



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 613 868  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TILLER UTBYGGINGSSKAP AS  
Forretningsadresse: Terminalen 7  
7080 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: May Heltrø Monsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		23 538 384	178 813 384
Annen driftsinntekt			10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 538 384</b>	<b>178 823 384</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		18 604 011	158 235 762
Annen driftskostnad	1,2,3	3 737 191	4 546 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 341 202</b>	<b>162 782 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 197 182</b>	<b>16 041 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		102 316	13 191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 316</b>	<b>13 191</b>
Annen rentekostnad		575 861	1 502 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>575 861</b>	<b>1 502 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-473 545</b>	<b>-1 488 973</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>723 637</b>	<b>14 552 143</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,7	819 200	3 207 832
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-95 563</b>	<b>11 344 311</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-95 563</b>	<b>11 344 311</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-95 563</b>	<b>11 344 311</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		20 000 000	
Ordinært utbytte		63 800 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-83 895 563	11 344 311
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-95 563</b>	<b>11 344 311</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			19 388 206
Sum varer			19 388 206
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			200 000
Andre kortsiktige fordringer			40 000
Sum fordringer			240 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 769 356	70 574 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 769 356	70 574 365
Sum omløpsmidler		67 769 356	90 202 571
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	40 232	83 935 795
Sum opptjent egenkapital		40 232	83 935 795



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>140 232</b>	<b>84 035 795</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 924	34 619
Betalbar skatt	4,7	819 200	6 092 157
Utbytte		63 800 000	
Annen kortsiktig gjeld		3 000 000	40 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 629 124</b>	<b>6 166 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 629 124</b>	<b>6 166 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>



**Årsregnskap 2021  
for  
Tiller Utbyggingssselskap AS**

**Organisasjonsnr. 998613868**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 922364184





Tiller Utbyggingsselskap AS

## Årsberetning 2021

### Generelt om virksomheten

Selskapet har forretningsadresse i Trondheim kommune.

Tiller Utbyggingsselskap AS driver med kjøp, salg og utvikling av egen fast eiendom i Trondheim kommune.

### Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	23 538 384	178 823 384	162 960 563
Driftsresultat	1 197 182	16 041 116	48 828 897
Årsresultat	-95 563	11 344 311	36 130 424
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Balansesum	67 769 356	90 202 571	92 735 235
Egenkapital	140 232	84 035 795	72 691 483
Egenkapitalprosent	0,2%	93,2%	78,4%
Rentedekningsgrad	226	1 069	1 950

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 178,8 mill. kr i fjor til 23,5 mill. kr i år, en reduksjon på -86,8 %. Årsresultatet ble -0,1 mill. kr. mot 11,3 mill. kr i fjor, en reduksjon på -100,8 %.

Selskapet har i 2021 sluttet siste byggetrinn på Tiller og har avsluttet byggeprosjektene. Virksomheten fremover vil bestå i å ivareta garanti- og reklamasjonsspørsmål til garantitiden utløper for siste byggetrinn.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og balansen med noter og kontantstrømoppstilling fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Styret presiserer at det normalt er stor usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold, men det er forventet at selskapets resultat i årene fremover vil ligge nær null. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

### Investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 67,8 mill. kr.

Selskapets kortsiktig gjeld utgjorde pr. 31.12. i regnskapsåret 100,0 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 100,0 % pr. 31.12 i fjor. Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 67,8 mill. kr, sammenlignet med 90,2 mill. kroner pr. 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 0,21 %, sammenlignet med 93,16 % pr. 31.12 i fjor.

### Risikoforhold



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Årsberetning 2021

Selskapet vurderer likviditetssituasjonen til å være tilfredsstillende og selskapet er ajour med gjøre opp sine forpliktelser

### Arbeidsmiljø og personale

Det er for tiden ingen ansatte i selskapet, slik at intensjonen i likestillingsloven ikke er aktuell her. Styret består av 1 mann.

### Styreansvarsforsikring

Selskapet har ikke etablert forsikringsavtale som dekker styreansvar

### Likestilling mellom kjønnene

Styret består av 1 mann.

### Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø..

### Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -95 563:

Avsatt til ordinært utbytte	63 800 000
Vedtatt tilleggsutbytte	20 000 000
Overføring annen egenkapital	-83 895 563
<b>Totalt</b>	<b>-95 563</b>

TRONDHEIM den 03.03.2022

Øyvind Antonsen  
Styreleder/daglig leder



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		23 538 384	178 813 384
Annen driftsinntekt		0	10 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 538 384</b>	<b>178 823 384</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		18 604 011	158 235 762
Annen driftskostnad	1,2,3	3 737 191	4 546 506
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 341 202</b>	<b>162 782 268</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 197 182</b>	<b>16 041 116</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		102 316	13 191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 316</b>	<b>13 191</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		575 861	1 502 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>575 861</b>	<b>1 502 164</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(473 545)</b>	<b>(1 488 973)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>723 637</b>	<b>14 552 143</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,7	819 200	3 207 832
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(95 563)</b>	<b>11 344 311</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(95 563)</b>	<b>11 344 311</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte		63 800 000	0
Tilleggsutbytte		20 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	6	(83 895 563)	11 344 311
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(95 563)</b>	<b>11 344 311</b>



Tiller Utbyggingsselskap AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer		0	19 388 206
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	200 000
Andre kortsiktige fordringer		0	40 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>240 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 769 356	70 574 365
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	40 232	83 935 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 232</b>	<b>83 935 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>140 232</b>	<b>84 035 795</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 924	34 619
Betalbar skatt	4,7	819 200	6 092 157
Utbytte		63 800 000	0
Annen kortsiktig gjeld		3 000 000	40 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 629 124</b>	<b>6 166 776</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>67 629 124</b>	<b>6 166 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>

Trondheim, 03.03 2022

.....  
Øyvind Antonsen  
Styrets leder



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper:

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

### Inntektsføring

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.

### Varer

Varer er vurdert etter reglene for øvrige foretak ved at de er vurdert etter løpende avregning med fortjeneste. Fremdrift er beregnet med utgangspunkt i hvor stor andel av kostnadene som er påløpt sett opp mot estimert totalkost for prosjektet

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke ansatte og har følgelig ikke etablert avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Noter 2021

### Note 1 - Honorar til revisor

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	79 375	49 375
<b>Totalt</b>	<b>79 375</b>	<b>49 375</b>

### Note 2 - Forsikring

Selskapet har tegnet forsikring som dekker garantiperioden på 5 år etter oppføring av leilighetene.

Det er avsatt kr 3 000 000 til dekning av mulig garantiansvar.

### Note 3 - Antall årsverk og lønn

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret. Det er ikke utbetalt lønn i 2021.

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	723 637
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	3 000 000
<b>= Inntekt</b>	<b>3 723 637</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	819 200
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>819 200</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>819 200</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	819 200
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>819 200</b>

### Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Noter 2021

Selskapet har 4 aksjonærer, som alle eier mer enn 1 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Lord Eiendom AS	988 802 093	500	50,00 %
Oil Invest AS	989 212 176	400	40,00 %
Blaasenborg Holding AS	994 656 813	80	8,00 %
Sto Holding AS	920 229 352	20	2,00 %

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	0	83 935 795	84 035 795
-Til årets resultat			0	-95 563	-95 563
-Avsatt utbytte				-63 800 000	-63 800 000
-Tilleggsutbytte				-20 000 000	-20 000 000
=Pr 31.12.	100 000	0	0	40 232	140 232

### Note 7 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
- Andre avsetninger for forpliktelser	3 000 000	0
= Grunnlag utsatt skatt	-3 000 000	0
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	3 000 000	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	3 000 000	0
Utsatt skattefordel	660 000	0
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	3 000 000	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	660 000	0
Bokført utsatt skattefordel	0	0



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		723 637	14 552 143
- Periodens betalte skatt		6 092 157	8 966 082
+/- Endring i varelager		19 388 206	67 849 701
+/- Endring i kundefordringer		200 000	(200 000)
+/- Endring i leverandørgjeld		(24 695)	(8 133 726)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 000 000	345 000
= <b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>17 194 991</b>	<b>65 447 036</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
= <b>Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger av utbytte		20 000 000	0
= <b>Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(20 000 000)</b>	<b>0</b>
= <b>Netto endring i kontanter mv</b>		<b>(2 805 009)</b>	<b>65 447 036</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.		70 574 365	5 127 328
= <b>Kontantbeholdning 31.12.</b>		<b>67 769 356</b>	<b>70 574 365</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		67 769 356	70 574 365
= <b>Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>		<b>67 769 356</b>	<b>70 574 365</b>



Til generalforsamlingen i Tiller Utbyggingsselskap AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiller Utbyggingsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 4. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Henrik Granbo**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Granbo, Henrik	BANKID_MOBILE	2022-03-04 11:19

**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.



**Årsregnskap 2021  
for  
Tiller Utbyggingssselskap AS**

**Organisasjonsnr. 998613868**

**Utarbeidet av:**

Regnskapshuset Borg AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM  
Organisasjonsnr. 922364184



## Tiller Utbyggingsselskap AS

### Årsberetning 2021

#### Generelt om virksomheten

Selskapet har forretningsadresse i Trondheim kommune.

Tiller Utbyggingsselskap AS driver med kjøp, salg og utvikling av egen fast eiendom i Trondheim kommune.

#### Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	23 538 384	178 823 384	162 960 563
Driftsresultat	1 197 182	16 041 116	48 828 897
Årsresultat	-95 563	11 344 311	36 130 424
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Balansesum	67 769 356	90 202 571	92 735 235
Egenkapital	140 232	84 035 795	72 691 483
Egenkapitalprosent	0,2%	93,2%	78,4%
Rentedekningsgrad	226	1 069	1 950

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 178,8 mill. kr i fjor til 23,5 mill. kr i år, en reduksjon på -86,8 %. Årsresultatet ble -0,1 mill. kr. mot 11,3 mill. kr i fjor, en reduksjon på -100,8 %.

Selskapet har i 2021 sluttet siste byggetrinn på Tiller og har avsluttet byggeprosjektene. Virksomheten fremover vil bestå i å ivareta garanti- og reklamasjonsspørsmål til garantitiden utløper for siste byggetrinn.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

#### Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og balansen med noter og kontantstrømoppstilling fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Styret presiserer at det normalt er stor usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold, men det er forventet at selskapets resultat i årene fremover vil ligge nær null. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

#### Investeringer, finansiering og likviditet

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12 i regnskapsåret var 67,8 mill. kr.

Selskapets kortsiktig gjeld utgjorde pr. 31.12. i regnskapsåret 100,0 % av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 100,0 % pr. 31.12 i fjor. Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 67,8 mill. kr, sammenlignet med 90,2 mill. kroner pr. 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 0,21 %, sammenlignet med 93,16 % pr. 31.12 i fjor.

#### Risikoforhold

Selskapet vurderer likviditetssituasjonen til å være tilfredsstillende og selskapet er ajour med gjøre opp sine



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Årsberetning 2021

forpliktelser

### Arbeidsmiljø og personale

Det er for tiden ingen ansatte i selskapet, slik at intensjonen i likestillingsloven ikke er aktuell her. Styret består av 1 mann.

### Styreansvarsforsikring

Selskapet har ikke etablert forsikringsavtale som dekker styreansvar

### Likestilling mellom kjønnene

Styret består av 1 mann.

### Miljørapport

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø..

### Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -95 563:

Avsatt til ordinært utbytte	63 800 000
Vedtatt tilleggsutbytte	20 000 000
Overføring annen egenkapital	-83 895 563
<b>Totalt</b>	<b>-95 563</b>

TRONDHEIM den 03.03.2022

Øyvind Antonsen  
Styreleder/daglig leder



## Tiller Utbyggingsselskap AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		23 538 384	178 813 384
Annen driftsinntekt		0	10 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 538 384</b>	<b>178 823 384</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		18 604 011	158 235 762
Annen driftskostnad	1,2,3	3 737 191	4 546 506
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>22 341 202</b>	<b>162 782 268</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 197 182</b>	<b>16 041 116</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		102 316	13 191
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 316</b>	<b>13 191</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		575 861	1 502 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>575 861</b>	<b>1 502 164</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(473 545)</b>	<b>(1 488 973)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>723 637</b>	<b>14 552 143</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	819 200	3 207 832
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(95 563)</b>	<b>11 344 311</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(95 563)</b>	<b>11 344 311</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte		63 800 000	0
Tilleggsutbytte		20 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	6	(83 895 563)	11 344 311
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(95 563)</b>	<b>11 344 311</b>



## Tiller Utbyggingsselskap AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer		0	19 388 206
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	200 000
Andre kortsiktige fordringer		0	40 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>240 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 769 356	70 574 365
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	40 232	83 935 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 232</b>	<b>83 935 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>140 232</b>	<b>84 035 795</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 924	34 619
Betalbar skatt	4,5	819 200	6 092 157
Utbytte		63 800 000	0
Annen kortsiktig gjeld		3 000 000	40 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 629 124</b>	<b>6 166 776</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>67 629 124</b>	<b>6 166 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 769 356</b>	<b>90 202 571</b>

Trondheim, 03.03.2022

.....  
Øyvind Antonsen  
Styrets leder



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Noter 2021

### Regnskapsprinsipper:

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

### Inntektsføring

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.

### Varer

Varer er vurdert etter reglene for øvrige foretak ved at de er vurdert etter løpende avregning med fortjeneste. Fremdrift er beregnet med utgangspunkt i hvor stor andel av kostnadene som er påløpt sett opp mot estimert totalkost for prosjektet

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke ansatte og har følgelig ikke etablert avtale om obligatorisk tjenstepensjon.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Noter 2021

### Note 1 - Honorar til revisor

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	79 375	49 375
<b>Totalt</b>	<b>79 375</b>	<b>49 375</b>

### Note 2 - Forsikring

Selskapet har tegnet forsikring som dekker garantiperioden på 5 år etter oppføring av leilighetene.

Det er avsatt kr 3 000 000 til dekning av mulig garantiansvar.

### Note 3 - Antall årsverk og lønn

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret. Det er ikke utbetalt lønn i 2021.

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	723 637
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	3 000 000
<b>= Inntekt</b>	<b>3 723 637</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	819 200
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>819 200</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>819 200</b>
Skattesats i inntektsåret	22

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	819 200
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>819 200</b>



Tiller Utbyggingsselskap AS

## Noter 2021

### Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
- Andre avsetninger for forpliktelser	3 000 000	0
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	3 000 000	0
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>660 000</b>	<b>0</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	3 000 000	0
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>660 000</b>	<b>0</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	100 000	0	0	83 935 795	84 035 795
-Til årets resultat			0	-95 563	-95 563
-Avsatt utbytte				-63 800 000	-63 800 000
-Tilleggsutbytte				-20 000 000	-20 000 000
<b>=Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 232</b>	<b>140 232</b>

### Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har 4 aksjonærer, som alle eier mer enn 1 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Lord Eiendom AS	988 802 093	500	50,00 %
Oll Invest AS	989 212 176	400	40,00 %
Blaasenborg Holding AS	994 656 813	80	8,00 %
Sto Holding AS	920 229 352	20	2,00 %



## Tiller Utbyggingsselskap AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		723 637	14 552 143
- Periodens betalte skatt		6 092 157	8 966 082
+/- Endring i varelager		19 388 206	67 849 701
+/- Endring i kundefordringer		200 000	(200 000)
+/- Endring i leverandørgjeld		(24 695)	(8 133 726)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 000 000	345 000
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		17 194 991	65 447 036
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger av utbytte		20 000 000	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(20 000 000)	0
<b>= Netto endring i kontanter mv</b>		<b>(2 805 009)</b>	<b>65 447 036</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.		70 574 365	5 127 328
= <b>Kontantbeholdning 31.12.</b>		<b>67 769 356</b>	<b>70 574 365</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		67 769 356	70 574 365
= <b>Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>		<b>67 769 356</b>	<b>70 574 365</b>