 661	556 146	17 512 675

Noter for Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Organisasjonsnr. 922320578



Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Noter 2021

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Note 4 - Fordringer, gjeld, pantstillelser, garantiforpliktelser

Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt 2021

Pantelån	13 300 000
----------	------------

Gjeld som er sikret ved pant

Pantelån	18 453 586
----------	------------

Garantiansvar	2 224 560
---------------	-----------

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

Kundefordringer	408 041
-----------------	---------

Driftstilbehør	741 809
----------------	---------

Tomter og bygninger	16 770 867
---------------------	------------

Sum	17 920 717
------------	-------------------

Renteswap, sikring

Selskapet har gjort om langsiktig gjeld med flytende rente til langsiktig gjeld med fast rente. I denne forbindelse er det benyttet renteswap. Swappen nedkvikteres parallelt med betaling av avdraget på lånet.



Storgata 34
6508 Kristiansund
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kulturfabrikken Eiendomsselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: TWEWB-8NCOP-LS6XC-EOP1Y-6SVGP-0EM4J



BDO AS

Toril Ulfsnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TWEWB-8NCOP-LS6XC-E0P1Y-6SVGP-0EM4J



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."

Toril Ulfnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-31 12:48:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TWEWB-8NCOP-LS6XC-EOPTY-6SVGP-0EM4J

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>