



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Inga Lise Moldestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 03.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		19 146 664	
Annen driftsinntekt		58 340	
Sum inntekter	2	19 205 004	
Kostnader			
Varekostnad		14 325 267	
Lønnskostnad	3	15 180	
Annen driftskostnad	3	4 405 929	
Sum kostnader		18 746 376	
Driftsresultat		458 628	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	10	24 388 330	
Annen renteinntekt		70 282	
Sum finansinntekter		24 458 612	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 843	
Annen rentekostnad	8	453 411	
Sum finanskostnader		459 254	
Netto finans		23 999 358	
Ordinært resultat før skattekostnad		24 457 986	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	248 708	
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 209 278	0
Årsresultat		24 209 278	0
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		10 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 209 278	
Sum overføringer og disponeringer	7	24 209 278	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 629 951	
Sum immaterielle eiendeler		1 629 951	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	77 665 017	
Investering i annet foretak i samme konsern	4	14 859 850	
Lån til foretak i samme konsern	10	17 820 693	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 007 919	
Sum finansielle anleggsmidler		112 353 479	
Sum anleggsmidler		113 983 430	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	30 908 763	
Sum varer		30 908 763	
Fordringer			
Kundefordringer		16 512 058	
Andre fordringer		2 412 888	
Konsernfordringer		127 750	
Sum fordringer		19 052 696	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 452 952	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 452 952	
Sum omløpsmidler		78 414 411	0
SUM EIENDELER		192 397 841	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	32 271 812	
Overkurs	7	210 000	
Annen innskutt egenkapital	7	-10 000	
Sum innskutt egenkapital		32 471 812	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	139 893 274	
Sum opptjent egenkapital		139 893 274	
Sum egenkapital		172 365 086	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 153 312	
Sum annen langsiktig gjeld		8 153 312	
Sum langsiktig gjeld		8 153 312	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 154 654	
Betalbar skatt	9	1 275	
Utbytte		10 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		723 514	
Sum kortsiktig gjeld		11 879 443	
Sum gjeld		20 032 755	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 397 841	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		43 217 103	
Annen driftsinntekt		668 556	
Sum inntekter	2	43 885 659	
Kostnader			
Varekostnad		17 767 795	
Lønnskostnad	3	15 180	
Annen driftskostnad	3	6 533 429	
Sum kostnader		24 316 404	
Driftsresultat		19 569 255	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	10	712 629	
Annen renteinntekt		95 828	
Sum finansinntekter		808 457	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 843	
Annen rentekostnad	8	430 329	
Sum finanskostnader		436 172	
Netto finans		372 285	
Ordinært resultat før skattekostnad		19 941 540	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	83 790	
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 857 750	0
Årsresultat		19 857 750	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 449 072	
Sum immaterielle eiendeler		1 449 072	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	0	
Investering i annet foretak i samme konsern	4	15 239 159	
Lån til foretak i samme konsern	10		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 007 919	
Sum finansielle anleggsmidler		17 247 078	
Sum anleggsmidler		18 696 150	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	112 234 102	
Sum varer		112 234 102	
Fordringer			
Kundefordringer		16 512 058	
Andre fordringer		2 421 888	
Konsernfordringer		0	
Sum fordringer		18 933 946	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 657 417	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 657 417	
Sum omløpsmidler		170 825 465	0
SUM EIENDELER		189 521 615	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	32 271 812	
Overkurs	7	0	
Annen innskutt egenkapital	7	0	
Sum innskutt egenkapital		32 271 812	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	135 741 746	
Sum opptjent egenkapital		135 741 746	
Sum egenkapital		168 013 558	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 153 312	
Sum annen langsiktig gjeld		8 153 312	
Sum langsiktig gjeld		8 153 312	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 995 920	
Betalbar skatt	9	1 275	
Utbytte		10 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		357 550	
Sum kortsiktig gjeld		13 354 745	
Sum gjeld		21 508 057	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		189 521 615	0



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2016

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Morselskapet er stiftet 4. mai 2016 i forbindelse med omstrukturering av Bergen tomteselskap AS.

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 salgarealer. Dersom arealer senere blir regulert for bebyggelse vil disse ha en kostpris på kr 0.



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2016

Note 1 forts.

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 Heildalsstølen AS, Smøråsveien Utvikling AS, Arnadalen Industriområde AS, Liland II 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 henholdsvis Bergen tomteselskap AS og BTS Utvikling AS.



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2016

Note 2 – Salgsinntekt

Morselskap	2016	Pr. virksomhetsområde:	Konsern
	19 146 664	Salg av tomter	43 217 103
	58 340	Leieinntekter	668 556
	<u>19 205 004</u>	Sum	<u>43 885 659</u>

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

Det er ingen ansatte i konsernet i 2016.

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

Morselskap	2016		Konsern
	135 700	Lovpålagt revisjon	519 995
	0	Regnskapsteknisk bistand	109 000
	<u>135 700</u>	Sum	<u>628 995</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 2016

Note 4 – Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2016 (100 %)	Egenkapital 2016 (100 %)
Janaflaten 25 AS	30.06.2010	Bergen	100,0 %	-54.854	5.816.029
Garnes Utvikling AS	03.12.2010	Bergen	100,0 %	95.812	7.971.186
Kokstad 1 AS	15.09.2011	Bergen	100,0 %	-54.114	869.408
Kokstad 2 AS	15.09.2011	Bergen	100,0 %	-54.117	869.893
Forvatne Åsane AS	15.09.2011	Bergen	100,0 %	-5.994	527.127
Torvmyra Nord AS	30.10.2015	Bergen	100,0 %	-59.523	1.872.372
Dyngelandsdalen AS	15.09.2011	Bergen	100,0 %	-9.215.215	1.467.371
Espehaugen 1 AS	15.09.2011	Bergen	100,0 %	-298.210	9.847.701
Kokstad 4 AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-37.596	722.105
Hardangervegen Næring AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-167.357	2.461.349
Helidaisstølen AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-69.402	2.117.859
Arnadalen Industriområde AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-182.272	4.238.444
Knutepunkt Sandsli AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-124.276	7.216.593
Smøråsveien Utvikling AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-127.364	740.148
Kokstad Vest AS	29.08.2016	Bergen	100,0 %	-90.358	19.488.965

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.2016	Årsresultat 2016	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel
Askøy Tomteselskap AS ¹⁾	14.729.956	9.539.253	-55.921	Strusshamn	21 %
Gravdal Utvikling AS	129.894	1.364.802	-110.350	Bergen	50 %
Sum	14.859.850				

¹⁾ Oppgitte tall er fra endelig regnskap 2015 da årets tall ikke er klare. Andel resultat innregnet i konsernregnskapet etter konsernetableringstidspunktet er estimert.

Note 5 – Varer

Morselskap	Konsern
2016	2016
<u>30.908.763</u>	<u>112.234.102</u>
Varer	

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 0,8. I konsernregnskapet utgjør ukuransavsetningen MNOK 15,5.



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2016

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 ved stiftelse pr. 4.5.2016	30 000	210 000	-10 000		230 000
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Kapitalforhøyelser ved fisjon	32 241 812			125 683 996	157 925 808
Foreslått utbytte				-10 000 000	
Årets resultat				24 209 278	24 209 278
Egenkapital pr. 31.12.2016	32 271 812	210 000	-10 000	139 893 274	172 365 086

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 30.4.2016	30 000	210 000	-10 000	230 000
<i>Årets endring i egenkapital:</i>				
Kapitalforhøyelse ved fisjon	32 241 812		125 683 996	157 925 808
Foreslått utbytte			-10 000 000	-10 000 000
Årets resultat			19 857 750	19 857 750
Egenkapital pr. 31.12.2016	32 271 812	210 000	135 531 746	168 013 558

Note 8 – Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt

Langsiktig gjeld Sparebanken Vest

8.153.312

Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2016

Note 9 – Skattekostnad

	Morselskap	
	31.12.2016	
Midlertidige forskjeller		
Varebeholdning	-6 791 462	
Netto midlertidige forskjeller	-6 791 462	
Underskudd til fremføring	0	
Grunnlag for utsatt skatt	-6 791 462	
25% utsatt skatt	-1 629 951	
For mye/lite avsatt utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	
Utsatt skatt i balansen	-1 629 951	
Betalbar skatt i årets skattekostnad		
Resultat før skattekostnad	24 593 686	
Permanente forskjeller	-23 870 512	
Grunnlag for årets skattekostnad	723 174	
Endring i midlertidige resultatforskjeller	5 438	
Endring underskudd til framføring	0	
Grunnlag for betalbar skatt	728 612	
+/- mottatt/avgitt konsernbidrag	-723 514	
Årets skattegrunnlag	5 098	
	Morselskap	Konsern
Fordeling av skattekostnad	2016	2016
Betalbar skatt på årets resultat	1 275	1 275
Betalbar skatt av avgitt konsernbidrag	180 879	0
Endring utsatt skatt	-1 360	82 515
Virkning av endring i skatteregler	67 915	0
Skattekostnad	248 708	83 790
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 275	1 275
Betalbar skatt i balansen	1 275	1 275

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



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2016

Note 10 – Andre kortsiktige fordringer og fordringer mot nærstående

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Morselskap

Transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	2016
Renter	Finansinntekter	Datterselskap jf. note 4	394.225

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

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motpart	Finansielle anleggsmidler
		2016
Lån til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4	19 828 612

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

	Forhold til motpart	Fordringer
		2016
Fordringer på DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4	127.750
Gjeld til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4	723.514

Mellomværende med datterselskap knytter seg til forretningsmessige transaksjoner og konsernbidrag.



Deloitte AS
Damsgårdsveien 135
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tlf.: +47 55 21 81 00
Faks: +47 55 21 81 33
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 24.209.278 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 19.857.750. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til BTS Utvikling AS per 31. desember 2016 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 konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet BTS Utvikling AS per 31. desember 2016 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 består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of members firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/ho/omcs for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
org.nr: 980 211 282



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning til
generalforsamlingen i BTS Utvikling AS

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 risikoer, 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 intern kontroll.
- 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 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 modifiserer 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 ikke fortsetter driften.
- 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.



side 3

Uavhengig revisors beretning til
generalforsamlingen i BTS Utvikling AS

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 øvrige 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 anvendelse av overskuddet 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 bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 7. mars 2017

Deloitte AS

Jon-Osvold Harila
statsautorisert revisor



BTS Utvikling AS

Styrets årsberetning 2016

Virksomheten

BTS Utvikling AS ble stiftet 04. mai 2016 gjennom fisjon av Bergen tomteselskap AS. 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 tilrettelagte 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, Torvmyra Nord AS, Kokstad 4 AS, Kokstad 2 AS, Kokstad 1 AS, Forvatne Åsane AS, Garnes Utvikling AS, Janaflaten 25 AS, Arnadalen Industriområde AS, Hardangervegen Næring AS, Helldalsstølen AS, Knutepunkt Sandsli AS, Kokstad Vest AS og Smøråsveien Utvikling AS.

Økonomiske resultater for selskapet og konsernet

Regnskapsprinsipper

Selskapets regnskaper er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk 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 2016.

Årsresultat

Årsregnskapet for 2016 er selskapets første, og er regnskap for avvikende regnskapsår med drift i de siste 8 månedene. Resultat før skatt ble kr 24,5 mill. For konsernet er tilsvarende tall kr 19,9 mill. Resultatet er som forventet og i tråd med selskapets strategi og budsjett.

Avkastning og egenkapital

Avkastning på egenkapitalen ble 14,0 % pr. 31.12.2016. For konsernet var avkastning på egenkapitalen 11,8 % pr. 31.12.2016.

Selskapets egenkapitalandel utgjorde pr. 31.12.2016 89,6 % og for konsernet var egenkapitalandelen 88,7 % pr. 31.12.2016.

Driftsinntekter

BTS Utvikling AS hadde i 2016 salgsinntekter på kr 19,2 mill. For konsernet var salgsinntektene kr 43,9 mill.

Driftsresultat

Driftsresultatet ble kr 0,5 mill. Konsernet hadde et driftsresultat på kr 19,6 mill.

Finansposter

Netto finansposter i 2016 var kr 24,0 mill. Konsernet hadde kr 0,4 mill i netto finansposter i samme periode.



Skatter

Skattekostnaden i 2016 utgjorde kr 0,3 mill mens det for konsernet var kr 0,1 mill.

Varebeholdning

Varebeholdningen var ved utløpet av året kr 30,9 mill for morselskapet og kr 112,2 mill for konsernet.

Kapitalforhold

BTS Utvikling AS hadde en likviditetsbeholdning på 28,5 mill ved utgangen av året, mens det for konsernets vedkommende var 39,7 mill i likviditetsbeholdning pr 31.12.2016.

BTS Utvikling AS' total kapital utgjorde kr 192,4 mill og egenkapitalen kr 189,5 mill pr. 31.12.2016.

Rentebærende gjeld var pr. 31.12.2016, kr 8,2 mill i form av et lån fra Sparebanken Vest.

Disponering av årets resultat

BTS Utvikling AS' årsregnskap ga et resultat på kr 24,2 mill. Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet:

Utdelt utbytte	10,0 mill
Overført til annen egenkapital	14,2 mill
Årsresultat	24,2 mill

Andre forhold

Styrets arbeid

I forbindelse med etablering og strukturering av konsernet ble det avholdt en rekke 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. 31.12.2016 hadde selskapet ingen ansatte, og driftes gjennom en forretningsføreravtale med Bergen tomteselskap AS. Denne avtalen er sagt opp med virkning fra 1. september 2017. Styret jobber med å få på plass hensiktsmessig løsning for drift. En plan for dette vil være klar før sommeren.

Utsikter fremover

Befolkningsvekst-prognosene for Bergen tyder på at det vil være betydelig behov for nye boliger i årene fremover. En økt tilflytting til kommunen vil også gi økt behov for tomter til forskjellige typer næringsareal. Vi ser en dreining i interessen fra kontorformål til annen type næringsareal.

I 2016 ble arbeidet med ny kommuneplan arealdel (KPA) påbegynt. Planen er i stor grad rammen for selskapets muligheter fremover. Utbyggingsmulighetene i flere av selskapets områder kan som følge av dette bli sterkt begrenset eller falle helt bort.

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 – 10 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 rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Bergen, 23. februar 2017

Inga Lise Moldestad
Styreleder

Gøril E. Selvik
Styremedlem

Bjarte Ystebø
Styremedlem

Sandra Teige Thomassen
Adm. dir.



BTS Utvikling AS Kontantstrømoppstilling konsern

	Morselskapet	Konsernet
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	2016	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	24 593 686	20 394 040
Periodens betalte skatt	0	0
Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	0	521 509
Endring i kundefordringer	-16 512 058	-16 512 058
Endring varer	-30 908 763	-112 234 102
Endring i leverandørgjeld	1 018 954	2 860 220
Endring i konsernmellomværender	595 764	0
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-2 412 888	-2 381 138
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-23 625 305	-107 351 529
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Inn- og utbetalinger fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper	-114 000 863	-19 070 174
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-114 000 863	-19 070 174
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Endring i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 153 312	8 153 312
Innbetaling av egenkapital	157 925 808	157 925 808
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	166 079 120	166 079 120
Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	28 452 952	39 657 417
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 1.1.	0	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	28 452 952	39 657 417