



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 209 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TIEDEMANNSFABRIKKEN AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Konradsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	4	927 550 623	470 616 695
Sum inntekter		927 550 623	470 616 695
Kostnader			
Varekostnad		748 965 498	264 762 404
Annen driftskostnad	5	11 157 157	14 167 902
Sum kostnader		760 122 655	278 930 306
Driftsresultat		167 427 968	191 686 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 796	35 198
Sum finansinntekter		55 796	35 198
Annen rentekostnad		2 362	-2 362
Annen finanskostnad		45 125	128 074
Sum finanskostnader		47 487	125 712
Netto finans		8 309	-90 514
Ordinært resultat før skattekostnad		167 436 277	191 595 875
Skattekostnad på ordinært resultat	6	36 842 451	42 161 459
Ordinært resultat etter skattekostnad		130 593 826	149 434 416
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		130 593 826	149 434 416
Årsresultat etter minoritetsinteresser		130 593 826	149 434 416
Totalresultat		130 593 826	149 434 416
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		120 000 000	150 000 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		10 593 826	-565 584



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		130 593 826	149 434 416



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	572 730 112	1 026 729 984
Fordringer			
Kundefordringer		6 516 893	3 860 000
Andre kortsiktige fordringer		33 870	34 353
Sum fordringer		6 550 763	3 894 353
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	20 730 560	3 268 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 730 560	3 268 643
Sum omløpsmidler		600 011 435	1 033 892 980
SUM EIENDELER		600 011 435	1 033 892 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	200 000	200 000
Overkurs	10	4 936 834	4 936 834
Annen innskutt egenkapital	10	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		14 036 834	14 036 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	10 521 482	-72 344





Balanse


Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		10 521 482	-72 344
Sum egenkapital		24 558 316	13 964 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 801 611	10 785 681
Sum avsetninger for forpliktelser		2 801 611	10 785 681
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	304 000 000	658 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11		2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		304 000 000	660 000 000
Sum langsiktig gjeld		306 801 611	670 785 681
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	11 216 780	879 818
Betalbar skatt	6	44 826 521	39 663 195
Skyldig offentlige avgifter		9 390	17 365
Utbytte		120 000 000	150 000 000
Annen kortsiktig gjeld		92 598 816	158 582 431
Sum kortsiktig gjeld		268 651 507	349 142 809
Sum gjeld		575 453 118	1 019 928 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		600 011 435	1 033 892 980




Tiedemannsfabrikken AS

 Legally signed by
Anders Holmlund
2022-03-18

 Legally signed by
Camilla Krogh
2022-03-18

 Legally signed by
Øystein Klungland
2022-03-18

 Legally signed by
Sverre Molvik
2022-03-18

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- **Årsberetning**
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noteopplysninger**
- **Kontantstrømoppstilling**

Revisjonsberetning



Tiedemannsfabrikken AS

Styrets årsberetning for 2021

Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet i januar 2014 på vegne av eierne for å forestå utvikling og salg av boliger på tomten til den gamle Tiedemannsfabrikken på Ensjø i Oslo Kommune. Selskapet har kontoradresse i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har en egenkapitalandel på 4 %. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultat og likviditetsprognosen for 2021.

Styret oppfatter at selskapet har en forsvarlig egenkapital. Selskapet er i midlertidig avhengig av finansiering fra aksjonærene, eller annen ekstern finansiering for å dekke løpende likviditetsbehov.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber i størst mulig grad likestilling mellom kjønnene. Det er 3 menn og 1 kvinne i styret.

Ytre miljø

Selskapet anerkjenner at deres byggeprosjekter kan ha negative innvirkning på både natur og klima, lokalbefolkning og økonomien. Økt trafikk, støy i forbindelse med utbyggingen, vern av biologisk mangfold, tilgang til grøntarealer, behov for nye rekreasjonsområder og bevaring av eksisterende bygningsmasse, er typiske aspekter interessentene er opptatt av. For ytterligere informasjon vedrørende påvirkning på ytre miljø henvises det til årsberetningen til Selvaag Bolig ASA.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt utbytte	kr 120 000 000
Overført til annen egenkapital	kr 10 593 826
Sum	kr 130 593 826

Utbytte

Styret foreslår å avsette et utbytte på kr 120 000 000 til aksjonærene som disponeres mot annen egenkapital. Styret vurderer det som forsvarlig å utdele utbytte med bakgrunn i selskapets egenkapital pr 31.12.2021 og fremtidig likviditetssituasjon.



Oslo, 5. mars 2021
Styret for Tiedemannsfabrikken AS

Anders Holmlund
Styremedlem

Camilla Krogh
Styreleder

Sverre Molvik
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem



Resultatregnskap			
Tiedemannsfabrikken AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	4	927 550 623	470 616 695
Sum driftsinntekter		<u>927 550 623</u>	<u>470 616 695</u>
Varekostnad		748 965 498	264 762 404
Annen driftskostnad	5	11 157 157	14 167 902
Sum driftskostnader		<u>760 122 655</u>	<u>278 930 306</u>
Driftsresultat		<u>167 427 968</u>	<u>191 686 389</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 796	35 198
Annen rentekostnad		2 362	-2 362
Annen finanskostnad		45 125	128 074
Resultat av finansposter		<u>8 309</u>	<u>-90 514</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>167 436 277</u>	<u>191 595 875</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	36 842 451	42 161 459
Ordinært resultat		<u>130 593 826</u>	<u>149 434 416</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>130 593 826</u>	<u>149 434 416</u>
Andre resultatkomponenter			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet			
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet			
Totalresultat		<u>130 593 826</u>	<u>149 434 416</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		120 000 000	150 000 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		10 593 826	-565 584
Sum overføringer		<u>130 593 826</u>	<u>149 434 416</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Varebeholdning	7	572 730 112	1 026 729 984
Kundefordringer		6 516 893	3 860 000
Andre kortsiktige fordringer		33 870	34 353
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	20 730 560	3 268 643
Sum omløpsmidler		<u>600 011 435</u>	<u>1 033 892 980</u>
Sum eiendeler		<u>600 011 435</u>	<u>1 033 892 980</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	200 000	200 000
Overkurs	10	4 936 834	4 936 834
Annen innskutt egenkapital	10	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>14 036 834</u>	<u>14 036 834</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	10 521 482	-72 344
Sum opptjent egenkapital		<u>10 521 482</u>	<u>-72 344</u>
Sum egenkapital		<u>24 558 316</u>	<u>13 964 490</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	6	2 801 611	10 785 681
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	304 000 000	658 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	0	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>306 801 611</u>	<u>670 785 681</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	11 216 780	879 818
Betalbar skatt	6	44 826 521	39 663 195
Skyldig offentlige avgifter		9 390	17 365
Utbytte		120 000 000	150 000 000
Annen kortsiktig gjeld		92 598 816	158 582 431
Sum kortsiktig gjeld		<u>268 651 507</u>	<u>349 142 809</u>
Sum gjeld		<u>578 254 729</u>	<u>1 030 714 171</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>602 813 046</u>	<u>1 044 678 661</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Oslo, 05.03.2022

Styret i Tiedemannsfabrikken AS

Øystein Klungland
styremedlem

Camilla Krogh
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

Anders Holmlund
styremedlem

**Indirekte kontantstrøm**

Tiedemannsfabrikken AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		167 436 277	191 595 875
- Periodens betalte skatt		-39 663 195	-40 992 552
+/- Endring i varelager		453 999 872	-107 949 426
+/- Endring i kundefordringer		-2 656 893	-995 000
+/- Endring i leverandørgjeld		10 336 962	-39 051 094
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-65 991 107	54 881 712
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		523 461 916	57 489 515
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	173 000 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-356 000 000	0
- Utbetalinger av utbytte		150 000 000	295 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-506 000 000</u>	<u>-122 000 000</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		17 461 916	-64 510 485
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		3 268 643	67 779 128
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		20 730 559	3 268 643



Tiedemannsfabrikken AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandard (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk. Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap. Tidligere års regnskap er avlagt etter bestemmelsene i regnskapsloven for øvrige foretak. Ledelsen har vurdert at overgang til IFRS ikke medfører noen endringer i avlagte regnskap med tanke på innregning og måling. Effektene ved overgang til forenklet IFRS er i hovedsak knyttet til opplysninger knyttet til viktige regnskapsvurderinger og estimeringer ved usikkerhet samt informasjon rundt finansiell risikostyring. Dette er redegjort for i Note 2 og 3 i selskapsregnskapet.

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IFRS 5 er ikke anvendt
- IAS 10 nr. 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser

Salgsinntekter

Inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Anleggskontrakter

Selskapet anvender fullført kontraktsmetode ved inntektsføring av langsiktig tilvirkningskontrakter. Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varebeholdning. Kontraktene samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Tiedemannsfabrikken AS

Note 2 Viktige regnskapsvurderinger og estimering av usikkerhet

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av enkelte viktige regnskapsestimater. Det krever også at ledelsen må utøve skjønn ved anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper.

Utarbeidelse av regnskap krever at ledelsen benytter estimater og bygger på forutsetninger om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke er lett tilgjengelig fra andre kilder. Estimatenes og de tilhørende forutsetningene er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er antatt å være relevante. Estimatenes vil per definisjon kunne avvike fra det endelige utfallet.

Estimatenes og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet endres hvis endringen kun påvirker denne perioden, eller i perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor beskrives de viktigste forutsetningene om fremtiden og andre viktige kilder til usikkerhet i estimatene på balansedagen, som i vesentlig grad kan påvirke den balanseførte verdien av eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Beregning av netto realisasjonsverdi for varelager (eiendom)

Eiendomsutviklingsprosjekter er eiendeler holdt for salg i ordinær virksomhet eller som er i produksjonsprosessen for et slikt salg. Slike eiendeler er klassifisert som varelager i samsvar med IAS 2. Varelageret består av tomter, eiendommer for videresalg, eiendommer under utvikling og bygging, og måles til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris i ordinær virksomhet fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og estimerte salgskostnader. Ved fastsettelse av netto realisasjonsverdi, vurderer ledelsen viktige faktorer som er relevante for verdsettelsen, herunder makroøkonomiske faktorer som forventede boligpriser og leienivåer, så vel som forventet avkastning, godkjennelser fra myndigheter, byggekostnader og prosjektets progresjon. Når det anses hensiktsmessig, bruker ledelsen rapporter fra eksterne verddivurderingsekspertiser for å anslå eiendomsverdier eller for å underbygge selskapets egne anslag. Endringer i forholdene og i ledelsens vurderinger og forutsetninger vil resultere i endringer i estimert netto realisasjonsverdi. Se også note 7.

Avsetninger

Selskapet avsetter for kontraktsmessige forpliktelser, f.eks. knyttet til infrastruktur og andre byggekostnader. Avsetningene er basert på faktiske forpliktelser, men er tidsmessig og beløpsmessig usikre. Beløpene beregnes i hvert enkelt tilfelle basert på avtale og omstendigheter.

Note 3 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Selskapets aktiviteter medfører finansiell risiko av ulike typer: markedsrisiko (inkludert renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittrisiko, samt til enhver tid ha tilfredsstillende likviditet til å møte selskapets forpliktelser. Ledelsen i Tiedemannsfabrikken AS identifiserer og vurderer finansiell risiko på en løpende basis.

a) Markedsrisiko:

(i) Prisisiko

Selskapet er generelt utsatt for prisisiko knyttet til eiendom, og geografisk er selskapet kun eksponert i Norge. Selskapet er også eksponert for risiko knyttet til byggekostnader og råvarepriser. Resultatmarginen for delprosjektene vil variere avhengig av utviklingen i salgsinntekter per kvadratmeter for boligeiendommer. Selskapets eksponering mot prisisiko er delvis sikret ettersom forhåndssalg er begrenset frem til byggekontrakter er inngått.

Graden av risiko relatert til prisene på varer og tjenester varierer avhengig av kontrakttype. Selskapets prosjekter spenner over flere år og råvarepriser og lønnskostnader kan øke i løpet av byggeperioden. De fleste kontrakter er basert på faste priser for byggeperioden, men enkelte kontrakter inneholder



Tiedemannsfabrikken AS

indeksklausuler som tillater prisøkninger.

(ii) Renterisiko

Selskapets renterisiko oppstår hovedsakelig fra langsiktige lån. Lån utstedt til flytende rente eksponerer selskapet for rentesvingninger som påvirker kontantstrømmene. Selskapet kapitaliserer rentekostnader som en del av utviklingsprosjekter (varelager eiendom) i takt med prosjektenes fremdrift i samsvar med IAS 23 Lånekostnader. Se note 16 Rentebærende gjeld i konsernregnskapet til Selvaag Bolig ASA for detaljer om låneforhold.

(iii) Valutarisiko

Selskapet er en norsk eiendomsutvikler, med fokus på norske utviklingsprosjekter og eiendommer. Selskapet er utsatt for valutarisiko ved i begrenset grad.

b) Kredittrisiko

Kredittrisiko styres på konsernnivå. Kredittrisiko knyttet til salg av eiendom anses å være begrenset ettersom salg finner sted gjennom profesjonelle eiendomsmeglere. Normalt kreves 10% i depositum fra boligkjøper når kontrakten inngås. Balansen gjøres opp ved overføring av eiendomsrett.

Basert på ovennevnte er selskapets kredittrisiko knyttet til finansielle eiendeler vurdert til å være lav.

c) Likviditetsrisiko

Selskapet har som mål å opprettholde tilstrekkelig likviditet til å møte sine forventede forpliktelser samt sikre en rimelig kapasitet til å møte krav til finansiering og likviditetsstyring. Selskapet styrer sin likviditetsrisiko ved å opprettholde tilstrekkelige kontantbeholdninger, bankordninger og lånerammer, hovedsakelig gjennom Selvaag Boligs konsernkonto ordning, og ved kontinuerlig overvåking av prognoser og faktiske kontantstrømmer.

Note 4 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2021	2020
Overlevering av boliger	914 190 000	468 080 000
Tilvalgsinntekter	13 360 623	2 536 695
Sum	927 550 623	470 616 695

Note 5 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2021.

I 2021 er det kostnadsført kr 35 801 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Tiedemannsfabrikken AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	44 826 521	39 663 195
Endring i utsatt skatt	-7 984 070	2 498 264
Skattekostnad ordinært resultat	36 842 451	42 161 459
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	167 436 277	191 595 875
Permanente forskjeller	29 406	47 120
Endring i midlertidige forskjeller	36 291 230	-11 355 745
Skattepliktig inntekt	203 756 913	180 287 250
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	44 826 521	39 663 195
Sum betalbar skatt i balansen	44 826 521	39 663 195
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	167 436 277	191 595 875
Beregnet skatt av resultat før skatt	36 835 981	42 151 092
Skatteeffekt av permanente forskjeller	6 469	10 366
Sum	36 842 450	42 161 459
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	15 086 316	51 444 530	36 358 214
Avsetninger mv	-2 351 722	-2 418 706	-66 984
Sum	12 734 594	49 025 824	36 291 230
Grunnlag for utsatt skatt	12 734 594	49 025 824	36 291 230
Utsatt skatt (22 %)	2 801 611	10 785 681	7 984 070

Note 7 Varebeholdning

Varebeholdning	2021	2020
Tomt	0	0
Varer i arbeid	572 730 112	1 026 729 984
Ferdigvarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	572 730 112	1 026 729 984

Alle påløpte kostnader knyttet til boligprosjektet, inkl. finans, er aktivert som varebeholdning.



Tiedemannsfabrikken AS

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.
Bankinnskudd for 2021 utgjør kr 20 730 560.

Selskapet har stilt garantier ihht Bustadsoppføringsloven § 12 og § 47.

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	200 000	1	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Selvaag Bolig ASA	100 000	50 %
Ferd Eiendom AS	100 000	50 %
Sum	200 000	100 %

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	4 936 834	8 900 000	-72 344	13 964 490
Årets resultat	0	0	0	130 593 826	130 593 826
Avsatt utbytte				-120 000 000	-120 000 000
Egenkapital 31.12.	200 000	4 936 834	8 900 000	10 521 482	24 558 316

Note 11 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld	2021	2020
Nordea Bank AB (PUBL), Filial i Norge	304 000 000	658 000 000
Selvaag Bolig ASA	0	2 000 000
Sum	304 000 000	660 000 000
Pantsatte Eiendeler	2021	2020
Varelager	572 730 112	1 026 729 984
Sum	572 730 112	1 026 729 984



Til generalforsamlingen i Tiedemannsfabrikken AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsfabrikken AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Betyggende 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, 5. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2022-03-21 11:29

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.