



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: 12.03.2024

### 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, 13.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023             | 2022               |
|---|------|------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                  |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                  |                    |
| Salgsinntekt                                  | 4    | 604 725          | 906 285 945        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>604 725</b>   | <b>906 285 945</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                  |                    |
| Varekostnad                                   |      | -629 620         | 620 291 287        |
| Annen driftskostnad                           | 5    | 298 905          | 5 060 154          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>-330 715</b>  | <b>625 351 442</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>935 440</b>   | <b>280 934 504</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                  |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 685 522          | 1 765 752          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>685 522</b>   | <b>1 765 752</b>   |
| Annen finanskostnad                           |      | 2 664            | 21 055             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>2 664</b>     | <b>21 055</b>      |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>682 859</b>   | <b>1 744 697</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>1 618 298</b> | <b>282 679 201</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 6    | 356 593          | 62 192 082         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| Andre inntekter og kostnader                  |      |                  |                    |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                  |                    |
| Ordinært utbytte                              |      |                  | 20 845 435         |
| Avsatt til/fra annen egenkapital              |      | 1 261 705        | 199 641 684        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 921 898            | 1 221 000          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>921 898</b>     | <b>1 221 000</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>921 898</b>     | <b>1 221 000</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 1 106 400          | 1 438 500          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 106 400</b>   | <b>1 438 500</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 7    | 3 990 494          | 91 728 444         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 990 494</b>   | <b>91 728 444</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>5 096 894</b>   | <b>93 166 944</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>6 018 792</b>   | <b>94 387 944</b>  |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 8, 9 | 200 000            | 200 000            |
| Overkurs                                       | 9    | 4 936 834          | 4 936 834          |
| Annen innskutt egenkapital                     | 9    | 8 900 000          | 8 900 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>14 036 834</b>  | <b>14 036 834</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                              | 9    | -12 575 129        | -13 836 834        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-12 575 129</b> | <b>-13 836 834</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                    | Note | 2023             | 2022              |
|---------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>1 461 705</b> | <b>200 000</b>    |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                   |
| Utsatt skatt                    | 6    |                  |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>   |      |                  |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 10   |                  |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld          | 10   |                  |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                   |
| Leverandørgjeld                 | 10   | 309 150          | 1 577 817         |
| Betalbar skatt                  | 6    | 57 491           | 66 214 693        |
| Utbytte                         |      |                  | 20 845 435        |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 4 190 446        | 5 550 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>4 557 087</b> | <b>94 187 945</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>4 557 087</b> | <b>94 187 945</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>6 018 792</b> | <b>94 387 944</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 548350

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: 12.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 813 209 292  
TIEDEMANNFABRIKKEN AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                      | Note | 2023             | 2022               |
|---|------|------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |      |                  |                    |
| <b>Inntekter</b>                                  |      |                  |                    |
| Salgsinntekt                                      | 4    | 604 725          | 906 285 945        |
| <b>Sum inntekter</b>                              |      | <b>604 725</b>   | <b>906 285 945</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |      |                  |                    |
| Varekostnad                                       |      | -629 620         | 620 291 287        |
| Annen driftskostnad                               | 5    | 298 905          | 5 060 154          |
| <b>Sum kostnader</b>                              |      | <b>-330 715</b>  | <b>625 351 442</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>935 440</b>   | <b>280 934 504</b> |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |      |                  |                    |
| Annen renteinntekt                                |      | 685 522          | 1 765 752          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |      | <b>685 522</b>   | <b>1 765 752</b>   |
| Annen finanskostnad                               |      | 2 664            | 21 055             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |      | <b>2 664</b>     | <b>21 055</b>      |
| <b>Netto finans</b>                               |      | <b>682 859</b>   | <b>1 744 697</b>   |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |      | <b>1 618 298</b> | <b>282 679 201</b> |
| Skattekostnad på resultat                         | 6    | 356 593          | 62 192 082         |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| Andre inntekter og<br>kostnader                   |      |                  |                    |
| <b>Årsresultat</b>                                |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| <b>Totalresultat</b>                              |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |      |                  |                    |
| Ordinært utbytte                                  |      |                  | 20 845 435         |
| Avsatt til/fra annen<br>egenkapital               |      | 1 261 705        | 199 641 684        |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |      | <b>1 261 705</b> | <b>220 487 119</b> |



Organisasjonsnr: 813 209 292  
TIEDEMANNFABRIKKEN AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 921 898            | 1 221 000          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>921 898</b>     | <b>1 221 000</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>921 898</b>     | <b>1 221 000</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 1 106 400          | 1 438 500          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 106 400</b>   | <b>1 438 500</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                  | 7    | 3 990 494          | 91 728 444         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 990 494</b>   | <b>91 728 444</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>5 096 894</b>   | <b>93 166 944</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>6 018 792</b>   | <b>94 387 944</b>  |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 8, 9 | 200 000            | 200 000            |
| Overkurs                                       | 9    | 4 936 834          | 4 936 834          |
| Annen innskutt egenkapital                     | 9    | 8 900 000          | 8 900 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>14 036 834</b>  | <b>14 036 834</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                              | 9    | -12 575 129        | -13 836 834        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-12 575 129</b> | <b>-13 836 834</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>1 461 705</b>   | <b>200 000</b>     |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                                   | 6    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 10   |                    |                    |



|                                 |    |                  |                   |
|---------------------------------|----|------------------|-------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld          | 10 |                  |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |    | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |    |                  |                   |
| Leverandørgjeld                 | 10 | 309 150          | 1 577 817         |
| Betalbar skatt                  | 6  | 57 491           | 66 214 693        |
| Utbytte                         |    |                  | 20 845 435        |
| Annen kortsiktig gjeld          |    | 4 190 446        | 5 550 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |    | <b>4 557 087</b> | <b>94 187 945</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |    | <b>4 557 087</b> | <b>94 187 945</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>6 018 792</b> | <b>94 387 944</b> |



Organisasjonsnr: 813 209 292  
TIEDEMANNSFABRIKKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## Tiedemannsfabrikken AS



### Årsrapport for 2023

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

**Revisjonsberetning**



## Tiedemannsfabrikken AS

### Styrets årsberetning for 2023

#### 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 24,29 %. 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 2023.

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                 | 0                |
| Overført til annen egenkapital | 1 261 705        |
| <b>Sum</b>                     | <b>1 261 705</b> |

#### Utbytte

Det deles ikke ut utbytte for 2023.

Oslo, 05.03.2024



Styret i Tiedemannsfabrikken AS

---

Øystein Klungland  
styremedlem

---

Camilla Krogh  
styreleder

---

Sverre Molvik  
styremedlem

---

Anders Holmlund  
styremedlem



| <b>Resultatregnskap</b>  |             |                  |                    |  |
|--|-------------|------------------|--------------------|--|
| Tiedemannsfabrikken AS   |             |                  |                    |  |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>                        | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>        |  |
| Salgsinntekt   | 4           | 604 725          | 906 285 945        |  |
| Sum driftsinntekter  |             | <u>604 725</u>   | <u>906 285 945</u> |  |
| Varekostnad  |             | -629 620         | 620 291 287        |  |
| Annen driftskostnad  | 5           | 298 905          | 5 060 154          |  |
| Sum driftskostnader  |             | <u>-330 715</u>  | <u>625 351 442</u> |  |
| Driftsresultat   |             | <u>935 440</u>   | <u>280 934 504</u> |  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                        |             |                  |                    |  |
| Annen renteinntekt   |             | 685 522          | 1 765 752          |  |
| Annen finanskostnad  |             | 2 664            | 21 055             |  |
| Resultat av finansposter   |             | <u>682 859</u>   | <u>1 744 697</u>   |  |
| Resultat før skattekostnad                                       |             | <u>1 618 298</u> | <u>282 679 201</u> |  |
| Skattekostnad på resultat  | 6           | 356 593          | 62 192 082         |  |
| Resultat   |             | <u>1 261 705</u> | <u>220 487 119</u> |  |
| Oppstilling av totalresultat                                     |             |                  |                    |  |
| Andre inntekter og kostnader                                     |             | 0                | 0                  |  |
| Totalresultat  |             | <u>1 261 705</u> | <u>220 487 119</u> |  |
| <b>Andre resultatkomponenter</b>                                 |             |                  |                    |  |
| <b>Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet</b> |             |                  |                    |  |
| <b>Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet</b>       |             |                  |                    |  |
| Totalresultat  |             | <u>1 261 705</u> | <u>220 487 119</u> |  |
| <b>Overføringer</b>  |             |                  |                    |  |
| Avsatt til utbytte   |             | 0                | 20 845 435         |  |
| Avsatt til/fra annen egenkapital                                 |             | 1 261 705        | 199 641 684        |  |
| Sum overføringer   |             | <u>1 261 705</u> | <u>220 487 119</u> |  |



## Balanse

### Tiedemannsfabrikken AS

| <b>Eiendeler</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>       |
|------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| Utsatt skattefordel          | 6           | 921 898          | 1 221 000         |
| Sum immaterielle eiendeler   |             | <u>921 898</u>   | <u>1 221 000</u>  |
| Sum anleggsmidler            |             | <u>921 898</u>   | <u>1 221 000</u>  |
| <b>Omløpsmidler</b>          |             |                  |                   |
| Kundefordringer              |             | 1 106 400        | 1 438 500         |
| Sum fordringer               |             | <u>1 106 400</u> | <u>1 438 500</u>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7           | 3 990 494        | 91 728 444        |
| Sum omløpsmidler             |             | <u>5 096 894</u> | <u>93 166 944</u> |
| Sum eiendeler                |             | <u>6 018 792</u> | <u>94 387 944</u> |



## Balanse

### Tiedemannsfabrikken AS

| Egenkapital og gjeld        | Note | 2023               | 2022               |
|-----------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b> |      |                    |                    |
| Aksjekapital                | 8, 9 | 200 000            | 200 000            |
| Overkurs                    | 9    | 4 936 834          | 4 936 834          |
| Annen innskutt egenkapital  | 9    | 8 900 000          | 8 900 000          |
| Sum innskutt egenkapital    |      | <u>14 036 834</u>  | <u>14 036 834</u>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b> |      |                    |                    |
| Annen egenkapital           | 9    | -12 575 129        | -13 836 834        |
| Sum opptjent egenkapital    |      | <u>-12 575 129</u> | <u>-13 836 834</u> |
| Sum egenkapital             |      | <u>1 461 705</u>   | <u>200 000</u>     |
| <b>Gjeld</b>                |      |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld             | 10   | 309 150            | 1 577 817          |
| Betalbar skatt              | 6    | 57 491             | 66 214 693         |
| Utbytte                     |      | 0                  | 20 845 435         |
| Annen kortsiktig gjeld      |      | 4 190 446          | 5 550 000          |
| Sum kortsiktig gjeld        |      | <u>4 557 087</u>   | <u>94 187 945</u>  |
| Sum gjeld                   |      | <u>4 557 087</u>   | <u>94 187 945</u>  |
| Sum egenkapital og gjeld    |      | <u>6 018 792</u>   | <u>94 387 944</u>  |

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Tiedemannsfabrikken AS

Øystein Klungland  
styremedlem

Camilla Krogh  
styreleder

Sverre Mølvik  
styremedlem

Anders Holmlund  
styremedlem

**Indirekte kontantstrøm**

## Tiedemannsfabrikken AS

|  | Note | 2023               | 2022                |
|--|------|--------------------|---------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>       |      |                    |                     |
| Resultat før skattekostnad                                 |      | 1 618 298          | 282 679 201         |
| - Periodens betalte skatt                                  |      | -66 214 693        | -44 826 521         |
| +/- Endring i varelager                                    |      | 0                  | 572 730 112         |
| +/- Endring i kundefordringer                              |      | 332 100            | 5 078 393           |
| +/- Endring i leverandørgjeld                              |      | -1 268 666         | -9 638 964          |
| +/- Endring i andre tidsavgrensningsposter                 |      | -1 359 554         | -87 024 336         |
| = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter         |      | -66 892 515        | 718 997 885         |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>        |      |                    |                     |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld         |      | 0                  | -304 000 000        |
| - Utbetalinger av utbytte                                  |      | 20 845 435         | 344 000 000         |
| = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter          |      | <u>-20 845 435</u> | <u>-648 000 000</u> |
| = Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter         |      | -87 737 950        | 70 997 885          |
| + Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse |      | 91 728 444         | 20 730 560          |
| = Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt      |      | 3 990 494          | 91 728 444          |



## Tiedemannsfabrikken AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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 regnskapsskikk. 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 spesifisert 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. Kontraktenes 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 salgspris 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, godkjenninger 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 beløpmessig 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), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapets ledelse har som mål å begrense kredittisiko, 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.



## Tiedemannsfabrikken AS

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 indekssklausuler 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 prosjektene 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 eiendomsめglere. 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.

|                         | 2023           | 2022               |
|-------------------------|----------------|--------------------|
| Overlevering av boliger | 612 900        | 893 928 230        |
| Tilvalgsinntekter       | -8 175         | 12 357 715         |
| <b>Sum</b>              | <b>604 725</b> | <b>906 285 945</b> |

## 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 2023.

I 2023 er det kostnadsført kr 39 563 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



## Tiedemannsfabrikken AS

### Note 6 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b>    | <b>2022</b>        |
|--|----------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |                    |
| Betalbar skatt                           | 57 491         | 66 214 693         |
| Endring i utsatt skattefordel            | 299 102        | -4 022 611         |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>356 593</b> | <b>62 192 082</b>  |
| Skattepliktig inntekt:                   |                |                    |
| Resultat før skatt                       | 1 618 298      | 282 679 201        |
| Permanente forskjeller                   | 2 579          | 12 082             |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 359 554     | 18 284 594         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>261 323</b> | <b>300 975 877</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                |                    |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 57 491         | 66 214 693         |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>57 491</b>  | <b>66 214 693</b>  |
| Beregning av effektiv skattesats         |                |                    |
| Resultat før skatt                       | 1 618 298      | 282 679 201        |
| Beregnet skatt av resultat før skatt     | 356 026        | 62 189 424         |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller   | 567            | 2 658              |
| <b>Sum</b>                               | <b>356 593</b> | <b>62 192 082</b>  |
| 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

|   | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       | <b>Endring</b>    |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Avsetninger mv                          | -4 190 446        | -5 550 000        | -1 359 554        |
| <b>Sum</b>                              | <b>-4 190 446</b> | <b>-5 550 000</b> | <b>-1 359 554</b> |
| <b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b> | <b>-4 190 446</b> | <b>-5 550 000</b> | <b>-1 359 554</b> |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>       | <b>-921 898</b>   | <b>-1 221 000</b> | <b>-299 102</b>   |

### Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.  
Bankinnskudd for 2023 utgjør kr 3 990 494.

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



## Tiedemannsfabrikken AS

### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                        | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Balansført</b> |
|------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| <b>Ordinære aksjer</b> | 200 000       | 1                | 200 000           |

### Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                   | <b>Ordinære aksjer</b> | <b>Eierandel</b> |
|-------------------|------------------------|------------------|
| Selvaag Bolig ASA | 100 000                | 50 %             |
| Ferd Eiendom AS   | 100 000                | 50 %             |
| <b>Sum</b>        | <b>200 000</b>         | <b>100 %</b>     |

### Note 9 Egenkapital

|                           | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkursfond</b> | <b>Annen innskutt egenkapital</b> | <b>Annen egenkapital</b> | <b>Sum</b>       |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Egenkapital 01.01.</b> | 200 000             | 4 936 834           | 8 900 000                         | -13 836 834              | 200 000          |
| Årets resultat            | 0                   | 0                   | 0                                 | 1 261 705                | 1 261 705        |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>200 000</b>      | <b>4 936 834</b>    | <b>8 900 000</b>                  | <b>-12 575 129</b>       | <b>1 461 705</b> |

### Note 10 Fordringer og gjeld

| <b>Leverandør gjeld til tilknyttet selskap</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b>   |
|--|-------------|---------------|
| Selvaag Bolig ASA                              | 0           | 45 666        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>0</b>    | <b>45 666</b> |

| <b>Langsiktig gjeld</b>               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Nordea Bank AB (PUBL), Filial i Norge | 0           | 0           |
| Selvaag Bolig ASA                     | 0           | 0           |
| <b>Sum</b>                            | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

| <b>Pantsatte Eiendeler</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Varelager                  | 0           | 0           |
| <b>Sum</b>                 | <b>0</b>    | <b>0</b>    |



Til generalforsamlingen i Tiedemannsfabrikken AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiedemannsfabrikken AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet for 2023, 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### 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 styrets årsberetning for 2023. 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 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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



#### 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, 5. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Petter Walstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>          | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|----------------------|---------------|------------------|
| Walstad, Nils Petter | BANKID        | 2024-03-08 15:09 |

**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.