

Bergen tomteselskap AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2010	2009
	Salgsinntekter	91 273 232	85 094 760
	Annen driftsinntekt	3 166 631	3 682 598
2	Sum driftsinntekter	<u>94 439 863</u>	<u>88 777 357</u>
	Varekostnader	50 522 471	47 054 617
3, 9	Lønnskostnader m.m.	10 775 162	13 150 062
4	Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	273 020	265 956
4	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle driftsmidler	454 746	0
3	Annen driftskostnad	6 532 992	6 991 085
	Sum driftskostnader	<u>68 558 391</u>	<u>67 461 720</u>
	Driftsresultat	<u>25 881 472</u>	<u>21 315 637</u>
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen renteinntekt	1 873 422	3 597 803
10	Annen rentekostnad	23 124 552	23 192 468
	Resultat av finansposter	<u>-21 251 130</u>	<u>-19 594 665</u>
	Ordinært resultat før skattekostnad	<u>4 630 342</u>	<u>1 720 972</u>
11	Skattekostnad på ordinært resultat	<u>1 069 051</u>	<u>502 635</u>
	Årsresultat	<u>3 561 291</u>	<u>1 218 337</u>
	OVERFØRINGER		
	Avsatt til annen egenkapital	561 291	0
	Overført fra annen egenkapital	0	8 781 663
	Foreslått utbytte	3 000 000	10 000 000
8	Sum overføringer	<u>3 561 291</u>	<u>1 218 337</u>

Bergen tomteselskap AS
Balanse pr. 31. desember


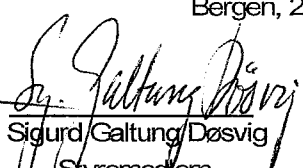
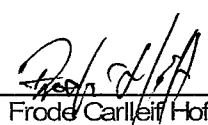
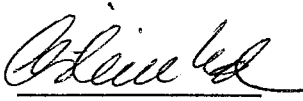
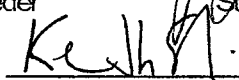


NOTER	EIENDELER	2010	2009
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
11	Utsatt skattefordel	5 163 327	6 029 939
	Sum immaterielle eiendeler	<u>5 163 327</u>	<u>6 029 939</u>
	Varige driftsmidler		
4	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	435 709	841 319
	Sum varige driftsmidler	<u>435 709</u>	<u>841 319</u>
	Finansielle anleggsmidler		
5	Investeringer i datterselskap	1 580 456	0
5	Investeringer i tilknyttet selskap	32 499 956	7 000 000
	Obligasjoner og andre fordringer	381 700	381 700
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>34 462 112</u>	<u>7 381 700</u>
	Sum anleggsmidler	<u>40 061 148</u>	<u>14 252 959</u>
	Omløpsmidler		
6	Varer	<u>282 131 421</u>	<u>287 347 783</u>
	Fordringer		
	Kundefordringer	15 799 077	23 316 425
14	Fordring på aksjonær	106 000	0
14	Fordring på konsernselskaper	254 232	0
	Andre fordringer	23 915 381	5 338 693
	Sum fordringer	<u>40 074 690</u>	<u>28 655 118</u>
12	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>18 877 612</u>	<u>74 693 837</u>
	Sum omløpsmidler	<u>341 083 723</u>	<u>390 696 738</u>
	SUM EIENDELER	<u>381 144 870</u>	<u>404 949 697</u>

Bergen tomteselskap AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2010	2009
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
7, 8	Aksjekapital (50000 aksjer à kr 1000)	50 000 000	50 000 000
	Sum innskutt egenkapital	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
	Opptjent egenkapital		
8	Annen egenkapital	34 801 083	34 239 792
	Sum opptjent egenkapital	<u>34 801 083</u>	<u>34 239 792</u>
	Sum egenkapital	<u>84 801 083</u>	<u>84 239 792</u>
	Gjeld		
	Avsetning for forpliktelser		
9	Pensjonsforpliktelser	3 411 309	5 723 316
	Sum avsetning for forpliktelser	<u>3 411 309</u>	<u>5 723 316</u>
	Annen langsiktig gjeld		
10	Øvrig langsiktig gjeld	250 000 000	250 000 000
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>250 000 000</u>	<u>250 000 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
13	Leverandørgjeld	24 083 235	29 021 941
11	Betalbar skatt	394 341	0
	Skyldige offentlige avgifter	870 861	986 971
8	Foreslått utbytte	3 000 000	10 000 000
2, 6	Annen kortsiktig gjeld	14 584 041	24 977 678
	Sum kortsiktig gjeld	<u>42 932 479</u>	<u>64 986 589</u>
	Sum gjeld	<u>296 343 787</u>	<u>320 709 905</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>381 144 870</u>	<u>404 949 697</u>

Bergen, 27. juni 2011

			
Per Kristian Knutsen	Sigurd Galtung Døsvig	Frode Carleif Hoff	Christine Kahrs
Styrets leder	Styremedlem	Daglig leder	Nestleder
			
Kenneth Stien	Odd Tore Kristiansen	Gøril Eikeland Selvik	
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

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.

Det utarbeides ikke konsernregnskap etter unntaket i regnskapsloven § 3-8 2.ledd da datterselskaper ikke påvirker Bergen tomteselskaps stilling og resultat og er uvesentlige i konsernsammenheng.

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.

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 1 forts. – Regnskapsprinsipper

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjon kostnadsføres forpliktelsen over opptjeningsperioden i henhold til planens opptjeningsformel. Allokeringmetode tilsvarer planens opptjeningsformel med mindre det vesentlige av opptjeningen skjer mot slutten av opptjeningsperioden. Lineær opptjening legges da til grunn. For pensjonsordninger etter lov om foretakspensjon anvendes således lineær opptjening.

Estimatavvik og virkningen av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Virkningen av planendringer med tilbakevirkende kraft som ikke er betinget av fremtidig ansettelse, innregnes i resultatregnskapet umiddelbart. Planendringer med tilbakevirkende kraft som er betinget av fremtidig ansettelse, fordeles lineært over tiden frem til ytelsen ikke lenger er betinget av fremtidig ansettelse.

Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Måling av pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler gjennomføres på balansedagen. Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene, og er beregnet av netto faktisk underfinansiering.

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.

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 2 – Salgsinntekt

Pr. virksomhetsområde:	2010	2009
Salg av boligtomter	48.593.104	58.353.575
Salg offentlige arealer	0	3.028.900
Salg industritomter	34.837.269	19.713.265
Leieinntekter	1.445.436	1.917.744
Festeinntekter	1.721.195	1.764.854
Salg av tjenester/annet salg	7.842.860	3.999.020
Sum	<u>94.439.863</u>	<u>88.777.357</u>

Selskapet har i tillegg til summene over inngått ytterligere to kontrakter som er betinget av fremtidige hendelser. Salgssummene er på henholdsvis MNOK 15 og MNOK 11,2. Beløp tilsvarende innbetalinger på avtalene er oppført som annen kortsiktig gjeld i balansen og utgjør totalt MNOK 2,45.

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

Lønnskostnad	2010	2009
Lønn	9.723.881	9.691.898
Arbeidsgiveravgift	1.422.843	1.389.730
Pensjonskostnader	-890.876	1.629.646
Andre ytelser	519.315	438.788
Sum	<u>10.775.162</u>	<u>13.150.062</u>
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	<u>16</u>	<u>19</u>

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1.068.741	283.615
Pensjonskostnader	123.900	0
Annen godtgjørelse	6.384	0

Selskapet har ytt lån til ansatte med til sammen kr 200.400. Lånene renteberegnes i henhold til gjeldende normalrentesats. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller leder av styret.

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:

	2010	2009
Lovpålagt revisjon	95.000	120.000
Regnskapsteknisk bistand	85.000	27.000
Annen bistand	312.379	0
Juridisk bistand	222.463	0
Sum	714.842	147.000

Beløpene er ekskl. mva.

Bistand fra revisor vedrører i hovedsak teknisk utarbeidelse av regnskap, noter og ligningspapirer, arbeid ved restrukturering av selskapet, finansiell og juridisk gjennomgang ved oppkjøp, samt forberedelse til og bistand ved modellvalg ved outsourcingprosjekt.

Note 4 – Varige driftsmidler

	Inventar	Kunst	Kontor- maskiner	Edb- program	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	1.501.396	71.050	2.447.919	810.658	4.831.023
Tilgang i året	187.770	0	65.635	68.750	322.155
Anskaffelseskost pr. 31.12	1.689.166	71.050	2.513.554	879.408	5.153.178
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	1.485.817	0	2.408.442	823.210	4.717.469
Bokført verdi pr. 31.12	203.349	71.050	105.112	56.198	435.709
Årets avskrivninger	109.414	0	118.463	45.143	273.020
Årets nedskrivninger	234.307		171.302	49.137	454.746
avskrivninger	20 %	0 %	30 %	30 %	

Alle driftsmidler som er gjenstand for slit og elde saldoavskrives.

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 5 – Datterselskap/tilknyttet selskap

Selskap	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.10	Årsresultat 2010	Forretningskontor	Stemme- og eierandel
Gerni AS	1.050.456	100.000	-15.257	Bergen	100 %
Gravdal Utvikling AS	106.000	100.000	0	Bergen	100 %
Garnes Utvikling AS	106.000	100.000	0	Bergen	100 %
1-2-3 Åsane AS	106.000	100.000	0	Bergen	100 %
Ulsetstemma AS	106.000	100.000	0	Bergen	100 %
Dolvikbakken AS	106.000	100.000	0	Bergen	100 %
Sum	1.580.456				

Selskap	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.10	Årsresultat 2010	Forretningskontor	Stemme- og eierandel
Naturgassparken Vest AS	7.000.000	9.516.467	-817.721	Bergen	50 %
Askøy Tomteselskap AS ¹⁾	22.499.956	100.000	0	Strusshamn	21 %
Hilleren Tomteselskap AS ²⁾	3.000.000	-3.824.000	-1.181.000	Bergen	25 %
Sum	32.499.956				

¹⁾ Selskapet ble stiftet 6.10.2009 og har ikke avlagt regnskaper enda.

²⁾ De oppgitte regnskapstallene er pr. 31.12.2009 da regnskap pr. 31.12.2010 ikke er klare.

Samtlige datterselskaper er utelatt fra konsolidering ettersom de ikke har betydning for å bedømme Bergen tomteselskaps stilling og resultat på grunn av uvesentlighet. Se også note 1.

Note 6 – Varer

	2010	2009
Varer	<u>282.131.421</u>	<u>287.347.783</u>

Varelager består av kjøpte tomtearealer og kostnader pådratt for å bearbeide disse med tanke på videresalg.

Andelen av tomtearealer i varelageret som selskapet ikke har overtatt hjemmel på utgjør MNOK 17,7. Hjemmel vil overtas ved oppgjør. Et beløp tilsvarende de MNOK 17,7 er bokført som kortsiktig gjeld under regnskapslinjen leverandørgjeld.

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 7 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12. består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	50.000	1.000	50.000.000

Eierstruktur

Bergen kommune eier alle aksjene i selskapet.

Note 8 – Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 1.1.2010	50.000.000	34.239.792	84.239.792
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Avsatt til utbytte		-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat		3.561.291	3.561.291
Egenkapital pr. 31.12.2010	50.000.000	34.801.083	84.801.083

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 9 – Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Selskapets pensjonsordninger gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

	2010	2009
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1.194.323	1.044.829
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1.931.620	1.618.764
Avkastning på pensjonsmidler	-1.676.488	-1.325.846
Administrasjonskostnader	110.680	90.515
Aga netto pensjonskostnad inkl. administrasjonskostnader	219.979	201.384
Resultatføring av actuarielt tap (gevinst)	244.749	0
Resultatføring planendringer	-2.915.739	0
Netto pensjonskostnad	-890.876	1.629.646
Antall personer omfattet av ordningen	01.01 10	01.01 09
Aktive	17	18
Pensjonister	12	11
Totalt	29	29
Økonomiske forutsetninger	31.12.10	31.12.09
Diskonteringsrente	4,60 %	5,40 %
Forventet lønnsregulering	4,00 %	4,50 %
Forventet pensjonsøkning	2,97 %	4,25 %
Forventet regulering av folketrygdens grunnbeløp (G)	3,75 %	4,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,70 %	5,70 %
	2010	2009
Påløpte pensjonsforpliktelser	41.157.251	28.972.803
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-30.864.824	-24.620.915
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	10.292.427	4.351.888
Periodisert arbeidsgiveravgift	-1.451.232	-612.004
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	8.332.350	-759.424
Netto pensjonsforpliktelse	-3.411.309	-5.723.316

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 10 – Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2010	2009
Ansvarlig lån til Bergen kommune	<u>250.000.000</u>	<u>250.000.000</u>

Lånet er et ansvarlig lån uten særskilt sikkerhet. Lånet er avdragsfritt inntil videre. Lånet renteberegnes med en årlig rente på 9,25 %.

Note 11 – Skattekostnad

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2010	2009
Ordinært resultat før skattekostnad	4.630.342	1.720.972
Permanente forskjeller	-126.939	74.153
Endring midlertidige forskjeller	-2.409.678	-2.480.490
Endring underskudd til fremføring	<u>-685.365</u>	<u>685.365</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1.408.360</u>	<u>0</u>
Nominell skattesats	<u>28 %</u>	<u>28 %</u>
Betalbar skatt på ordinært resultat	<u>394.341</u>	<u>0</u>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2010	2009
Ordinært resultat før skattekostnad	<u>4.630.342</u>	<u>1.720.972</u>
Nominell skattesats	<u>28 %</u>	<u>28 %</u>
Forventet skattekostnad	<u>1.296.496</u>	<u>481.872</u>

Skatteeffekten av følgende poster:

Renter på ilignet skatt	-38.960	6.492
Kostnader uten rett på skattemessig fradrag	3.417	14.271
Mottatt vedrørende 2009 i henhold til regjeringens tiltakspakke	<u>-191.902</u>	<u>0</u>
Skattekostnad	<u>1.069.051</u>	<u>502.635</u>
Effektiv skattesats	<u>23 %</u>	<u>29 %</u>

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 11 forts. – Skattekostnad

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2010	2009	Endring
Driftsmidler	-477.709	-32.273	445.436
Varebeholdning	-14.850.000	-15.500.000	-650.000
Fordringer	298.564	405.457	106.893
Pensjonspremie/-forpliktelse	-3.411.309	-5.723.316	-2.312.007
Underskudd til fremføring	0	-685.365	-685.365
Sum	<u>-18.440.454</u>	<u>-21.535.497</u>	<u>-3.095.043</u>
Nominell skattesats	28 %	28 %	28 %
Utsatt skatt	<u>-5.163.327</u>	<u>-6.029.939</u>	<u>-866.612</u>

Betalbar skatt i balansen består av:

	2010	2009
Betalbar skatt på årets resultat	394.341	0
Sum betalbar skatt	<u>394.341</u>	<u>0</u>

Skattekostnad i resultatregnskapet består av:

Betalbar skatt på årets resultat	394.341	0
Tilbakebetalt vedrørende 2009 i henhold til regjeringens tiltakspakke	-191.902	0
Endring utsatt skatt	866.612	502.635
Skattekostnad ordinært resultat	<u>1.069.051</u>	<u>502.635</u>

Note 12 – Bankinnskudd

I posten bankinnskudd, kontanter o.l. inngår bundne skattetrekksmidler med kr 540.159. Beløpet dekker skyldig skattetrekk pr. 31.12.

Note 13 – Leverandørgjeld

Posten leverandørgjeld inkluderer en gjeld på MNOK 5,73 knyttet til kjøp av tomteareal som er betinget av fremtidig hendelse. Selskapet har opsjon på kjøp av tomten uavhengig av denne betingelsen dersom tomten kan kjøpes uten konsesjon. Gjennomføres ikke avtalen faller den bort i løpet av 2015.

Bergen tomteselskap AS

Noter til regnskap 2010

Note 14 – Andre kortsiktige fordringer og fordringer mot nærstående

Under regnskapslinjen andre fordringer utgjør opptjent, ikke fakturert inntekt kr 23.715.000. Dette knytter seg i sin helhet til inngåtte bindende salgsvtaler med hel eller delvis betalingsutsettelse. Skjøte overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

Fordring på aksjonær, kr 106.000, gjelder aksjekapital til BTS 2 AS som er betalt på vegne av Bergen kommune.

Fordring på konsernselskaper, kr 254.232, er i sin helhet knyttet til Gemi AS.

Bergen tomteselskap AS

Årsberetning 2010

Virksomheten

Bergen tomteselskap AS arbeider i dag med planlegging, tilrettelegging og salg av tomtearealer til bolig-, nærings- og offentlige formål. Bergen tomteselskap AS skal være en fremtidsrettet utvikler av Bergens-regionen. Visjonen signaliserer at selskapet som arealutvikler, skal søke fremtidsrettede og bærekraftige løsninger og ha hele Bergens-regionen som markedsområde.

Selskapets viktigste kunder er profesjonelle utbyggere innen både bolig- og næringsmarkedet, Bergen kommune og privatkunder der selskapet selger tilrettelagte eneboligtomter.

Tomteselskapet er engasjert i utviklingen av Naturgassparken i Øygarden gjennom Naturgassparken Vest AS. Dette selskapet er eid sammen med Øygarden kommune. Videre eier selskapet 25% av Hilleren Tomteselskap AS, 21% av Askøy Tomteselskap AS og 80% av Åsane Sentrum Øst AS (C-feltet)

Selskapet har i 2010 organisert sin virksomhet som et konsern ved å foreta utfisjonering av flere eiendommer / områder i egen datterselskaper. Disse datterselskapene er 100% eiet av BTS. Bakgrunnen for denne organisering er å lettere etablere samarbeidsstrukturer med andre.

Økonomiske resultater

Regnskapsprinsipper

Selskapets regnskapsprinsipper har ikke vært endret i 2010.

Fortsatt drift

I samsvar med Regnskapsloven § 3-3 bekrefter styret at regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Årsresultat

Resultat før skatt ble 4,6 mill. kroner, som er 2,9 mill. kroner høyere sammenlignet med resultat for 2009.

Avkastning

Avkastning på egenkapitalen ble 4,1 prosent i 2010 mot 1,5 prosent i 2009.

Driftsinntekter

Bergen tomteselskap AS hadde i 2010 salgssinntekter på 91,4 mill. kroner. Dette er 6,2 mill. kroner høyere enn i 2009.

Andre driftsinntekter

Netto driftsinntekter ble 3,2 mill. kroner. Dette er 0,5 mill. kroner lavere enn i 2009.

Driftskostnader

Driftskostnadene ble 7,3 mill. kroner. Dette er det samme som året før. Lønnskostnadene var 10,8 mill. kroner som er 2,4 mill. kroner lavere enn i 2009.

Driftsresultat

Driftsresultatet før finans ble 25,9 mill. kroner mot 21,3 mill. kroner året før.

Finansposter

Finanskostnader i 2010 var 23,1 mill. kroner 0,1 mill. kroner lavere enn i 2009.

Finansinntektene ble 1,9 mill. kroner som er 1,7 mill. kroner lavere enn i 2009

Skatter

Skattekostnaden i 2010 utgjorde 1,1 mill. kroner mot 0,5 mill. kroner året før.

Kontantstrøm og kapitalforhold

Samlet netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapets var på -18,4 mill. kroner. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på -27,4 mill. kroner, mens finansieringsaktiviteter ga en netto kontantstrøm på -10 mill. kroner. Netto nedgang i likvidbeholdning ble dermed 55,8 mill. kroner.

BTS total kapital utgjorde 381,1 mill. kr og egenkapitalen 87,8 mill. kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 23 prosent. En økning fra 20,8 prosent fra året før. Selskapets frie egenkapital er 32,6 mill. kroner.

Rentebærende gjeld var 250 mill. kroner, i form av ansvarlig lån fra eier.

Disponering av årets resultat

BTS årsregnskap viser et resultat på 3,6 mill. kroner. Styret er innforstått med eiers forventning om utbytte for 2010 på 10 mill. kroner. Med bakgrunn i selskapets finansielle situasjon og fremtidig kapitalbehov, jfr. nærmere orientering nedenfor under avsnittet **“Utsikter fremover”**, vil styret foreslå at årets overskudd disponeres slik:

Avsatt til utbytte	3,0 mill
Overført til annen egenkapital	0,6 mill
Årsresultat	3,6 mill

Andre forhold

Styrets arbeid

Styret har gjennom året avholdt 8 styremøter. Ved siden av å følge den løpende driften, har styret arbeidet mye med å klarlegge de utfordringer som selskapet har knyttet til fremtidig markedssituasjon.

Miljøpåvirkning

Utvikling av bolig- og næringsarealer medfører inngrep i natur og miljø. Selskapet er svært bevisst den fysiske og sosiale belastning som utbyggingsprosjekter kan påføre omgivelsene. Det er ikke registrert uønskede hendelser som har medført forurensing eller skade på omgivelsene i våre utbyggingsområder

Organisasjon

Pr. 31.12.2010 hadde selskapet 16 medarbeidere fordelt på 16 årsverk.

Bergen tomteselskap AS søker en jevn kjønnsfordeling i selskapet. Pr. 31.12.2010 var det ansatt 9 kvinner og 7 menn. Gjennomsnittsalderen er 48 år.

Helse, miljø og sikkerhet

Bergen tomteselskap AS er IA-bedrift med de plikter og rettigheter som dette innebærer.

BTS hadde et samlet sykefravær i 2010 på 3,5 prosent, som er 2,5 prosentpoeng lavere enn i 2009. Styret har fokus på selskapets satsing på HMS og vil følge utviklingen nøye.

	2010	2009
Korttidsfravær (1-14 dager)	2,1	2,0
Langtidsfravær (over 14 dager)	1,4	4,0

Selskapet tilbyr de ansatte årlig helsekontroll gjennom bedriftshelsetjenesten. Arbeidsmiljøet i selskapet vurderes som godt.

Utsikter fremover

Behovet for boligtomter forventes å bli høyt i de kommende årene. For næringsareal forventes tomtebehovet å være størst for etablering av kombinasjonslokaler – kontor/lager.

Selskapet har i de siste ti årene solgt betydelig mer areal enn det har klart å erverve. En bedring av tilgangen på rå-areal forventes ikke i årene som kommer siden markedspriser for erverv av rå-areal er betydelig over det selskapets verdikjede («fra uregulert til ferdig regulert og tilrettelagt») kan klare å forsvare.

Selskapet står overfor utfordringer i markedet, hvor likviditeten er lav i den delen av verdikjeden som selskapet tradisjonelt har vært. Det er knyttet betydelig usikkerhet til hvordan kjøpere sin finansieringsevne og byggekostnader vil påvirke tomteprisene. Det forventes at betingete kjøpsavtaler og/eller kjøpsopsjonsavtaler vil bli foretrukket av kjøpere av næringsareal og for større boligfelt. Dette vil gi en mer krevende likviditetssituasjon for selskapet.


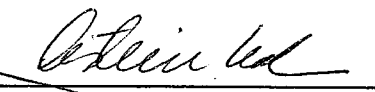

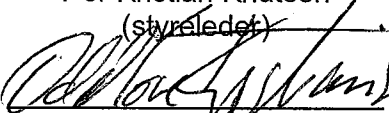
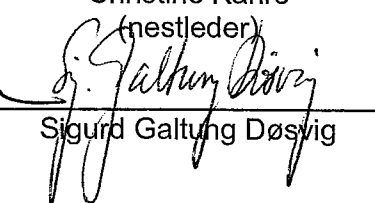
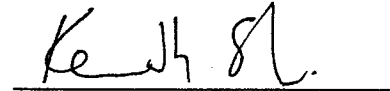
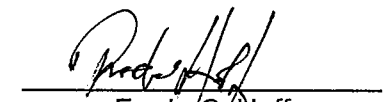
Som en del av det pågående strategiarbeid har styret derfor valgt å utrede hvordan selskapet kan ta del i den verdiskapning som skapes i den etterfølgende verdikjede frem til sluttbruker.

Videre er selskapet avhengig av å få til en restrukturering av finansieringen sin for å sikre tilstrekkelig handlekraft fremover.

Gjennom en tett dialog med eier har styret og administrasjonen sett på mulige løsninger for en finansiell restrukturering av selskapet som innebærer lavere ansvarlig lån og dermed lavere rentekostnader. Styret legger til grunn at dette arbeidet blir slutført i løpet av høsten 2011 og at ny struktur på finansieringen er etablert innen 31/12/2011.

Bergen, 31. desember 2010

27. juni 2010

 Per Kristian Knutsen (styreleder)	 Christine Kahrs (nestleder)	 Gøril Selvik
 Odd Tore Kristiansen (ansattrepresentant)	 Sigurd Galtung Døsvig	 Kenneth Stien
		 Frode C. Hoff (adm. direktør)

Til generalforsamlingen i Bergen tomteselskap AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Bergen tomteselskap AS, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 3.561.291 og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bergen tomteselskap AS per 31. desember 2010 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen og anvendelse av overskuddet*

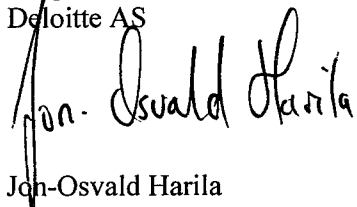
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift, samt forslaget til anvendelse av overskuddet, er i samsvar med lov og forskrifter og at opplysningene er konsistent med årsregnskapet.

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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 27. juni 2011

Deloitte AS



Jon-Osvald Harila
statsautorisert revisor