



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ole Erik Østreng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 11	470 616 695	614 928 414
Sum inntekter		470 616 695	614 928 414
Kostnader			
Varekostnad		264 762 404	390 005 667
Annen driftskostnad	6	14 167 902	20 460 387
Sum kostnader		278 930 306	410 466 053
Driftsresultat		191 686 389	204 462 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 560	123 762
Sum finansinntekter		37 560	123 762
Annen finanskostnad		128 074	149 893
Sum finanskostnader		128 074	149 893
Netto finans		-90 514	-26 131
Ordinært resultat før skattekostnad		191 595 875	204 436 230
Skattekostnad på ordinært resultat	10	42 161 459	45 007 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 434 416	159 429 051
Andre inntekter og kostnader			
Årsresultat		149 434 416	159 429 051
Årsresultat etter minoritetsinteresser		149 434 416	159 429 051
Totalresultat		149 434 416	159 429 051
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		150 000 000	295 000 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		-565 584	-135 570 949
Sum overføringer og disponeringer		149 434 416	159 429 051



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8	1 026 729 984	918 780 558
Fordringer			
Kundefordringer		3 860 000	2 865 000
Andre kortsiktige fordringer		34 353	
Sum fordringer		3 894 353	2 865 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 268 643	67 779 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 268 643	67 779 128
Sum omløpsmidler		1 033 892 980	989 424 686
SUM EIENDELER		1 033 892 980	989 424 686
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	200 000	200 000
Overkurs	5	4 936 834	4 936 834
Annen innskutt egenkapital	5	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		14 036 834	14 036 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-72 344	493 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-72 344	493 240
Sum egenkapital		13 964 490	14 530 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	10 785 681	8 287 417
Sum avsetninger for forpliktelser		10 785 681	8 287 417
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	658 000 000	487 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		660 000 000	487 000 000
Sum langsiktig gjeld		670 785 681	495 287 417
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	879 818	39 930 912
Betalbar skatt	10	39 663 195	40 992 552
Skyldig offentlige avgifter		17 365	
Utbytte		150 000 000	295 000 000
Annen kortsiktig gjeld		158 582 431	103 683 730
Sum kortsiktig gjeld		349 142 809	479 607 194
Sum gjeld		1 019 928 490	974 894 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 033 892 980	989 424 685



Til generalforsamlingen i Tiedemannsfabrikken AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tiedemannsfabrikken AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Tiedemannsfabrikken AS



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Petter Walstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Walstad, Nils Petter	BANKID_MOBILE	2021-04-27 18:55

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.



Tiedemannsfabrikken AS

Årsrapport for 2020

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

Revisjonsberetning



Tiedemannsfabrikken AS

Styrets årsberetning for 2020

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 1 %. 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.

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

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt utbytte	kr 150 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr -565 584
Sum	kr 149 434 416

Utbytte

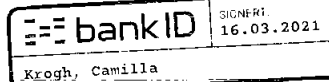
Styret foreslår å avsette et utbytte på kr 150 000 000 til aksjonærene som disponeres mot annen egenkapital. Styret vurderer det som forsvarlig å utdele utbytte med bakgrunn i selskapets egenkapital pr 31.12.2020 og fremtidige likviditetssituasjon.

Oslo, 5. mars 2021

Styret for Tiedemannsfabrikken AS



Silje Strøm
Styremedlem



Camilla Krogh
Styreleder

Øystein Klungland
Styremedlem

Sverre Molvik
Styremedlem



Resultatregnskap			
Tiedemannsfabrikken AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 11	470 616 695	614 928 414
Sum driftsinntekter		<u>470 616 695</u>	<u>614 928 414</u>
Varekostnad		264 762 404	390 005 667
Annen driftskostnad	6	14 167 902	20 460 387
Sum driftskostnader		<u>278 930 306</u>	<u>410 466 053</u>
Driftsresultat		<u>191 686 389</u>	<u>204 462 361</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 560	123 762
Annen finanskostnad		128 074	149 893
Resultat av finansposter		<u>-90 514</u>	<u>-26 131</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>191 595 875</u>	<u>204 436 230</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	42 161 459	45 007 179
Ordinært resultat		<u>149 434 416</u>	<u>159 429 051</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>149 434 416</u>	<u>159 429 051</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		150 000 000	295 000 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		-565 584	-135 570 949
Sum overføringer		<u>149 434 416</u>	<u>159 429 051</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Varebeholdning	2, 8	1 026 729 984	918 780 558
Kundefordringer		3 860 000	2 865 000
Andre kortsiktige fordringer		34 353	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 268 643	67 779 128
Sum omløpsmidler		<u>1 033 892 980</u>	<u>989 424 686</u>
Sum eiendeler		<u>1 033 892 980</u>	<u>989 424 686</u>



Balanse			
Tiedemannsfabrikken AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	200 000	200 000
Overkurs	5	4 936 834	4 936 834
Annen innskutt egenkapital	5	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>14 036 834</u>	<u>14 036 834</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-72 344	493 240
Sum opptjent egenkapital		<u>-72 344</u>	<u>493 240</u>
Sum egenkapital		<u>13 964 490</u>	<u>14 530 074</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	10	10 785 681	8 287 417
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	658 000 000	487 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>660 000 000</u>	<u>487 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	879 818	39 930 912
Betalbar skatt	10	39 663 195	40 992 552
Skyldig offentlige avgifter		17 365	0
Utbytte		150 000 000	295 000 000
Annen kortsiktig gjeld		158 582 431	103 683 730
Sum kortsiktig gjeld		<u>349 142 809</u>	<u>479 607 194</u>
Sum gjeld		<u>1 019 928 490</u>	<u>974 894 611</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 033 892 980</u>	<u>989 424 685</u>



Balanse


Tiedemannsfabrikken AS

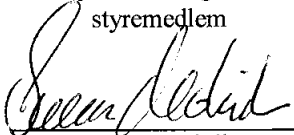
Oslo, 05.03.2021

Styret i Tiedemannsfabrikken AS

Silje Strøm
styremedlem

Camilla Krogh
styreleder


Øystein Klungland
styremedlem


Sverre Molvik
styremedlem

**Indirekte kontantstrøm**

Tiedemannsfabrikken AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		191 595 875	204 436 230
- Periodens betalte skatt		-40 992 552	-36 115 389
+/- Endring i varelager		-107 949 426	23 925 203
+/- Endring i kundefordringer		-995 000	-733 259
+/- Endring i leverandørgjeld		-39 051 094	18 152 834
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		54 881 712	-61 376
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		57 489 515	209 604 242
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		173 000 000	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	2 718 680
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-194 000 000
- Utbetalinger av utbytte		295 000 000	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-122 000 000</u>	<u>-191 281 320</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-64 510 485	18 322 922
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		67 779 128	49 456 205
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 268 643	67 779 127



Tiedemannsfabrikken AS

Noter til regnskapet for 2020

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 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. 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.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



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 framtiden 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 ferdigstillelse 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 verdivurderingsekspertiser 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 9.

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.



Tiedemannsfabrikken AS

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.

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 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) Kredittisiko

Kredittisiko styres på konsernnivå. Kredittisiko 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 kredittisiko 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.



Tiedemannsfabrikken AS

Note 4 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 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	4 936 834	8 900 000	493 240	14 530 074
Årests resultat	0	0	0	149 434 416	149 434 416
Avsatt utbytte				-150 000 000	-150 000 000
Egenkapital 31.12.	200 000	4 936 834	8 900 000	-72 344	13 964 490

Note 6 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2020.

I 2020 er det kostnadsført kr 34 944 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Tiedemannsfabrikken AS

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.
Bankinnskudd for 2020 utgjør kr 3 268 643.

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

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	249 470 000
Varer i arbeid	1 026 729 984	669 310 558
Ferdivarer	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12	1 026 729 984	918 780 558

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

Note 9 Fordringer og gjeld

Leverandør gjeld til tilknyttet selskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	0	4 521 933
Sum	0	4 521 933
Langsiktig gjeld	2020	2019
Nordea Bank AB (PUBL), Filial i Norge	658 000 000	487 000 000
Selvaag Bolig ASA	2 000 000	
Sum	660 000 000	487 000 000
Pantsatte Eiendeler	2020	2019
Varelager	1 026 729 984	918 780 558
Sum	1 026 729 984	918 780 558



Tiedemannsfabrikken AS

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	39 663 195	40 992 552
Endring i utsatt skatt	2 498 264	4 014 627
Skattekostnad ordinært resultat	42 161 459	45 007 179
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	191 595 875	204 436 230
Permanente forskjeller	47 120	141 858
Endring i midlertidige forskjeller	-11 355 745	-18 248 306
Skattepliktig inntekt	180 287 250	186 329 782
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	39 663 195	40 992 552
Sum betalbar skatt i balansen	39 663 195	40 992 552
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	191 595 875	204 436 230
Beregnet skatt av resultat før skatt	42 151 092	44 975 971
Skatteeffekt av permanente forskjeller	10 366	31 209
Sum	42 161 459	45 007 179
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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	51 444 530	39 876 060	-11 568 470
Avsetninger mv	-2 418 706	-2 205 981	212 725
Sum	49 025 824	37 670 079	-11 355 745
Grunnlag for utsatt skatt	49 025 824	37 670 079	-11 355 745
Utsatt skatt (22 %)	10 785 681	8 287 417	-2 498 264

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	468 080 000	611 150 000
Tilvalgsinntekter	2 536 695	3 778 414
Sum	470 616 695	614 928 414



Tiedemannsfabrikken AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

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

Revisjonsberetning



Tiedemannsfabrikken AS

Styrets årsberetning for 2020

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 1 %. 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.

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

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Avsatt utbytte	kr 150 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr -565 584
Sum	kr 149 434 416

Utbytte

Styret foreslår å avsette et utbytte på kr 150 000 000 til aksjonærene som disponeres mot annen egenkapital. Styret vurderer det som forsvarlig å utdele utbytte med bakgrunn i selskapets egenkapital pr 31.12.2020 og fremtidige likviditetssituasjon.

Oslo, 5. mars 2021
Styret for Tiedemannsfabrikken AS

Silje Strøm
Styremedlem

Camilla Krogh
Styreleder

Sverre Molvik
Styremedlem

Øystein Klungland
Styremedlem



Resultatregnskap			
Tiedemannsfabrikken AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt	1, 11	470 616 695	614 928 414
Sum driftsinntekter		<u>470 616 695</u>	<u>614 928 414</u>
Varekostnad		264 762 404	390 005 667
Annen driftskostnad	6	14 167 902	20 460 387
Sum driftskostnader		<u>278 930 306</u>	<u>410 466 053</u>
Driftsresultat		<u>191 686 389</u>	<u>204 462 361</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 560	123 762
Annen finanskostnad		128 074	149 893
Resultat av finansposter		<u>-90 514</u>	<u>-26 131</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>191 595 875</u>	<u>204 436 230</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	42 161 459	45 007 179
Ordinært resultat		<u>149 434 416</u>	<u>159 429 051</u>
Oppstilling av totalresultat			
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		<u>149 434 416</u>	<u>159 429 051</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		150 000 000	295 000 000
Avsatt til/fra annen egenkapital		-565 584	-135 570 949
Sum overføringer		<u>149 434 416</u>	<u>159 429 051</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Omløpsmidler			
Varebeholdning	2, 8	1 026 729 984	918 780 558
Kundefordringer		3 860 000	2 865 000
Andre kortsiktige fordringer		34 353	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 268 643	67 779 128
Sum omløpsmidler		<u>1 033 892 980</u>	<u>989 424 686</u>
Sum eiendeler		<u>1 033 892 980</u>	<u>989 424 686</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	200 000	200 000
Overkurs	5	4 936 834	4 936 834
Annen innskutt egenkapital	5	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>14 036 834</u>	<u>14 036 834</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-72 344	493 240
Sum opptjent egenkapital		<u>-72 344</u>	<u>493 240</u>
Sum egenkapital		<u>13 964 490</u>	<u>14 530 074</u>
Gjeld			
Utsatt skatt	10	10 785 681	8 287 417
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	658 000 000	487 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	2 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>660 000 000</u>	<u>487 000 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	879 818	39 930 912
Betalbar skatt	10	39 663 195	40 992 552
Skyldig offentlige avgifter		17 365	0
Utbytte		150 000 000	295 000 000
Annen kortsiktig gjeld		158 582 431	103 683 730
Sum kortsiktig gjeld		<u>349 142 809</u>	<u>479 607 194</u>
Sum gjeld		<u>1 019 928 490</u>	<u>974 894 611</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 033 892 980</u>	<u>989 424 685</u>



Balanse

Tiedemannsfabrikken AS

Oslo, 05.03.2021

Styret i Tiedemannsfabrikken AS

Silje Strøm
styremedlem

Øystein Klungland
styremedlem

Camilla Krogh
styreleder

Sverre Molvik
styremedlem

**Indirekte kontantstrøm**

Tiedemannsfabrikken AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		191 595 875	204 436 230
- Periodens betalte skatt		-40 992 552	-36 115 389
+/- Endring i varelager		-107 949 426	23 925 203
+/- Endring i kundefordringer		-995 000	-733 259
+/- Endring i leverandørgjeld		-39 051 094	18 152 834
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		54 881 712	-61 376
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		57 489 515	209 604 242
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		173 000 000	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	2 718 680
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-194 000 000
- Utbetalinger av utbytte		295 000 000	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-122 000 000</u>	<u>-191 281 320</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-64 510 485	18 322 922
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		67 779 128	49 456 205
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 268 643	67 779 127



Tiedemannsfabrikken AS

Noter til regnskapet for 2020

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 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. 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.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



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 verdivurderingsekspertene 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 9.

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.



Tiedemannsfabrikken AS

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.

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 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) Kredittisiko

Kredittisiko styres på konsernnivå. Kredittisiko 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 kredittisiko 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.



Tiedemannsfabrikken AS

Note 4 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 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	4 936 834	8 900 000	493 240	14 530 074
Årests resultat	0	0	0	149 434 416	149 434 416
Avsatt utbytte				-150 000 000	-150 000 000
Egenkapital 31.12.	200 000	4 936 834	8 900 000	-72 344	13 964 490

Note 6 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 2020.

I 2020 er det kostnadsført kr 34 944 inkl. mva som godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon.



Tiedemannsfabrikken AS

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter o.l. omfatter ingen bundne midler.
Bankinnskudd for 2020 utgjør kr 3 268 643.

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

Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomt	0	249 470 000
Varer i arbeid	1 026 729 984	669 310 558
Ferdivarer	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	1 026 729 984	918 780 558

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

Note 9 Fordringer og gjeld

Leverandør gjeld til tilknyttet selskap	2020	2019
Selvaag Bolig ASA	0	4 521 933
Sum	0	4 521 933
Langsiktig gjeld	2020	2019
Nordea Bank AB (PUBL), Filial i Norge	658 000 000	487 000 000
Selvaag Bolig ASA	2 000 000	
Sum	660 000 000	487 000 000
Pantsatte Eiendeler	2020	2019
Varelager	1 026 729 984	918 780 558
Sum	1 026 729 984	918 780 558

**Tiedemannsfabrikken AS****Note 10 Skatt**

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	39 663 195	40 992 552
Endring i utsatt skatt	2 498 264	4 014 627
Skattekostnad ordinært resultat	42 161 459	45 007 179
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	191 595 875	204 436 230
Permanente forskjeller	47 120	141 858
Endring i midlertidige forskjeller	-11 355 745	-18 248 306
Skattepliktig inntekt	180 287 250	186 329 782
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	39 663 195	40 992 552
Sum betalbar skatt i balansen	39 663 195	40 992 552
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	191 595 875	204 436 230
Beregnet skatt av resultat før skatt	42 151 092	44 975 971
Skatteeffekt av permanente forskjeller	10 366	31 209
Sum	42 161 459	45 007 179
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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	51 444 530	39 876 060	-11 568 470
Avsetninger mv	-2 418 706	-2 205 981	212 725
Sum	49 025 824	37 670 079	-11 355 745
Grunnlag for utsatt skatt	49 025 824	37 670 079	-11 355 745
Utsatt skatt (22 %)	10 785 681	8 287 417	-2 498 264

Note 11 Salgsinntekter

Alle inntekter stammer fra virksomhet i Norge.

	2020	2019
Overlevering av boliger	468 080 000	611 150 000
Tilvalgsinntekter	2 536 695	3 778 414
Sum	470 616 695	614 928 414