



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 20.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 395 659	52 121 887
Annen driftsinntekt		1 799 515	1 877 452
Sum inntekter	2	11 195 174	53 999 339
Kostnader			
Varekostnad		928 373	3 539 676
Lønnskostnad	3	1 690 107	1 620 296
Annen driftskostnad	3	4 236 756	4 813 643
Sum kostnader		6 855 236	9 973 615
Driftsresultat		4 339 938	44 025 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	61 440 424	29 195 436
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		782 378	417 989
Annen renteinntekt		420 705	796 148
Sum finansinntekter		62 643 507	30 409 573
Nedskrivning av finansielle eiendeler		16 565 951	0
Annen rentekostnad		71 361	125 777
Annen finanskostnad		2 568 436	0
Sum finanskostnader		19 205 748	125 777
Netto finans		43 437 759	30 283 796
Ordinært resultat før skattekostnad		47 777 697	74 309 520
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 353 267	10 603 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		46 424 430	63 706 081
Årsresultat		46 424 430	63 706 081
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		68 000 000	100 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 575 570	-36 293 919



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer	7	46 424 430	63 706 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	171 600	317 729
Sum immaterielle eiendeler		171 600	317 729
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	47 160 018	57 078 537
Lån til foretak i samme konsern	9	38 284 414	28 737 577
Investeringer i tilknyttet selskap	4	5 000 000	14 859 850
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	2 211 179
Sum finansielle anleggsmidler		90 444 432	102 887 143
Sum anleggsmidler		90 616 032	103 204 872
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	111 452	16 300 838
Sum varer		111 452	16 300 838
Fordringer			
Kundefordringer		16 614 863	32 588 400
Konsernfordringer	9	666 699	914 361
Sum fordringer		17 281 562	33 502 761
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 029 652	104 977 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 029 652	104 977 569
Sum omløpsmidler		108 422 666	154 781 168
SUM EIENDELER		199 038 698	257 986 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	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	86 154 503	107 760 072
Sum opptjent egenkapital		86 154 503	107 760 072
Sum egenkapital		118 626 315	140 231 884
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 717 768
Sum annen langsiktig gjeld			2 717 768
Sum langsiktig gjeld		0	2 717 768
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		530 467	610 781
Betalbar skatt	8	733 733	7 195 702
Skyldige offentlige avgifter		352 407	454 885
Utbytte	7	68 000 000	100 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	10 574 583	6 594 027
Annen kortsiktig gjeld		221 193	180 993
Sum kortsiktig gjeld		80 412 383	115 036 388
Sum gjeld		80 412 383	117 754 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 038 698	257 986 040



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		90 580 249	82 201 652
Annen driftsinntekt	2	716 515	754 452
Sum inntekter		91 296 764	82 956 104
Kostnader			
Varekostnad		20 786 647	3 633 430
Lønnskostnad	3	1 690 107	1 620 296
Annen driftskostnad	3	5 171 574	5 990 098
Sum kostnader		27 648 328	11 243 824
Driftsresultat		63 648 436	71 712 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	9	0	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-142 590	-222 706
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen renteinntekt		614 089	832 919
Sum finansinntekter		471 499	610 213
Nedskrivning av finansielle eiendeler		11 903 756	0
Annen rentekostnad		143 083	125 777
Sum finanskostnader		12 046 839	125 777
Netto finans		-11 575 340	484 436
Ordinært resultat før skattekostnad		52 073 096	72 196 716
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 198 893	10 121 061
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 874 203	62 075 655
Årsresultat		49 874 203	62 075 655
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		68 000 000	100 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 125 797	-37 924 345



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer	7	49 874 203	62 075 655



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	645 006	800 107
Sum immaterielle eiendeler		645 006	800 107
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 687 698	14 892 113
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			2 211 179
Sum finansielle anleggsmidler		4 687 698	17 103 292
Sum anleggsmidler		5 332 704	17 903 399
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	54 606 298	71 624 690
Sum varer		54 606 298	71 624 690
Fordringer			
Kundefordringer		16 614 862	32 588 400
Andre fordringer		32 000	80 000
Konsernfordringer	9	0	0
Sum fordringer		16 646 862	32 668 400
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		109 951 106	123 711 972
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 951 106	123 711 972
Sum omløpsmidler		181 204 266	228 005 062
SUM EIENDELER		186 536 970	245 908 461

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	83 857 651	101 883 554
Sum opptjent egenkapital		83 857 651	101 883 554
Sum egenkapital		116 129 463	134 155 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	2 717 768
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 717 768
Sum langsiktig gjeld		0	2 717 768
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		626 768	670 895
Betalbar skatt	8	1 207 139	7 678 080
Skyldige offentlige avgifter		352 407	454 885
Utbytte	7	68 000 000	100 000 000
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		221 193	231 467
Sum kortsiktig gjeld		70 407 507	109 035 327
Sum gjeld		70 407 507	111 753 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186 536 970	245 908 461



BTS Utvikling AS

Styrets årsberetning 2019

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.

Følgende selskaper er 100 % eiet; Dyngelandsdalen AS, Espehaugen 1 AS, Kokstad 4 AS, Kokstad 1 AS, Forvatne Åsane AS, Arnadalen Industriområde AS, Hardangervegen Næring AS, Knutepunkt Sandsli AS, Kokstad Vest AS, JFN 1 AS, Nordre Drotningvik AS, Orretua AS, Espelandsmyrene AS, Helldalslia AS, Bjørnåsen AS, KFN 4 AS og KOV 1 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 2020.

Årsresultat

Resultat etter skatt ble MNOK 46,4 mot MNOK 63,7 i 2018. For konsernet er tilsvarende tall MNOK 49,9 i 2019 mot MNOK 62,1 i 2018.

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

Avkastning og egenkapital

Avkastning på egenkapitalen ble 39,1 % pr 31.12.2019 mot 45,4 % pr. 31.12.2018. For konsernet var avkastning på egenkapitalen 42,9 % pr 31.12.2019 mot 46,3 % pr. 31.12.2018.

Selskapets egenkapital utgjorde pr. 31.12.2019 118,6 MNOK (egenkapitalandel 59,6 %) og for konsernet var egenkapitalen 116,1 MNOK (egenkapitalandel 62,3 %) pr. 31.12.2019. For 2018 var egenkapitalandelene til sammenligning hhv 140 MNOK (54,4 %) og 134 MNOK (54,6 %).

Driftsinntekter

BTS Utvikling AS hadde i 2019 salgsinntekter på MNOK 11,2 mot MNOK 54,0 i 2018. For konsernet var salgsinntektene MNOK 91,3 mot MNOK 83,0 i 2018.

Driftsresultat

Driftsresultatet endte på MNOK 4,3 i 2019 mot MNOK 44,0 i 2018. Konsernet hadde et driftsresultat på MNOK 63,6 i 2019. Til sammenligning var konsernets driftsresultat MNOK 71,7 i 2018.

Finansposter

Netto finansinntekter i 2019 var kr 43,4 MNOK. Konsernet hadde netto finansinntekter på kr -11,6 MNOK i samme periode.

Skatter

Skattekostnaden i 2019 utgjorde kr 1,4 MNOK mens den for konsernet utgjorde kr 2,2 MNOK.

Varebeholdning

Varebeholdningen var ved utløpet av året kr 0,1 MNOK for morselskapet og kr 54,6 MNOK for konsernet.

BTS UTVIKLING AS

5058 Bergen

Tlf 55 59 91 00

Org.no: 917 220 549

Internett: www.bts.no



Kapitalforhold

BTS Utvikling AS hadde en likviditetsbeholdning på 91 MNOK ved utgangen av året, mens det for konsernets vedkommende var 110,0 MNOK i likviditetsbeholdning pr 31.12.2019.

BTS Utvikling AS' total kapital var kr 199 MNOK og egenkapitalen var kr 118,6 MNOK pr. 31.12.2019.

Disponering av årets resultat

BTS Utvikling AS' årsregnskap ga et resultat på kr 46,4 MNOK. Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet:

Utdelt utbytte	68,0	MNOK*
Overført til annen egenkapital	-21,6	MNOK
Årsresultat	46,4	MNOK

* Deler av utbytte utdeles som tomter i Dyngeland og Kokstad vest, vurdert til markedsverdi 17,8 mnok.

Andre forhold

Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 5 fysiske styremøter, tre telefonstyremøter samt noen styremøter pr. mail.

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. 31.12.2019 hadde selskapet to ansatte; daglig leder og en ansatt på timebasis.

Utsikter fremover

KPA 2019 gir rammene for utviklingen av selskapets tomteområder. I 2019 ble store deler av eiendomsmassen fisjonert til datterselskaper.

Det er fortsatt god etterspørsel og et godt marked for de rette tomtene til bolig og næringsformål i Bergen.

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

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

Bergen, 13. februar 2020

Gøril E. Selvik
Styremedlem

Sandra Teige Thomassen
Adm. direktør

Bjarte Ystebø
Styremedlem

Inga Lise Moldestad
Styreleder



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i BTS Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert BTS Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 46.424.430 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 49.874.203. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2019 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 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE 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.

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

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
BTS Utvikling AS

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

Styrets 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 rettvise 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 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.
- 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 rettvise bilde.



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
BTS Utvikling AS

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, 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, 13. februar 2020

Deloitte AS

Jon-Osvold Harila
statsautorisert revisor



BTS Utvikling AS
Konsernregnskap 2019

**BTS Utvikling AS**
Resultatregnskap konsern

Morselskapet			Konsernet	
2018	2019	NOTER	2019	2018
		DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
52 121 887	9 395 659	Salgsinntekt	90 580 249	82 201 652
1 877 452	1 799 515	Annen driftsinntekt	716 515	754 452
<u>53 999 339</u>	<u>11 195 174</u>	2 Sum driftsinntekter	<u>91 296 764</u>	<u>82 956 104</u>
3 539 676	928 373	Varekostnad	20 786 647	3 633 430
1 620 296	1 690 107	3 Lønnskostnad	1 690 107	1 620 296
4 813 643	4 236 757	3 Annen driftskostnad	5 171 574	5 990 098
<u>9 973 615</u>	<u>6 855 236</u>	Sum driftskostnader	<u>27 648 328</u>	<u>11 243 824</u>
<u>44 025 724</u>	<u>4 339 938</u>	Driftsresultat	<u>63 648 436</u>	<u>71 712 280</u>
		FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
29 195 436	61 440 424	9 Innlekt på investering i datterselskaper	0	0
0	0	Innlekt på investering i tilknyttet selskap	-142 590	-222 706
417 989	782 378	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
796 148	420 705	Annen renteinntekt	614 089	832 919
0	16 565 951	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	11 903 756	0
125 777	71 361	Rentekostnad	143 083	125 777
0	2 568 436	Annen finanskostnad	0	0
<u>30 283 796</u>	<u>43 437 759</u>	Netto finansresultat	<u>-11 575 340</u>	<u>484 436</u>
<u>74 309 520</u>	<u>47 777 697</u>	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>52 073 096</u>	<u>72 196 716</u>
<u>10 603 439</u>	<u>1 353 267</u>	8 Skattekostnad på ordinært resultat	<u>2 198 893</u>	<u>10 121 061</u>
<u>63 706 081</u>	<u>46 424 430</u>	Årsresultat	<u>49 874 203</u>	<u>62 075 655</u>
		OVERFØRINGER		
100 000 000	68 000 000	Foreslått utbytte	68 000 000	100 000 000
-36 293 919	-21 575 570	Overført til annen egenkapital	-18 125 797	-37 924 345
<u>63 706 081</u>	<u>46 424 430</u>	7 Sum overføringer	<u>49 874 203</u>	<u>62 075 655</u>



BTS Utvikling AS
Balanse pr. 31. desember konsern

Morselskapet		Konsern		
2018	2019	NOTER	2019	2018
		EGENKAPITAL OG GJELD		
		<i>Egenkapital</i>		
		<i>Innskutt egenkapital</i>		
32 271 812	32 271 812	6, 7 Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 075 727)	32 271 812	32 271 812
210 000	210 000	7 Overkurs	0	0
-10 000	-10 000	7 Annen innskutt egenkapital	0	0
<u>32 471 812</u>	<u>32 471 812</u>	Sum innskutt egenkapital	<u>32 271 812</u>	<u>32 271 812</u>
		<i>Oppløst egenkapital</i>		
107 760 072	86 154 503	7 Annen egenkapital	83 857 651	101 883 554
<u>107 760 072</u>	<u>86 154 503</u>	Sum oppløst egenkapital	<u>83 857 651</u>	<u>101 883 554</u>
<u>140 231 884</u>	<u>118 626 315</u>	Sum egenkapital	<u>116 129 463</u>	<u>134 155 366</u>
		<i>Gjeld</i>		
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
2 717 768	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	2 717 768
<u>2 717 768</u>	<u>0</u>	Sum langsiktig gjeld	<u>0</u>	<u>2 717 768</u>
		<i>Kortsiktig gjeld</i>		
610 781	530 467	Leverandørgjeld	626 768	670 895
7 195 702	733 733	6 Betalbar skatt	1 207 139	7 678 080
454 885	352 407	Skyldig offentlige avgifter	352 407	454 885
100 000 000	68 000 000	7 Foreslått utbytte	68 000 000	100 000 000
6 594 027	10 574 583	9 Gjeld til konsernselskaper	0	0
180 984	221 193	Annen kortsiktig gjeld	221 193	231 470
<u>115 036 388</u>	<u>80 412 383</u>	Sum kortsiktig gjeld	<u>70 407 506</u>	<u>109 035 329</u>
<u>117 754 156</u>	<u>80 412 383</u>	Sum gjeld	<u>70 407 506</u>	<u>111 753 097</u>
<u>257 986 040</u>	<u>199 038 698</u>	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>186 536 970</u>	<u>245 908 461</u>

Bergen, 13. februar 2020

Sandra Teige Thomassen
daglig leder
Gent Eikeland Selvik
styremedlem
Inga Lien Moldestad
styrets leder
Bjerte Ystebø
styremedlem

**BTS Utvikling AS**
Kontantstrømoppstilling konsern

Morselskapet			Konsernet	
2018	2019		2019	2018
74 309 520	47 777 897	KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
0	16 565 951	Ordinært resultat før skattekostnad	52 073 096	72 196 716
-4 093 574	-7 195 702	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	11 903 756	0
-417 989	-782 378	Periodens betalte skatt	-7 195 702	-4 093 574
1 198 683	15 973 538	Inntekt på investering i liknede selskaper	142 590	222 708
5 199 147	16 189 386	Endring i kundefordringer	15 973 538	264 308
-167 029	-80 314	Endring varer	17 018 392	4 689 333
6 097 137	4 228 218	Endring i leverandørgjeld	-44 127	-930 615
423 047	-82 279	Endring i konsernmellomværender	0	0
<u>82 548 942</u>	<u>92 614 117</u>	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-64 755	10 372 423
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>89 886 788</u>	<u>82 721 297</u>
		KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
-11 051 376	-3 814 266	Inn- og utbetalinger fra investeringer i datterselskaper og liknede selskaper	-819 886	-519 142
<u>-11 051 376</u>	<u>-3 814 266</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-819 886</u>	<u>-519 142</u>
		KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
-2 717 772	-2 717 768	Endring i langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-2 717 768	-2 717 772
-60 000 000	-100 000 000	Utbetaling av utbytte	-100 000 000	-60 000 000
0	-30 000	Ekstraordinært utbytte	-30 000	0
181 852	0	Innbetaling av egenkapital	0	181 852
<u>-62 535 920</u>	<u>-102 747 768</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-102 747 768</u>	<u>-62 535 920</u>
8 961 646	-13 947 917	Netto endring i bankinnskudd, kontanter o.l.	-13 760 886	19 886 235
98 015 923	104 977 569	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 1.1.	123 711 972	104 045 737
<u>104 977 569</u>	<u>91 029 652</u>	Beholdning av bankinnskudd, kontanter o.l. pr. 31.12.	<u>109 951 106</u>	<u>123 711 972</u>



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2019

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 salgarealer.



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2019

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 overdragende selskap i forbindelse med gjennomført fisjon i 2019. Overtakende selskap var Bjørnåsen 1 AS, KFN 1 AS, KFN 2 AS, Rundehaugen AS, KFN 4 AS, KOV 1 AS, Orretua AS, JFN 1 AS, Nordre Drotningvik AS, Espelandsmyrene AS og Helldalslia AS. Transaksjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Følgende datterselskaper er solgt i 2019: KFN 1 AS, KFN 2 AS, Rundehaugen AS, Janaflaten 25 AS, Helldalsstølen AS, EPH 4 AS og EPH 5 AS.

Det er i 2019 besluttet å fusjonere BTS Utvikling AS som overtakende selskap med Dyngelandsdalen AS, Espehaugen 1 AS og Kokstad Vest AS som overdragende selskaper med virkning fra 1.1.2020. Transaksjonene gjennomføres med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet

**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS****Noter til regnskap 2019****Note 2 – Salgsinntekt**

Morselskap		Pr. virksomhetsområde:	Konsern	
2018	2019		2019	2018
52 121 887	9 395 659	Salg av tomter	90 580 249	82 201 652
1 877 452	1 799 515	Leieinntekter	716 515	754 452
<u>53 999 339</u>	<u>11 195 174</u>	Sum	<u>91 296 764</u>	<u>82 956 104</u>

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

Morselskap			Konsern	
2018	2019		2019	2018
1 419 916	1 412 401	Lønn og styrehonorar	1 412 401	1 419 916
200 208	212 781	Arbeidsgiveravgift	212 781	200 208
171	64 925	Andre ytelser	64 925	171
<u>1 620 295</u>	<u>1 690 107</u>	Sum	<u>1 690 107</u>	<u>1 620 296</u>
<u>0,2</u>	<u>1,3</u>	Antall årsverk	<u>1,3</u>	<u>0,2</u>

Ytelser til ledende personer	Lønn
Daglig leder / arbeidende styreleder	750 000
Styret for øvrig	200 000

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

I 2018 var administrerende direktør arbeidende styreleder.

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2018	2019		2019	2018
59 000	39 000	Lovpålagt revisjon	114 350	256 000
175 000	46 700	Regnskapsteknisk bistand	212 140	397 126
154 800	91 675	Annen bistand	91 675	156 800
<u>388 800</u>	<u>177 375</u>	Sum	<u>418 165</u>	<u>809 926</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 2019

Note 4 – Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel	Resultat 2019 (100 %)	Egenkapital 2019 (100 %)
Kokstad 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-72 584	869 409
Forvatne Åsane AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-115 625	527 135
Dyngelandsdalen AS	15.09.2011	Bergen	100 %	-5 674 035	-3 394 365
Espehaugen 1 AS	15.09.2011	Bergen	100 %	520 025	4 629 611
Kokstad 4 AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-72 430	769 701
Hardangervegen Næring AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-300 536	2 638 705
Arnadalen Industriområde AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-277 124	4 430 716
Knutepunkt Sandsli AS	29.08.2016	Bergen	100 %	-252 201	7 216 593
Kokstad Vest AS	29.08.2016	Bergen	100 %	4 064 505	14 963 637
Bjørnåsen AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-9 511	30 000
KFN 4 AS	07.05.2019	Bergen	100 %	-4 237	30 000
KOV 1 AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-2 845	30 000
Orretua AS	14.05.2019	Bergen	100 %	-2 013	30 000
JFN 1 AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-15 395	30 000
Nordre Drotningvik AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-3 373	30 000
Espelandsmyrene AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-8 382	30 000
Heldalslia AS	03.05.2019	Bergen	100 %	-4 997	30 000

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.2018	Årsresultat 2018	Forretnings- kontor	Stemme- og eierandel
Askøy Tomteselskap AS ¹⁾	5 000 000	8 613 032	239 751	Strusshamn	21 %
Sum	5 000 000				

¹⁾ Oppgitte tall er fra endelig regnskap 2018 da årets tall ikke er klare. Andel resultat innregnet i konsernregnskapet etter konsernetableringstidspunktet er estimert.

Selskapet har i løpet av 2019 solgt samtlige aksjer i Gravdal Utvikling AS.

Note 5 – Varer

Morselskap		Varer	Konsern	
2018	2019		2019	2018
16 300 838	111 452		54 606 298	71 624 690

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 0,78. I konsernregnskapet utgjør ukuransavsetningen MNOK 14,9.

**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS****Noter til regnskap 2019****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. 1.1.2019	32 271 812	210 000	-10 000	107 760 072	140 231 884
<i>Årets endring i egenkapital:</i>					
Ekstraordinært utbytte				-30 000	-30 000
Kapitalnedsettelse ved fisjon	-14 546 404			-3 039 391	-17 585 795
Kapitalforhøyelse ved fisjon	14 546 404			3 039 391	17 585 795
Foreslått utbytte				-68 000 000	-68 000 000
Årets resultat				46 424 430	46 424 430
Egenkapital pr. 31.12.2019	32 271 812	210 000	-10 000	86 154 503	118 626 315

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2019	32 271 812	101 883 554	134 155 366
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Ekstraordinært utbytte		-30 000	-30 000
Foreslått utbytte		-68 000 000	-68 000 000
Salg tilknyttet selskap		129 894	129 894
Årets resultat		49 874 203	49 874 203
Egenkapital pr. 31.12.2019	32 271 812	83 857 651	116 129 463



**Konsernregnskap
BTS Utvikling AS**

Noter til regnskap 2019

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

Resultatmessige transaksjoner med nærstående parter:

Morselskap

Transaksjon	Tilhører resultatlinje	Motpart	2019
Renter	Finansinntekter	Datterselskap jf. note 4	782 378

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

Mellomværende med nærstående parter:

	Forhold til motpart	Finansielle anleggsmidler
		2019
Lån til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4	38 284 414

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

	Forhold til motpart	Fordringer/Gjeld
		2019
Fordringer på DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4	666 699
Gjeld til DS, FKV og TS	DS, FKV og TS jf. note 4	10 574 583

Mellomværende med datterselskap knytter seg til forretningsmessige transaksjoner og konsernbidrag.