



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	06.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		980 780	9 395 659
Annen driftsinntekt		1 293 350	1 799 515
Sum inntekter	2	2 274 130	11 195 174
Kostnader			
Varekostnad	2	-1 126 784	928 373
Lønnskostnad	3	2 105 719	1 690 107
Annen driftskostnad	3	5 268 700	4 236 757
Sum kostnader		6 247 635	6 855 237
Driftsresultat		-3 973 505	4 339 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper	9	21 749 647	61 440 424
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		644 176	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		70 179	782 378
Annen renteinntekt		9 241	420 705
Sum finansinntekter		22 473 243	62 643 507
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	16 565 951
Annen rentekostnad		338	71 361
Annen finanskostnad		403	2 568 436
Sum finanskostnader		741	19 205 748
Netto finans		22 472 502	43 437 759
Ordinært resultat før skattekostnad		18 498 997	47 777 696
Skattekostnad på ordinært resultat	8	171 600	1 353 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 327 397	46 424 429
Årsresultat		18 327 397	46 424 429
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	68 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført til annen egenkapital		-11 672 604	-21 575 570
Sum overføringer og disponeringer	7	18 327 396	46 424 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	171 600
Sum immaterielle eiendeler		0	171 600
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	19 448 179	47 160 018
Lån til foretak i samme konsern	9	28 661 450	38 284 414
Investeringer i tilknyttet selskap	4	5 000 000	5 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		46 302	0
Sum finansielle anleggsmidler		53 155 931	90 444 432
Sum anleggsmidler		53 155 931	90 616 032
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	114 038	111 452
Sum varer		114 038	111 452
Fordringer			
Kundefordringer	9	29 304 900	16 614 862
Andre fordringer		0	0
Konsernfordringer	9	3 939 953	666 699
Sum fordringer		33 244 853	17 281 561
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter, ol.		63 887 204	91 029 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 887 204	91 029 652
Sum omløpsmidler		97 246 095	108 422 665
SUM EIENDELER		150 402 026	199 038 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1.075.727)	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	81 840 763	86 154 503
Sum opptjent egenkapital		81 840 763	86 154 503
Sum egenkapital		114 312 575	118 626 315
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		785 824	530 467
Betalbar skatt	8	1	733 733
Skyldige offentlige avgifter		449 985	352 407
Utbytte	7	30 000 000	68 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	4 598 062	10 574 583
Annen kortsiktig gjeld		255 579	221 193
Sum kortsiktig gjeld		36 089 451	80 412 383
Sum gjeld		36 089 451	80 412 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 402 026	199 038 698



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		34 266 854	90 580 249
Annen driftsinntekt		318 350	716 515
Sum inntekter	2	34 585 204	91 296 764
Kostnader			
Varekostnad	2	8 463 961	20 786 647
Lønnskostnad	3	2 105 719	1 690 107
Annen driftskostnad	3	6 784 416	5 171 574
Sum kostnader		17 354 096	27 648 328
Driftsresultat		17 231 108	63 648 436
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper	9	0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-5 614	-142 590
Annen renteinntekt		277 928	614 089
Sum finansinntekter		272 314	471 499
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	11 903 756
Annen rentekostnad		506	143 083
Annen finanskostnad		403	0
Sum finanskostnader		909	12 046 839
Netto finans		271 405	-11 575 340
Ordinært resultat før skattekostnad		17 502 513	52 073 096
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 901 116	2 198 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 601 397	49 874 203
Årsresultat		14 601 397	49 874 203
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	68 000 000
Overført til annen egenkapital		-15 398 603	-18 125 797



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	7	14 601 397	49 874 203



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	645 006
Sum immaterielle eiendeler		0	645 006
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	46 302	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 682 084	4 687 698
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 728 386	4 687 698
Sum anleggsmidler		4 728 386	5 332 704
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	31 757 759	54 606 298
Sum varer		31 757 759	54 606 298
Fordringer			
Kundefordringer	9	29 304 900	16 614 862
Andre fordringer		291	32 000
Konsernfordringer	9	0	0
Sum fordringer		29 305 191	16 646 862
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter ol.		69 400 229	109 951 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 400 229	109 951 106
Sum omløpsmidler		130 463 179	181 204 266
SUM EIENDELER		135 191 565	186 536 970

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1.075.727)	6, 7	32 271 812	32 271 812
Overkurs	7	0	0
Annen innskutt egenkapital	7	0	0
Sum innskutt egenkapital		32 271 812	32 271 812
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	71 290 912	83 857 651
Sum opptjent egenkapital		71 290 912	83 857 651
Sum egenkapital		103 562 724	116 129 463
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		923 276	626 768
Betalbar skatt	8	1	1 207 139
Skyldig offentlige avgifter		449 985	352 407
Utbytte	7	30 000 000	68 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		255 579	221 193
Sum kortsiktig gjeld		31 628 841	70 407 507
Sum gjeld		31 628 841	70 407 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 191 565	186 536 970



BTS Utvikling AS

Styrets årsberetning 2020

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 tilrettelagte eneboligtomter.

BTS Utvikling AS eier 21 % av Askøy Tomteselskap AS.

Følgende selskaper er 100 % eiet; Kokstad 1 AS, Forvatne Åsane AS, Hardangervegen Næring AS, Knutepunkt Sandsli AS JFN 1 AS, Nordre Drotningvik AS, Orretua AS, Espelandsmyrene AS, Helldalslia AS, Bjørnåsen AS, KFN 4 AS.

De fleste av selskapets datterselskaper ble lagt ut for salg i slutten av februar 2020. Som følge av utbruddet av covid-19 og nedstenging av store deler av samfunnet stoppet også markedet for bolig- og næringsseiendommer opp. Ut på høstparten 2020 viste markedet en positiv utvikling.

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 2021.

Årsresultat

Resultat etter skatt ble MNOK 18,3 mot MNOK 46,4 i 2019. For konsernet er tilsvarende tall MNOK 14,6 i 2020 mot MNOK 49,8 i 2019.

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

Avkastning og egenkapital

Avkastning på egenkapitalen ble 16,0 % pr 31.12.2020 mot 39,1 % pr. 31.12.2019. For konsernet var avkastning på egenkapitalen 14,1 % pr 31.12.2020 mot 42,9 % pr. 31.12.2019.

Selskapets egenkapitalandel utgjorde pr. 31.12.2020 54,4% og for konsernet var egenkapitalandelen 76,6 % pr. 31.12.2020. For 2019 var egenkapitalandelene til sammenligning hhv 59,6 % og 62,3 %.

Driftsinntekter

BTS Utvikling AS hadde i 2020 salgsinntekter på MNOK 2,3 mot MNOK 11,2 i 2019. For konsernet var salgsinntektene MNOK 34,6 mot MNOK 91,3 i 2019.

Driftsresultat

Driftsresultatet endte på MNOK -4,0 i 2020 mot MNOK 4,3 i 2019. Konsernet hadde et driftsresultat på MNOK 17,2 i 2020. Til sammenligning var konsernets driftsresultat MNOK 63,6 i 2019.

BTS UTVIKLING AS
Org.no: 917 220 549

5058 Bergen

Tlf. 55 59 91 00
Internett: www.bts.no

Penneo Dokumentnøkkel: TUBJ7-JHV2W-AGZ76-BGE0G-LHPUB-6050N



Finansposter

Netto finansposter i 2020 var kr 22,5 MNOK. Konsernet hadde kr 0,3 MNOK i netto finansposter i samme periode.

Skatter

Skattekostnaden i 2020 utgjorde kr 0,2 MNOK mens det for konsernet var kr 2,9 MNOK.

Varebeholdning

Varebeholdningen var ved utløpet av året kr 0,1 MNOK for morselskapet og kr 31,8 MNOK for konsernet.

Kapitalforhold

BTS Utvikling AS hadde en likviditetsbeholdning på 63,9 MNOK ved utgangen av året, mens det for konsernets vedkommende var 69,4 MNOK i likviditetsbeholdning pr 31.12.2020.

BTS Utvikling AS' total kapital utgjorde kr 150,4 MNOK og egenkapitalen kr 114,3 MNOK pr. 31.12.2020.

Disponering av årets resultat

BTS Utvikling AS' årsregnskap ga et resultat på kr 18,3 MNOK. Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet:

Utdelt utbytte	30,0	MNOK
Overført til annen egenkapital	-11,7	MNOK
Årsresultat	18,3	MNOK

Andre forhold

Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 7 styremøter i 2021.

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. 31.12.2020 hadde selskapet to ansatte; daglig leder og en ansatt på timebasis.

Utsikter fremover

Det er god etterspørsel etter tomter til bolig og næringsformål i Bergen. De fleste prosjektene som ligger i selskapet vil bli videreført som forutsatt i selskapets planer. Selskapet har tre reguleringsprosesser som er under arbeid. Det vil alltid hefte usikkerheten knyttet til utfallet av reguleringsprosesser.

Selskapets fokus fremover blir å selge ut 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, 24. februar 2021

Inga Lise Moldestad
Styreleder

Lars Christian Røssevold
Styremedlem

Øystein Fykse
Styremedlem

Sandra Teige Thomassen
Daglig leder



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sandra Teige Thomassen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-3220310

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-02-25 13:17:28Z



Lars C Holst Røssevold

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1029636

IP: 85.167.xxx.xxx

2021-02-25 14:04:37Z



Øystein Fykse

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4184584

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-02-25 14:38:10Z



Inga Lise Lien Moldestad

Styrets leder

Serienummer: 9578-5999-4-2816352

IP: 95.128.xxx.xxx

2021-02-26 15:51:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: TUBJ7-JHV2W-AGZ76-BGE0G-LHPU3-6050N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BTS Utvikling AS
Kontantstrømoppstilling konsern

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
		KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
47 777 697	18 498 996	Ordinært resultat før skattekostnad	17 502 513	52 073 096
16 565 951	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	11 903 756
-7 195 702	-733 733	Periodens betalte skatt	-733 733	-7 195 702
-782 378	-644 176	Inntekt på investering i tilknyttede selskaper	5 614	142 590
15 973 538	-12 690 038	Endring i kundefordringer	-12 690 038	15 973 538
16 189 386	-2 586	Endring varer	22 848 539	17 018 392
-80 314	255 357	Endring i leverandørgjeld	296 508	-44 127
4 228 218	-9 249 775	Endring i konsernmellomværender	0	0
-62 279	131 966	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	163 673	-64 755
92 614 117	-4 433 989	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 393 076	89 806 788
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
-3 814 266	37 932 677	Inn- og utbetalinger fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper	-2 775 817	-819 886
-3 814 266	37 932 677	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 775 817	-819 886
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
-2 717 768	0	Endring i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	-2 717 768
-100 000 000	-68 000 000	Utbetaling av utbytte	-68 000 000	-100 000 000
-30 000	0	Ekstraordinært utbytte	-4 527 000	-30 000
0	7 358 864	Innbetaling av egenkapital	7 358 864	0
-102 747 768	-60 641 136	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-65 168 136	-102 747 768
-13 947 917	-27 142 448	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	-40 550 877	-13 760 866
104 977 569	91 029 652	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 1.1.	109 951 106	123 711 972
91 029 652	63 887 204	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	69 400 229	109 951 106



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 18.327.396 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 14.601.397. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2020 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 2020 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.

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 ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: JYJEP-QYW3K-UV7K3-CSVBE-ILBOH-1YENP



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
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 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 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 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 regnskapsestimatene 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 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 og konsernet 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.

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.

Penneo Dokumentnr: JYEP-QYW3K-UV7K3-CSVBE-ILBOH-1YENP



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
BTS Utvikling AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 24. februar 2021
Deloitte AS

Jon-Osvold Harila
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JYJEP-QYW3K-UV7K3-CSVBE-ILBOH-1YENP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jon-Osvold Harila

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-540381

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-02-24 15:27:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: JYJEP-QYW3K-UV7K3-CSVBE-ILBQH-1YENP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2020

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 salgbare arealer.



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2020

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 gjennomførte fusjoner i 2020. Overdragende selskap var Dyngelandsdalen AS, Espehaugen 1 AS, Kokstad Vest AS og Kokstad 4 AS. Transaksjonene ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Følgende datterselskaper er solgt i 2020: KOV1 AS og Arnadalen Industriområde AS.



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2020

Note 2 – Salgsinntekt

Morselskap		Pr. virksomhetsområde:	Konsern	
2019	2020		2020	2019
9 395 659	980 780	Salg av tomter	34 266 854	90 580 249
1 799 515	1 293 350	Leieinntekter	318 350	716 515
<u>11 195 174</u>	<u>2 274 130</u>	Sum	<u>34 585 204</u>	<u>91 296 764</u>

Gevinst som følge av utdelt tingsutbytte knyttet til tomter i 2020 er ført netto under varekostnad.

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

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
1 412 401	1 692 844	Lønn og styrehonorar	1 692 844	1 412 401
212 781	260 758	Arbeidsgiveravgift	260 758	212 781
64 925	152 117	Andre ytelser	152 117	64 925
<u>1 690 107</u>	<u>2 105 719</u>	Sum	<u>2 105 719</u>	<u>1 690 107</u>
<u>1,3</u>	<u>0,9</u>	Antall årsverk	<u>0,9</u>	<u>1,3</u>

Ytelser til ledende personer	Lønn
Daglig leder	1 069 289
Styret	240 000

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2019	2020		2020	2019
39 000	152 330	Lovpålagt revisjon	256 830	138 595
46 700	125 535	Regnskapsteknisk bistand	291 425	236 385
91 675	207 810	Annen bistand	230 470	200 600
<u>177 375</u>	<u>485 675</u>	Sum	<u>778 725</u>	<u>575 580</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 2020

Note 4 – Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2020 (100 %)	Egenkapital 2020 (100 %)
Kokstad 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-60 670	869 408
Forvatne Åsane AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-208 807	527 135
Hardangervegen Næring AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-369 866	2 638 706
Knutepunkt Sandsli AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-398 447	7 216 593
Bjørnåsen AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-212 789	30 000
KFN 4 AS	07.05.2019	Bergen	100 %	-94 814	30 000
Orretua AS	14.05.2019	Bergen	100 %	-86 277	30 000
JFN 1 AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-137 289	30 000
Nordre Drotningvik AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-73 155	30 000
Espelandsmyrene AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-122 682	30 000
Helldalslia AS	03.05.2019	Bergen	100 %	4 837 945	53 000

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.2019	Årsresultat 2019	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel
Askøy Tomteselskap AS ¹⁾	5 000 000	8 586 301	-26 731	Strusshamn	21 %
Sum	5 000 000				

¹⁾ Oppgitte tall er fra endelig regnskap 2019 da årets tall ikke er klare. Andel resultat innregnet i konsernregnskapet etter konsernetableringstidspunktet er estimert.

Note 5 – Varer

Morselskap		Varer	Konsern	
2019	2020		2020	2019
111 452	114 038	31 757 759	54 606 298	

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 både morselskapet og konsernregnska-
pet på MNOK 0,78.

**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS****Noter til regnskap 2020****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. 1.1.2020	32 271 812	210 000	-10 000	86 154 503	118 626 315
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Kapitalforhøyelse ved fusjon				7 358 864	7 358 864
Foreslått utbytte				-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat				18 327 396	18 327 396
Egenkapital pr. 31.12.2020	32 271 812	210 000	-10 000	81 840 763	114 312 575

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2020	32 271 812	83 857 651	116 129 463
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Ekstraordinært utbytte		-4 527 000	-4 527 000
Foreslått utbytte		-30 000 000	-30 000 000
Kapital BTS Utvikling AS ifm. fusjon		7 358 864	7 358 864
Årets resultat		14 601 397	14 601 397
Egenkapital pr. 31.12.2020	32 271 812	71 290 912	103 562 724

Foreslått utbytte er planlagt utdelt delvis som tingsutbytte i form av tomter og fordringer, og delvis i kontanter. Tomtene som er planlagt utdelt ligger pr. 31.12. i Forvatne Åsane AS og Nordre Drotningstveit AS. Utdeling gjennomføres etter at fusjon med nevnte datterselskaper er gjennomført. Fordringene knytter seg til tomter som er solgt til Bergen kommune.



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2020

Note 8 – Skattekostnad

2019	2020
-780 000	-780 000
<u>-6 871 342</u>	<u>-2 173 800</u>
-7 651 342	-2 953 800
<u>0</u>	<u>-4 049 041</u>
<u>-7 651 342</u>	<u>-7 002 841</u>
-1 683 295	-1 540 625
<u>1 511 695</u>	<u>1 540 625</u>
<u>-171 600</u>	<u>0</u>

Midlertidige forskjeller

Varebeholdning
Fordringer
Netto midlertidige forskjeller
Underskudd til fremføring
Grunnlag for utsatt skattefordel

22 % utsatt skattefordel
Nedvurdering av utsatt skattefordel

Utsatt skattefordel i balansen

47 777 697	18 498 996
-48 497 827	-17 850 495
-720 130	648 501
6 207 119	-4 697 542
<u>0</u>	<u>0</u>
5 486 989	-4 049 041
<u>-2 151 845</u>	
<u>3 335 144</u>	<u>-4 049 041</u>

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	
2019	2020
733 732	0
473 406	0
146 129	171 600
<u>0</u>	<u>0</u>
<u>1 353 267</u>	<u>171 600</u>

<u>733 732</u>	<u>0</u>
<u>733 732</u>	<u>0</u>

Fordeling av skattekostnad

Betalbar skatt på årets resultat
Betalbar skatt av avgitt konsernbidrag
Endring utsatt skatt
Virkning av endring i skatteregler
Skattekostnad

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat
Betalbar skatt i balansen

Konsern

2020	2019
0	1 207 139
0	0
2 901 116	991 754
<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2 901 116</u>	<u>2 198 893</u>

<u>0</u>	<u>1 207 139</u>
<u>0</u>	<u>1 207 139</u>

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



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2020

Note 9 – Andre kortsiktige fordringer og fordringer / gjeld mot nærstående

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Morselskap

Transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	2020
Renter	Finansinntekter	Datterselskap jf. note 4	644 176

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

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motpart	Finansielle anleggsmidler	2020
Lån til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		28 707 752

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

	Forhold til motpart	Fordringer/Gjeld	2020
Fordringer på DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		3 939 953
Gjeld til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4		4 598 062

Mellomværende med datterselskap knytter seg til forretningsmessige transaksjoner og konsernbidrag.

BTS Utvikling har i tillegg kundefordringer på kr 13.871.000 mot Bergen kommune.

Note 10 – Covid-19's påvirkning på virksomheten

Pandemien i 2020 har forsinket prosesser knyttet til planlagte salg av datterselskaper og tomter, men har for øvrig ikke påvirket virksomheten i betydelig grad.