



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	22.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 216 928	19 146 664
Annen driftsinntekt		84 000	58 340
Sum inntekter	2	22 300 928	19 205 004
Kostnader			
Varekostnad		9 930 203	14 325 267
Lønnskostnad	3	516 189	15 180
Annen driftskostnad	3	7 602 052	4 405 929
Sum kostnader		18 048 444	18 746 376
Driftsresultat		4 252 484	458 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper	10	67 867 314	23 994 105
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		440 259	394 225
Annen renteinntekt		301 825	70 282
Sum finansinntekter		68 609 398	24 458 612
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 024 050	5 843
Annen rentekostnad	8	188 993	453 411
Sum finanskostnader		5 213 043	459 254
Netto finans		63 396 355	23 999 358
Ordinært resultat før skattekostnad		67 648 839	24 457 986
Skattekostnad på ordinært resultat	9	3 085 819	248 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 563 020	24 209 278
Årsresultat		64 563 020	24 209 278
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		60 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 563 020	14 209 278
Sum overføringer og disponeringer	7	64 563 020	24 209 278



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	3 243 089	1 629 951
Sum immaterielle eiendeler		3 243 089	1 629 951
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	55 499 250	77 665 017
Lån til foretak i samme konsern	10	19 854 075	17 820 693
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 859 850	14 859 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 050 686	2 007 919
Sum finansielle anleggsmidler		92 263 861	112 353 479
Sum anleggsmidler		95 506 950	113 983 430
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	21 499 985	30 908 763
Sum varer		21 499 985	30 908 763
Fordringer			
Kundefordringer		33 787 083	16 512 058
Andre fordringer		0	2 412 888
Konsernfordringer		7 436 637	127 750
Sum fordringer		41 223 720	19 052 696
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		96 015 923	28 452 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 015 923	28 452 952
Sum omløpsmidler		158 739 628	78 414 411
SUM EIENDELER		254 246 578	192 397 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	32 271 812	32 271 812
Overkurs	7	210 000	210 000
Annen innskutt egenkapital	7	-10 000	-10 000
Sum innskutt egenkapital		32 471 812	32 471 812
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	144 235 843	139 893 274
Sum opptjent egenkapital		144 235 843	139 893 274
Sum egenkapital		176 707 655	172 365 086
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 435 540	8 153 312
Sum annen langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Sum langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		777 810	1 154 654
Betalbar skatt	9	4 093 575	1 275
Skyldige offentlige avgifter		124 798	0
Utbytte	7	60 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld		7 019 166	723 514
Annen kortsiktig gjeld		88 034	0
Sum kortsiktig gjeld		72 103 383	11 879 443
Sum gjeld		77 538 923	20 032 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 246 578	192 397 841



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		106 406 082	43 217 103
Annen driftsinntekt		456 000	668 556
Sum inntekter	2	106 862 082	43 885 659
Kostnader			
Varekostnad		30 933 403	17 767 795
Lønnskostnad	3	516 189	15 180
Annen driftskostnad	3	9 724 152	6 533 429
Sum kostnader		41 173 744	24 316 404
Driftsresultat		65 688 338	19 569 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-119 280	712 629
Annen renteinntekt		320 098	95 828
Sum finansinntekter		200 818	808 457
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	5 843
Annen rentekostnad	8	146 036	430 329
Sum finanskostnader		146 036	436 172
Netto finans		54 782	372 285
Ordinært resultat før skattekostnad		65 743 120	19 941 540
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 274 664	83 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 468 456	19 857 750
Årsresultat		64 468 456	19 857 750
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		60 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 468 456	9 857 750
Sum overføringer og disponeringer	7	64 468 456	19 857 750



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	3 848 473	1 449 072
Sum immaterielle eiendeler		3 848 473	1 449 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 119 879	15 239 159
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 050 686	2 007 919
Sum finansielle anleggsmidler		17 170 565	17 247 078
Sum anleggsmidler		21 019 038	18 696 150
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	76 314 023	112 234 102
Sum varer		76 314 023	112 234 102
Fordringer			
Kundefordringer		32 852 708	16 512 058
Andre fordringer		10 015 500	2 421 888
Sum fordringer		42 868 208	18 933 946
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 045 737	39 657 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 045 737	39 657 417
Sum omløpsmidler		223 227 968	170 825 465
SUM EIENDELER		244 247 006	189 521 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Selskapskapital	6,7	32 271 812	32 271 812
Sum innskutt egenkapital		32 271 812	32 271 812
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	139 989 751	135 741 746
Sum opptjent egenkapital		139 989 751	135 741 746
Sum egenkapital		172 261 563	168 013 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 435 540	8 153 312
Sum annen langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Sum langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 601 510	2 995 920
Betalbar skatt	9	4 698 959	1 275
Skyldige offentlige avgifter		124 798	
Utbytte	7	60 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		124 636	357 550
Sum kortsiktig gjeld		66 549 903	13 354 745
Sum gjeld		71 985 443	21 508 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		244 247 006	189 521 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 586766

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 220 549
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BTS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Statsminister Michelsens veg 38
5230 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: 22.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017.

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, 02.07.2018

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 220 549
BTS UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		22 216 928	19 146 664
Annen driftsinntekt		84 000	58 340
Sum inntekter	2	22 300 928	19 205 004
Kostnader			
Varekostnad		9 930 203	14 325 267
Lønnskostnad	3	516 189	15 180
Annen driftskostnad	3	7 602 052	4 405 929
Sum kostnader		18 048 444	18 746 376
Driftsresultat		4 252 484	458 628
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper	10	67 867 314	23 994 105
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		440 259	394 225
Annen renteinntekt		301 825	70 282
Sum finansinntekter		68 609 398	24 458 612
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Annen rentekostnad	8	5 024 050	5 843
Sum finanskostnader		5 213 043	459 254
Netto finans		63 396 355	23 999 358
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	67 648 839	24 457 986
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 085 819	248 708
Årsresultat		64 563 020	24 209 278
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		60 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 563 020	14 209 278
Sum overføringer og disponeringer	7	64 563 020	24 209 278



Organisasjonensnr: 917 220 549
BTS UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	3 243 089	1 629 951
Sum immaterielle eiendeler		3 243 089	1 629 951
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	55 499 250	77 665 017
Lån til foretak i samme konsern	10	19 854 075	17 820 693
Investeringer i tilknyttet selskap	4	14 859 850	14 859 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 050 686	2 007 919
Sum finansielle anleggsmidler		92 263 861	112 353 479
Sum anleggsmidler		95 506 950	113 983 430
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	21 499 985	30 908 763
Sum varer		21 499 985	30 908 763
Fordringer			
Kundefordringer		33 787 083	16 512 058
Andre fordringer		0	2 412 888
Konsernfordringer		7 436 637	127 750
Sum fordringer		41 223 720	19 052 696
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		96 015 923	28 452 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		96 015 923	28 452 952
Sum omløpsmidler		158 739 628	78 414 411
SUM EIENDELER		254 246 578	192 397 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	32 271 812	32 271 812



Overkurs	7	210 000	210 000
Annen innskutt egenkapital	7	-10 000	-10 000
Sum innskutt egenkapital		32 471 812	32 471 812
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	144 235 843	139 893 274
Sum opptjent egenkapital		144 235 843	139 893 274
Sum egenkapital		176 707 655	172 365 086
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 435 540	8 153 312
Sum annen langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Sum langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		777 810	1 154 654
Betalbar skatt	9	4 093 575	1 275
Skyldige offentlige avgifter		124 798	0
Utbytte	7	60 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld		7 019 166	723 514
Annen kortsiktig gjeld		88 034	0
Sum kortsiktig gjeld		72 103 383	11 879 443
Sum gjeld		77 538 923	20 032 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 246 578	192 397 841



Organisasjonsnr: 917 220 549
BTS UTVIKLING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		106 406 082	43 217 103
Annen driftsinntekt		456 000	668 556
Sum inntekter	2	106 862 082	43 885 659
Kostnader			
Varekostnad		30 933 403	17 767 795
Lønnskostnad	3	516 189	15 180
Annen driftskostnad	3	9 724 152	6 533 429
Sum kostnader		41 173 744	24 316 404
Driftsresultat		65 688 338	19 569 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-119 280	712 629
Annen renteinntekt		320 098	95 828
Sum finansinntekter		200 818	808 457
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	5 843
Annen rentekostnad	8	146 036	430 329
Sum finanskostnader		146 036	436 172
Netto finans		54 782	372 285
Ordinært resultat før skattekostnad		65 743 120	19 941 540
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 274 664	83 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 468 456	19 857 750
Årsresultat		64 468 456	19 857 750
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		60 000 000	10 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 468 456	9 857 750
Sum overføringer og disponeringer	7	64 468 456	19 857 750



Organisasjonsnr: 917 220 549
BTS UTVIKLING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2017	2016
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Innmaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	9	3 848 473	1 449 072
Sum immaterielle eiendeler		3 848 473	1 449 072

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	15 119 879	15 239 159
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 050 686	2 007 919
Sum finansielle anleggsmidler		17 170 565	17 247 078

Sum anleggsmidler		21 019 038	18 696 150
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Varer	5	76 314 023	112 234 102
Sum varer		76 314 023	112 234 102

Fordringer

Kundefordringer		32 852 708	16 512 058
Andre fordringer		10 015 500	2 421 888
Sum fordringer		42 868 208	18 933 946

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 045 737	39 657 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 045 737	39 657 417

Sum omløpsmidler		223 227 968	170 825 465
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		244 247 006	189 521 615
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6,7	32 271 812	32 271 812
Sum innskutt egenkapital		32 271 812	32 271 812

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	139 989 751	135 741 746
-------------------	---	-------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		139 989 751	135 741 746
Sum egenkapital		172 261 563	168 013 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 435 540	8 153 312
Sum annen langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Sum langsiktig gjeld		5 435 540	8 153 312
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 601 510	2 995 920
Betalbar skatt	9	4 698 959	1 275
Skyldige offentlige			
avgifter		124 798	
Utbytte	7	60 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld		124 636	357 550
Sum kortsiktig gjeld		66 549 903	13 354 745
Sum gjeld		71 985 443	21 508 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		244 247 006	189 521 615



Organisasjonnr: 917 220 549
BTS UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt. Selskapet ble stiftet ved fisjon 4. mai 2016. Konsolideringsprinsipper Konsernregnskapet omfatter BTS Utvikling AS med datterselskaper hvor BTS Utvikling AS har bestemte 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 konsernnet er eliminert. Investeringer i selskaper hvor konsernnet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) behandles etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernnet 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 salgbare arealer. Dersom arealer senere blir regulert for bebyggelse vil disse ha en kostpris på kr 0. 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 skjønsmessige 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 eeneier av aksjene i henholdsvis Bergen tomteselskap AS og BTS Utvikling AS. I 2017 er Kokstad 2 AS fusjonert med BTS Utvikling AS.

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	1075727.00	32271812.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bergen Kommune	30.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30.00	100.00%

Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere

Lønn og ytelser

Tilleggsopplysninger om lønn

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Ja

Ledende person

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre forhold</u>
Arbeidende styreleder	281420.00		2000.00
Styret for øvrig	95500.00		

<u>Total ytelse</u>	<u>Sum lønn</u>	<u>Sum pensj.f.</u>	<u>Sum andre forhold</u>
	376920.00		2000.00

Ytelser til revisjon

Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer



Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon
0.20

Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Janafleten 25 AS	100.00%	100.00%	5816029.00	45738.00
Kokstad 1 AS	100.00%	100.00%	869408.00	-45221.00
Forvatne Åsane AS	100.00%	100.00%	527135.00	-15482.00
Dyngelandsdalen AS	100.00%	100.00%	1982586.00	-106830.00
Espehaugen 1	100.00%	100.00%	4629611.00	5902452.00
Kokstad 4 AS	100.00%	100.00%	769701.00	-49179.00
Hardangervegen	100.00%	100.00%	2638706.00	-112074.00
Næring AS				
Helldalsstølen AS	100.00%	100.00%	2117859.00	-93282.00
Arnadalen	100.00%	100.00%	4430716.00	-130942.00
Industriområde AS				
Knutepunkt Sandsli AS	100.00%	100.00%	7216593.00	-180316.00
Kokstad Vest AS	100.00%	100.00%	10659030.00	-4492439.00
Kråkåsen AS	100.00%	100.00%	-177472.00	-932545.00
EPH 4 AS	100.00%	100.00%	857925.00	-13908.00
EPH 5 AS	100.00%	100.00%	1072910.00	-13908.00
Åskøy Tomteselskap AS	21.00%	21.00%	8972000.00	-568000.00
Gravdal Utvikling AS	50.00%	50.00%	1364802.00	-110350.00

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser



Ytterligere noteopplysninger



Organisasjonnr: 917 220 549
BTS UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Antall aksjer og aksjeeiere

Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere

Lønn og ytelser

Tilleggsopplysninger om lønn

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Ja

Ledende person

Ytelser til revisjon

Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer

Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Ja

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Askøy Tomteselskap	21.00%	21.00%	8972000.00	-568000.00



AS					
Gravdal Utvikling AS	50.00%	50.00%	1364802.00	-110350.00	

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Ytterligere noteopplysninger



Deloitte.

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

Tel: +47 55 21 81 00
Fax: +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 64.563.020 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 64.468.456. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til BTS Utvikling AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet BTS Utvikling AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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 for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

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



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning til
generalforsamlingen i BTS Utvikling AS

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 avviklet.

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 og konsernets 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 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 til
generalforsamlingen i 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 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Bergen, 13. mars 2018
Deloitte AS

Jon-Osvold Harila
statsautorisert revisor



BTS Utvikling AS
Kontantstrømoppstilling konsern

Morselskapet			Konsernet	
2016	2017		2017	2016
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
24 593 686	67 648 839	Ordinært resultat før skattekostnad	65 743 120	19 941 540
0	-1 275	Periodens betalte skatt	-1 275	0
0	-440 259	Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	119 280	521 509
-16 512 058	-17 275 025	Endring i kundefordringer	-16 340 650	-16 512 058
-30 908 763	9 408 778	Endring varer	35 920 079	-112 234 102
1 018 954	-376 844	Endring i leverandørgjeld	-1 394 410	2 995 920
595 764	-1 013 235	Endring i konsernmellomværender	0	0
-2 412 888	2 625 720	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-7 701 730	-2 064 338
<u>-23 625 305</u>	<u>60 576 699</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>76 344 414</u>	<u>-107 351 529</u>
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
-114 000 863	19 483 593	Inn- og utbetalinger fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede	541 227	-19 070 174
<u>-114 000 863</u>	<u>19 483 593</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>541 227</u>	<u>-19 070 174</u>
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
8 153 312	-2 717 772	Endring i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-2 717 772	8 153 312
0	-10 000 000	Utbetaling av utbytte	-10 000 000	0
157 925 808	220 451	Innbetaling av egenkapital	220 451	157 925 808
<u>166 079 120</u>	<u>-12 497 321</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-12 497 321</u>	<u>166 079 120</u>
28 452 952	67 562 971	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	64 388 320	39 657 417
0	28 452 952	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 1.1.	39 657 417	0
<u>28 452 952</u>	<u>96 015 923</u>	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	<u>104 045 737</u>	<u>39 657 417</u>



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2017

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Reglene for små foretak er benyttet. Selskapet ble stiftet ved fusjon 4. mai 2016.

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



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2017

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 eeneier av aksjene i henholdsvis Bergen tomteselskap AS og BTS Utvikling AS.

I 2017 er Kokstad 2 AS fusjonert med BTS Utvikling AS.



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2017

Note 2 – Salgsinntekt

Morselskap		Pr. virksomhetsområde:	Konsern	
2016	2017		2017	2016
19.146.664	22.216.928	Salg av tomter	106.406.082	43.217.103
58.340	84.000	Leieinntekter	456.000	668.556
<u>19.205.004</u>	<u>22.300.928</u>	Sum	<u>106.862.082</u>	<u>43.885.659</u>

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

Morselskap			Konsern	
2016	2017		2017	2016
-	216 190	Lønn	216 190	-
-	25 715	Folketrygdavgift	22 498	-
-	3 358	Andre ytelser	3 358	-
-	245 263	Sum	242 046	-
-	0,2	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0,2	-

<i>Ytelser til ledende personer</i>	Lønn	Annen godtgjørelse
Arbeidende styreleder	281 420	2 000
Styret for øvrig	95 500	-

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

Selskapet hadde forretningsføreravtale med Bergen tomteselskap første halvår 2017 hvor selskapet ble belastet med kr 4.620.000,-.

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2016	2017		2017	2016
135.700	59.000	Lovpålagt revisjon	249.100	519.995
0	171.100	Regnskapsteknisk bistand	355.600	109.000
0	290.800	Annen bistand	290.800	0
<u>135.700</u>	<u>520.900</u>	Sum	<u>895.500</u>	<u>628.995</u>

Beløpene er ekskl. mva.



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2017

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.

Note 4 – Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2017 (100 %)	Egenkapital 2017 (100 %)
Janaflaten 25 AS	30.06.2010	Bergen	100 %	45.738	5.816.029
Kokstad 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-45.221	869.408
Forvatne Åsane AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-15.482	527.135
Dyngelandsdalen AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-106.830	1.982.586
Espehaugen 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	5.902.452	4.629.611
Kokstad 4 AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-49.179	769.701
Hardangervegen Næring AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-112.074	2.638.706
Helldalsstølen AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-93.282	2.117.859
Arnadalen Industriområde AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-130.942	4.430.716
Knutepunkt Sandsli AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-180.316	7.216.593
Kokstad Vest AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-4.492.439	10.659.030
Kråkåsen AS	31.01.2017	Bergen	100 %	-932.545	-177.472
EPH 4 AS	09.06.2017	Bergen	100 %	-13.908	857.925
EPH 5 AS	09.06.2017	Bergen	100 %	-13.908	1.072.910

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.2016	Arsresultat 2016	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel
Askøy Tomteselskap AS ¹⁾	14.729.956	8.972.000	-568.000	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 2016 da årets tall ikke er klare. Andel resultat innregnet i konsern regnskapet etter konsernetableringstidspunktet er estimert.

Note 5 – Varer

Morselskap		Varer	Konsern	
2016	2017		2017	2016
30.908.763	21.499.985		76.314.023	112.234.102



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2017

Varelager består av kjøpte tomtearealer og kostnader pådratt for å bearbeide disse med tanke på videresalg. Inkludert i disse tallene er det bokført en ukuransavsetning i morselskapet på MNOK 14,1. I konsernregnskapet utgjør ukuransavsetningen MNOK 28,0.

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. 1.1.2017	32.271.812	210.000	-10.000	139.893.274	172.365.086
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Kapitalendringer ved fusjon				-220.451	-220.451
Foreslått utbytte				-60.000.000	-60.000.000
Årets resultat				64.563.020	64.563.020
Egenkapital pr. 31.12.2017	32.271.812	210.000	-10.000	144.235.843	176.707.655

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2017	32.271.812	135.741.746	168.013.558
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Kapitalendringer ved fusjon		-220.451	-220.451
Foreslått utbytte		-60.000.000	-60.000.000
Årets resultat		64.468.456	64.468.456
Egenkapital pr. 31.12.2017	32.271.812	139.989.751	172.261.563



Konsernregnskap
BTS Utvikling AS

Noter til regnskap 2017

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

Note 10 – Andre kortsiktige fordringer og fordringer mot nærstående

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	2017
Renter	Finansinntekter	Datterselskap jf. note 4	440.259

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

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motpart	Finansielle anleggsmidler	2017
Lån til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		21.904.762

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

	Forhold til motpart	Fordringer	2017
Fordringer på DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		7.436.637
Gjeld til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		7.019.166

Mellomværende med datterselskap knytter seg til forretningsmessige transaksjoner og konsernbidrag.



BTS Utvikling AS

Styrets årsberetning 2017

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, 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 1 AS, EPH 2 AS, EPH 3 AS, EPH 4 AS, EPH 5 AS, og Kråkåsen AS.

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 2017.

Arsresultat

Resultat før skatt ble MNOK 67,6 mot MNOK 24,4 i 2016. For konsernet er tilsvarende tall MNOK 65,7 mot MNOK 19,9 i 2016.

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

Avkastning og egenkapital

Avkastning på egenkapitalen ble 36,5 % pr 31.12.2017 mot 14,0 % pr. 31.12.2016. For konsernet var avkastning på egenkapitalen 37,4 % pr 31.12.2017 mot 11,8 % pr. 31.12.2016.

Selskapets egenkapitalandel utgjorde pr. 31.12.2017 69,5 % og for konsernet var egenkapitalandelen 70,5 % pr. 31.12.2017. For 2016 var egenkapitalandelene til sammenligning hhv 89,6 % og 88,7 %.

Driftsinntekter

BTS Utvikling AS hadde i 2017 salgsinntekter på MNOK 22,3 mot MNOK 19,2 i 2016. For konsernet var salgsinntektene MNOK 106,9 mot MNOK 43,9 i 2016.

Driftsresultat

Driftsresultatet endte på MNOK 4,3 i 2017 mot MNOK 0,5 i 2016. Konsernet hadde et driftsresultat på MNOK 65,7 i 2017. Til sammenligning var konsernets driftsresultat MNOK 19,6 i 2016.

Finansposter

Netto finansposter i 2017 var kr 63,4 mill. Konsernet hadde kr 0,05 mill i netto finansposter i samme periode.

BTS UTVIKLING AS

Solheimsgaten 16, 5058 Bergen

Tlf. 55 59 91 00

Org.no: 917 220 549

Internett: www.bts.no

**Skatter**

Skattekostnaden i 2017 utgjorde kr 3,1 mill mens det for konsernet var kr 1,3 mill.

Varebeholdning

Varebeholdningen var ved utløpet av året kr 21,5 mill for morselskapet og kr 76,3 mill for konsernet.

Kapitalforhold

BTS Utvikling AS hadde en likviditetsbeholdning på 96,0 mill ved utgangen av året, mens det for konsernets vedkommende var 104,0 mill i likviditetsbeholdning pr 31.12.2017.

BTS Utvikling AS' total kapital utgjorde kr 254,2 mill og egenkapitalen kr 176,7 mill pr. 31.12.2017.

Rentebærende gjeld var pr. 31.12.2017 kr 5,4 mill i form av et lån fra Sparebanken Vest.

Disponering av årets resultat

BTS Utvikling AS' årsregnskap ga et resultat på kr 64,6 mill. Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet:

Utdelt utbytte	60,0 mill
Overført til annen egenkapital	4,6 mill
Årsresultat	64,6 mill

Deler av utbyttet skal utdeles i form av overtakelse av prosjekt Åsheim og Londalen i Arna.

Andre forhold

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. 31.12.2017 hadde selskapet en ansatt på timebasis og resten av driften gjennomføres av styrets leder.

Utsikter fremover

I 2016 ble arbeidet med ny kommuneplan arealdel (KPA) påbegynt. 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 kan ta alt 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 rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Bergen, 13. mars 2018

Inga Lise Moldestad
Styremedlem

Gøril E. Selvik
Styremedlem

Bjarte Ystebø
Styremedlem

Sandra Teige Thomassen
Styreleder