



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 220 549  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BTS UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandgaten 18  
5013 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sandra Teige Thomassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 18.08.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		52 121 887	22 216 928
Annen driftsinntekt		1 877 452	84 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>53 999 339</b>	<b>22 300 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 539 676	9 930 203
Lønnskostnad	3	1 620 296	516 189
Annen driftskostnad	3	4 813 643	7 602 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 973 615</b>	<b>18 048 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>44 025 724</b>	<b>4 252 484</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	29 195 436	67 867 314
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		417 989	440 259
Annen renteinntekt		796 148	301 825
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 409 573</b>	<b>68 609 398</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			5 024 050
Annen rentekostnad		125 777	188 994
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 777</b>	<b>5 213 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 283 796</b>	<b>63 396 354</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>74 309 520</b>	<b>67 648 838</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	10 603 439	3 085 819
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>63 706 081</b>	<b>64 563 019</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 706 081</b>	<b>64 563 019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	60 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 293 919	4 563 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>63 706 081</b>	<b>64 563 020</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	317 729	3 243 089
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>317 729</b>	<b>3 243 089</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	57 078 537	55 499 250
Lån til foretak i samme konsern	10	28 737 577	19 854 075
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 859 850	14 859 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	2 211 179	2 050 687
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 887 143</b>	<b>92 263 862</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 204 872</b>	<b>95 506 951</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	16 300 838	21 499 985
<b>Sum varer</b>		<b>16 300 838</b>	<b>21 499 985</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 588 400	33 787 083
Konsernfordringer	10	914 361	7 436 637
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 502 761</b>	<b>41 223 720</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 977 569	96 015 922
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>104 977 569</b>	<b>96 015 922</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 781 168</b>	<b>158 739 627</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>257 986 040</b>	<b>254 246 578</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	32 271 812	32 271 812
Overkurs	7	210 000	210 000
Annen innskutt egenkapital	7	-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 471 812</b>	<b>32 471 812</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	107 760 072	144 235 843
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>107 760 072</b>	<b>144 235 843</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>140 231 884</b>	<b>176 707 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 717 768	5 435 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 717 768</b>	<b>5 435 540</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 717 768</b>	<b>5 435 540</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		610 781	777 810
Betalbar skatt	9	7 195 702	4 093 575
Skyldige offentlige avgifter		454 885	124 798
Utbytte	7	100 000 000	60 000 000
Kortsiktig konserngjeld	10	6 594 027	7 019 166
Annen kortsiktig gjeld		180 993	88 034
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 036 388</b>	<b>72 103 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>117 754 156</b>	<b>77 538 923</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>257 986 040</b>	<b>254 246 578</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		82 201 652	106 406 082
Annen driftsinntekt		754 452	456 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>82 956 104</b>	<b>106 862 082</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 633 430	30 933 403
Lønnskostnad	3	1 620 296	516 189
Annen driftskostnad	3	5 990 098	9 724 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 243 824</b>	<b>41 173 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 712 280</b>	<b>65 688 337</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	10	-222 706	-119 280
Annen renteinntekt		832 919	320 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>610 213</b>	<b>200 818</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	0
Annen rentekostnad		125 777	146 036
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 777</b>	<b>146 036</b>
<b>Netto finans</b>		<b>484 436</b>	<b>54 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 196 716</b>	<b>65 743 119</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	10 121 061	1 274 664
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>62 075 655</b>	<b>64 468 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>62 075 655</b>	<b>64 468 455</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		100 000 000	60 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 924 345	4 468 456
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>62 075 655</b>	<b>64 468 456</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	800 107	3 848 473
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>800 107</b>	<b>3 848 473</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 892 113	15 119 879
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	2 211 179	2 050 687
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 103 292</b>	<b>17 170 566</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 903 399</b>	<b>21 019 039</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	71 624 690	76 314 023
<b>Sum varer</b>		<b>71 624 690</b>	<b>76 314 023</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 588 400	32 852 708
Andre fordringer		80 000	10 015 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 668 400</b>	<b>42 868 208</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 711 972	104 054 736
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>123 711 972</b>	<b>104 054 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>228 005 062</b>	<b>223 236 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 908 461</b>	<b>244 256 006</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	32 271 812	32 271 812
Annen innskutt egenkapital	7	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 271 812</b>	<b>32 271 812</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	101 883 554	139 989 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>101 883 554</b>	<b>139 989 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>134 155 366</b>	<b>172 261 563</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 717 768	5 435 540
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 717 768</b>	<b>5 435 540</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 717 768</b>	<b>5 435 540</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		670 895	1 601 510
Betalbar skatt	9	7 678 080	4 698 959
Skyldige offentlige avgifter		454 885	124 798
Utbytte	7	100 000 000	60 000 000
Annen kortsiktig gjeld		231 467	124 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 035 327</b>	<b>66 549 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 753 095</b>	<b>71 985 441</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 908 461</b>	<b>244 247 004</b>



## BTS Utvikling AS

# Styrets årsberetning 2018

### Virksomheten

BTS Utvikling AS arbeider med planlegging og salg av tomtearealer til bolig- og næringsformål.

Selskapets viktigste kunder er profesjonelle utbyggere innen både bolig- og næringsmarkedet og privatkunder der selskapet selger tilfrettede eneboligtomter.

BTS Utvikling AS eier 21 % av Askøy Tomteselskap AS og 50 % av Gravdal Utvikling AS.

Følgende selskaper er 100 % eiet; Dyngelandsdalen AS, Espehaugen 1 AS, Kokstad 4 AS, Kokstad 1 AS, Forvatne Åsane AS, Janaflaten 25 AS, Arnadalen Industriområde AS, Hardangervegen Næring AS, Helldalsstølen AS, Knutepunkt Sandsli AS, Kokstad Vest AS, EPH 4 AS EPH 5 AS .

I 2018 ble Kråkåsen AS fusjonert med morselskapet.

### Økonomiske resultater for selskapet og konsernet

#### Regnskapsprinsipper

Selskapets regnskaper er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekrefter styret at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet forventes å ha normal drift ut 2019.

#### Årsresultat

Resultat etter skatt ble MNOK 63,7 mot MNOK 64,6 i 2017. For konsernet er tilsvarende tall MNOK 62 mot MNOK 64,5 i 2017.

Resultatet er som forventet og i tråd med selskapets strategi og løpende planer.

#### Avkastning og egenkapital

Avkastning på egenkapitalen ble 45,4 % pr 31.12.2018 mot 36,5 % pr. 31.12.2017. For konsernet var avkastning på egenkapitalen 46,3 % pr 31.12.2018 mot 37,4 % pr. 31.12.2017.

Selskapets egenkapitalandel utgjorde pr. 31.12.2018 54,4 % og for konsernet var egenkapitalandelen 54,8 % pr. 31.12.2018. For 2017 var egenkapitalandelene til sammenligning hhv 69,5 % og 70,5 %.

#### Driftsinntekter

BTS Utvikling AS hadde i 2018 salgsinntekter på MNOK 54 mot MNOK 22,3 i 2017. For konsernet var salgsinntektene MNOK 83 mot MNOK 106,9 i 2017.

#### Driftsresultat

Driftsresultatet endte på MNOK 44 i 2018 mot MNOK 4,3 i 2017. Konsernet hadde et driftsresultat på MNOK 71,7 i 2018. Til sammenligning var konsernets driftsresultat MNOK 65,7 i 2017.

#### Finansposter

Netto finansposter i 2018 var kr 30,3 MNOK. Konsernet hadde kr 0,5 MNOK i netto finansposter i samme periode.

BTS UTVIKLING AS

5056 Bergen

Tlf 55 50 31 06

Org.no: 917 220 549

Internett: [www.bts.no](http://www.bts.no)



## Skatter

Skattekostnaden i 2018 utgjorde kr 10,6 MNOK mens det for konsernet var kr 10,1 MNOK.

## Varebeholdning

Varebeholdningen var ved utløpet av året kr 16,3 MNOK for morselskapet og kr 71,6 MNOK for konsernet.

## Kapitalforhold

BTS Utvikling AS hadde en likviditetsbeholdning på 105 MNOK ved utgangen av året, mens det for konsernets vedkommende var 123,7 MNOK i likviditetsbeholdning pr 31.12.2018.

BTS Utvikling AS' totalkapital utgjorde kr 258 MNOK og egenkapitalen kr 140,2 MNOK pr. 31.12.2018.

Rentebærende gjeld var pr. 31.12.2018 kr 2,7 MNOK i form av et lån fra Sparebanken Vest.

## Disponering av årets resultat

BTS Utvikling AS' årsregnskap ga et resultat på kr 63,7 MNOK. Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet:

Utdelt utbytte	100,0 MNOK
Overført fra annen egenkapital	-36,3 MNOK
Årsresultat	63,7 MNOK

Deler av utbyttet skal utdeles i form av overtakelse av prosjekter.

## Andre forhold

### Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 4 styremøter.

### Miljøpåvirkning

Utvikling av bolig- og næringsarealer medfører inngrep i natur og miljø. Selskapet er bevisst den fysiske og sosiale belastning som utbyggingsprosjekter kan påføre omgivelsene.

### Organisasjon

Pr. 31.12.2018 hadde selskapet en ansatt på timebasis og resten av driften gjennomføres av styrets leder.

### Utsikter fremover

I 2019 forventes ny kommuneplan arealdel (KPA) å bli vedtatt. Planen er i stor grad rammen for selskapets muligheter fremover.

Det er fortsatt stor etterspørsel etter tomter til bolig og næringsformål i Bergen. De fleste prosjektene som ligger i selskapet vil bli videreført som forutsatt i selskapets planer. Noen av selskapets eiendommer har en usikker fremtid da de er foreslått tatt ut som utviklingseiendom i forslag til ny KPA.

Selskapets største usikkerhetsfaktor er avhengigheten av kommunale vedtak i planprosesser, og innholdet i disse vedtakene. Større politiske spørsmål, som plassering av bybanen og store infrastrukturavgjørelser, påvirker planavgjørelser og fremdrift i selskapets prosjekter. En planprosess tar vanligvis fra 3 – 20 år.

Selskapets fokus fremover blir å selge ut prosjektene og datterselskapene. Dette vil føre til en gradvis nedskalering av selskapets virksomhet.

Styret mener at informasjonen gitt her i årsberetningen gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Bergen, 14. februar 2019

Gøril E. Selvik  
Styremedlem

Bjarte Ystebø  
Styremedlem

Inge Lise Moldestad  
Styreleder



# Deloitte.

Deloitte AS  
Lars Hilles gate 30  
Postboks 6013 Postterminalen  
NO-5892 Bergen  
Norway

Tel: +47 55 21 81 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i BTS Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert BTS Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 63.706.081 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 62.075.655. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til BTS Utvikling AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet BTS Utvikling AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 og konsernet 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



**Deloitte**

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
BTS Utvikling AS

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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vårt mål 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.



**Deloitte**

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
BTS Utvikling AS

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **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 og forutsetningen om fortsatt drift 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.

Bergen, 14. februar 2019  
Deloitte AS

**Jan-Osvold Harila**  
statsautorisert revisor



## BTS Utvikling AS Kontantstrømoppstilling konsern

Morselskapet			Konsernet	
2017	2018		2018	2017
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
67.648.839	74.309.520	Ordinært resultat før skattekostnad	72.196.716	65.743.120
-1.275	-4.093.574	Periodens betalte skatt	-4.093.574	-1.275
-440.259	-417.589	Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	222.706	119.280
-17.275.025	1.198.683	Endring i kundefordringer	264.308	-16.340.650
9.408.778	5.199.147	Endring varer	4.689.333	35.920.079
-376.844	-167.029	Endring i leverandørgjeld	-930.615	-1.394.410
-1.013.235	6.097.137	Endring i konsernmellomværender	0	0
2.625.720	423.047	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	10.372.423	-7.701.750
<u>60.576.899</u>	<u>82.548.942</u>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<u>82.721.297</u>	<u>76.344.414</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
19.483.593	-11.051.376	Inn- og utbetalinger fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper	-519.142	541.227
<u>19.483.593</u>	<u>-11.051.376</u>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<u>-519.142</u>	<u>541.227</u>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>				
-2.717.772	-2.717.772	Endring i langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	-2.717.772	-2.717.772
-10.000.000	-60.000.000	Utbetaling av ulbytte	-60.000.000	-10.000.000
220.451	181.852	Innbetaling av egenkapital	181.852	220.451
<u>-12.497.321</u>	<u>-62.535.920</u>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<u>-62.535.920</u>	<u>-12.497.321</u>
67.562.971	8.961.646	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	19.666.235	64.388.320
28.452.952	96.015.923	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 1.1.	104.045.737	39.657.417
<u>96.015.923</u>	<u>104.977.569</u>	<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.</b>	<u>123.711.972</u>	<u>104.045.737</u>



**Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS**

**Noter til regnskap 2018**

**Note 1 – Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

**Konsolideringsprinsipper**

Konsernregnskapet omfatter BTS Utvikling AS med datterselskaper hvor BTS Utvikling AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværender mellom selskaper i konsernet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 % av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som goodwill.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

**Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap**

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

**Varer**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

Varer som er tomtearealer anses anskaffet ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt om kjøp. På anskaffelsestidspunktet fordeles kostpris på antatt salgbar arealer. Dersom arealer senere blir regulert for bebyggelse vil disse ha en kostpris på kr 0.



**Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS**

**Noter til regnskap 2018**

**Note 1 fortsetter**

**Inntekter**

*Ved varesalg:*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Inntekt knyttet til salg av tomtearealer anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt.

*Ved tjenestesalg:*

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

**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.

**Skatter**

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Omstrukturering**

BTS Utvikling AS var overtakende selskap i forbindelse med gjennomført fisjonfusjon der Bergen tomteselskap AS var overdragende selskap i 2016. Videre ble det gjennomført en trekantfisjon hvor Bergen tomteselskap AS var overdragende selskap. Overtakende selskap var Helldalsstølen AS, Smøråsveien Utvikling AS, Arnadalen Industriområde AS, Liland II AS, Kokstad Vest AS, Kokstad 4 AS, Knutepunkt Sandsli AS, Hardangerveien Næring AS og Griggastemma AS. Det ble utstedt vederlag i fra BTS Utvikling AS. Begge fisjonene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Bergen kommune har i forbindelse med fisjonene mottatt vederlagsaksjer i BTS Utvikling AS og er eneeier av aksjene i BTS Utvikling AS. Bergen tomteselskap AS er likvidert i 2018.

I 2018 er Kråkåsen AS fusjonert med BTS Utvikling AS.



Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2018

Note 2 – Salgsinntekt

Morselskap		Pr. virksomhetsområde:	Konsern	
2017	2018		2018	2017
22.216.928	52.121.887	Salg av tomter	82.201.652	106.406.082
84.000	1.877.452	Leieinntekter	754.452	456.000
<u>22.300.928</u>	<u>53.999.339</u>	Sum	<u>82.956.104</u>	<u>106.862.082</u>

Note 3 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer

Morselskap			Konsern	
2017	2018		2018	2017
451.446	1.419.916	Lønn og styrehonorar	1.419.916	451.446
64.071	200.208	Arbeidsgiveravgift	200.208	64.071
671	171	Andre ytelser	171	671
<u>516.189</u>	<u>1.620.296</u>	Sum	<u>1.620.296</u>	<u>516.189</u>
0,2	0,2	Antall årsverk	0,2	0,2

Ytelser til ledende personer	Lønn
Arbeidende styreleder	600.000
Styret for øvrig	200.000

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til leder av styret.

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2017	2018		2018	2017
59.000	59.000	Lovpålagt revisjon	256.000	249.100
171.100	175.000	Regnskapsteknisk bistand	397.126	355.600
290.800	154.800	Annen bistand	156.800	290.800
<u>520.900</u>	<u>388.800</u>	Sum	<u>809.926</u>	<u>895.500</u>

Beløpene er ekskl. mva.

Regnskapsteknisk bistand fra revisor vedrører i hovedsak teknisk utarbeidelse av selskapsregnskap, konsernregnskap, kontantstrømanalyse, noter og ligningspapirer for morselskap og døtre. Annen bistand knytter seg til lovpålagte særattestasjoner i tilknytning til restrukturering/transaksjoner i konsernet, samt bistand på forespørsel i fra administrasjonen.



Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2018

Note 4 – Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2018 (100 %)	Egenkapital 2018 (100 %)
Janaflaten 25 AS	30.06.2010	Bergen	100 %	15.144	5.816.030
Kokstad 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-41.242	869.409
Forvatne Åsane AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-93.107	527.135
Dyngelandsdalen AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-275.022	1.982.585
Espehaugen 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	688.914	4.629.611
Kokstad 4 AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-70.962	769.701
Hardangervegen Næring AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-228.436	2.638.706
Hellaldsstølen AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-135.970	2.117.859
Arnadalen Industriområde AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-260.109	4.430.716
Knutepunkt Sandsli AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-265.869	7.216.593
Kokstad Vest AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-187.624	10.659.030
EPH 4 AS	09.06.2017	Bergen	100 %	-28.288	857.926
EPH 5 AS	09.06.2017	Bergen	100 %	-28.288	1.072.911

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.2018	Årsresultat 2018	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel
Askøy Tomteselskap AS <sup>1)</sup>	14.729.956	8.373.281	-598.438	Strusshamn	21 %
Gravdal Utvikling AS	129.894	1.262.613	-102.189	Bergen	50 %
Sum	14.859.850				

<sup>1)</sup> Oppgitte tall er fra endelig regnskap 2017 da årets tall ikke er klare. Andel resultat innregnet i konsernregnskapet etter konsernetableringstidspunktet er estimert.

Note 5 – Varer

Morselskap		Varer	Konsern	
2017	2018		2018	2017
21.499.985	16.300.838		71.624.690	76.314.023

Varelager består av kjøpte tomtearealer og kostnader pådratt for å bearbeide disse med tanke på videre-  
salg. Inkludert i disse tallene er det bokført en ukuransavsetning i morselskapet på MNOK 14,4. I konsern-  
regnskapet utgjør ukuransavsetningen MNOK 14,4.



Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2018

Note 6 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	30	1.075.727	32.271.812

Eierstruktur

Bergen kommune eier alle aksjene i selskapet.

Note 7 – Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2018	32.271.812	210.000	-10.000	144.235.843	176.707.655
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Kapitalendringer ved fusjon				-181.852	-181.852
Foreslått utbytte				-100.000.000	-100.000.000
Årets resultat				63.706.081	63.706.081
Egenkapital pr. 31.12.2018	32.271.812	210.000	-10.000	107.760.072	140.231.884

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2018	32.271.812	139.989.751	172.261.563
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Kapitalendringer ved fusjon		-181.852	-181.852
Foreslått utbytte		-100.000.000	-100.000.000
Årets resultat		62.075.655	62.075.655
Egenkapital pr. 31.12.2018	32.271.812	101.883.554	134.155.366

Note 8 – Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt  
Langsiktig gjeld Sparebanken Vest

2018  
2.717.768



Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS  
Noter til regnskap 2018

Note 9 – Skattekostnad

Morselskap	
2017	2018
-14.100.386	-1.444.223
-14.100.386	-1.444.223
0	0
-14.100.386	-1.444.223
-3.243.089	-317.729
0	0
-3.243.089	-317.729
67.648.839	74.309.520
-55.378.774	-28.270.403
12.270.065	46.039.117
7.308.924	-12.656.163
0	0
19.578.989	33.382.954
-2.522.434	-2.097.295
17.056.555	31.285.659

Midlertidige forskjeller

Varebeholdning  
Netto midlertidige forskjeller  
Underskudd til fremføring  
Grunnlag for utsatt skatt

22 % utsatt skatt (23 % i 2017)

For mye/lite avsatt utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt i balansen

Betalbar skatt i årets skattekostnad

Resultat før skattekostnad  
Permanente forskjeller  
Grunnlag for årets skattekostnad  
Endring i midlertidige resultatforskjeller  
Endring underskudd til framføring

Grunnlag for betalbar skatt

+/- mottatt/avgitt konsernbidrag  
Årets skattegrunnlag

Morselskap	
2017	2018
4.093.573	7.195.702
605.384	482.378
-1.754.142	2.910.917
141.004	14.442
3.085.818	10.603.439
4.093.573	7.195.702
4.093.573	7.195.702

Konsern

Fordeling av skattekostnad

	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	13.169.427	3.674.065
Betalbar skatt av avgitt konsernbidrag	0	0
Endring utsatt skatt	-3.048.366	-2.399.401
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Skattekostnad	10.121.061	1.274.664

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	7.678.080	4.698.959
Betalbar skatt i balansen	7.678.080	4.698.959

Utsatt skattefordel er ikke bokført i underliggende datterselskap som følge av selskapenes underliggende virksomhet.



Konsernregnskap  
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2018

Note 10 – Andre kortsiktige fordringer og fordringer mot nærstående

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	2018
Renter	Finansinntekter	Datterselskap jf. note 4	417.989

Alle transaksjoner er foretatt som en del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motpart	Finansielle anleggsmidler	2018
Lån til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		30.948.756

Lån renteberegnes med en rentesats tilsvarende Nibor + 1 %. Sikkerhet er stilt i datterselskapenes varelager.

	Forhold til motpart	Fordringer	2018
Fordringer på DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		914.361
Gjeld til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		6.594.027

Mellomværende med datterselskap knytter seg til forretningsmessige transaksjoner og konsernbidrag.