



5	IDAG ER MORGENDAGENS SPIRE
7	LEDER
11	TILBAKEBLIKK PÅ 2008
12	TOMTER FOR FREMTIDIG BOLIGFORSYNING
15	STATISTIKK, SAMFUNNSREGNSKAP OG NØKKELTALL
19	SELSKAPETS ÅRSBERETNING 2008
26	RESULTATREGNSKAP OG BALANSE
29	NOTER
36	REVISJON





Finanskrisen berører alle, og det er viktig å ta denne innover seg uten å bli likegyldige og passive. Det er nå vi kan tilrettelegge for oppgangstidene når de kommer. For de kommer. Om ett år, om to år eller tre år. Vi må bruke tiden godt, være forberedt og skape et godt grunnlag for fremtiden.

I DAG ER MORGENDAGENS SPIRE

Nå er det rom for effektivisering og planlegging i påvente av at markedet snur.

Tomteselskapet vil ha fokus på spennende og interessante oppgaver i årene som kommer. Vi har kapital og vilje til å investere langsiktig, og vi kommer til å intensivere arbeidet med arealkjøp. Tomteselskapet vil også søke samarbeid med kommunene rundt Bergen, for å etablere tilstrekkelig tomteareal for regionens næringsliv.

BTS stiller godt rustet til tross for markedsavkjølingen. Trangere økonomiske tider gir oss i tillegg muligheten til å tenke nytt når det gjelder samarbeidsformer innen områdeutvikling. For å bidra til å skape aktivitet i de vanskelige økonomiske tidene, vil vi blant annet etablere salgs- og opsjonsavtaler med betalingsbetingelser som reduserer utbyggenes finansielle risiko.

Tomteselskapet innfører også et nytt kvalitetsprogram. Målet er tydeligere føringer for utbyggerne om hvilke kvaliteter som skal inn i utbyggingsområdet. Veien fra uberørt natur til byggeklar tomt er irreversibel, og vi har et stort ansvar for vår del av verdikjeden.

I denne årsrapporten dokumenterer vi hva som skjedde i fjoråret. Vi har også forsøkt å bringe tankene til leseren i retning av fremtiden. Vår rolle er fortsatt å være en fremtidsrettet utvikler av Bergens-regionen.

TILBAKE TIL INNHOLD



2008 ble som varslet ikke som 2007. 2009 blir nok heller ikke som fjoråret. Ingen år er like og endringer blir en stadig sterkere del av vår hverdag.

- VI SKAL JOBBE OSS UT AV KRISEN

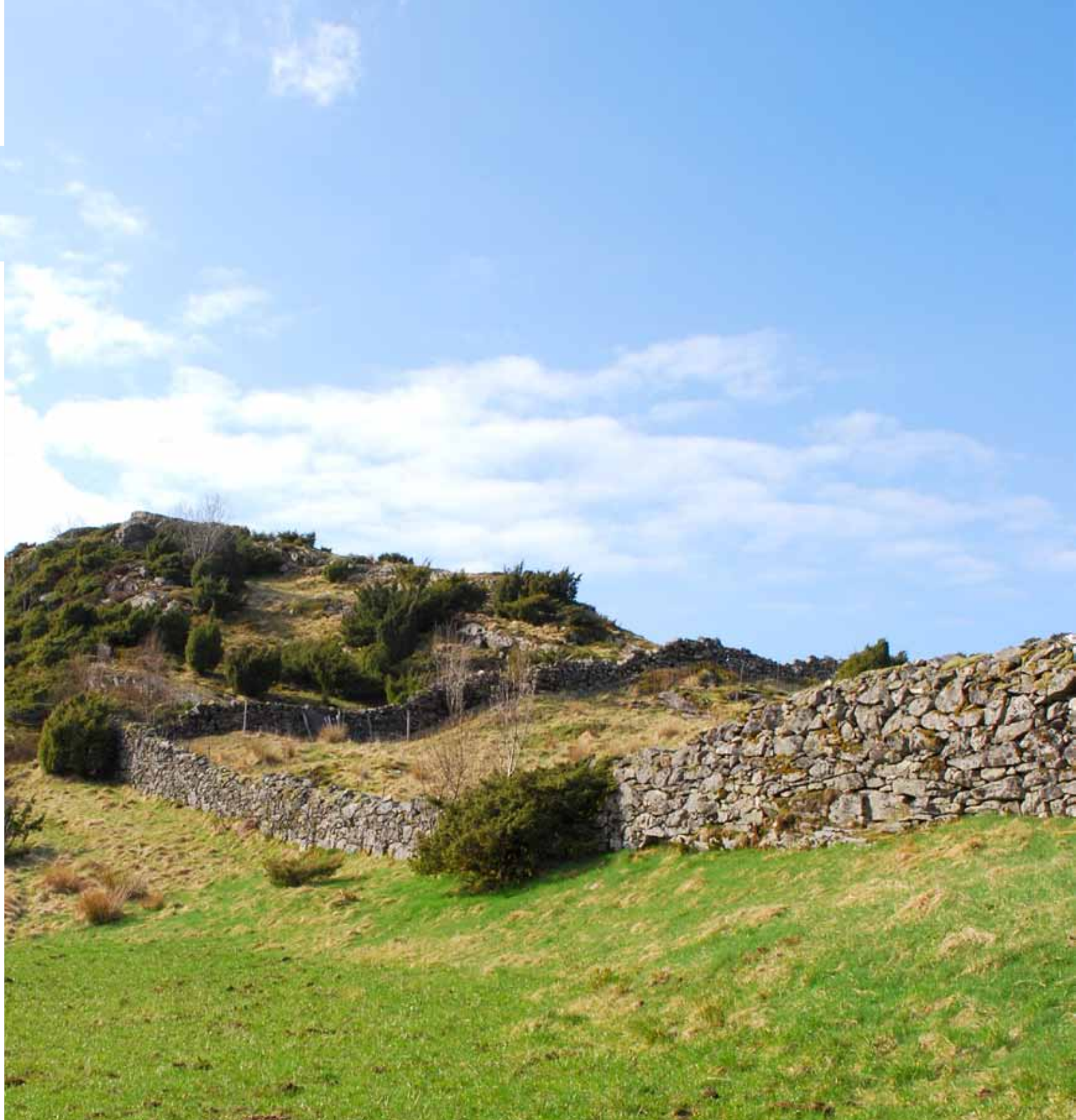
2008 ble året hvor følgene av finanskrisen gikk over i en realøkonomisk nedgangsbølge som rammer hele verden, og i et omfang vi ikke trodde var mulig. Byggenæringen var blant aktørene som merket de nye tidene først.”

Bergen tomteselskap AS er et selskap som kan håndtere omskiftelige tider. Foruten finansiell styrke, har selskapet medarbeidere med den nødvendige kompetanse og omstillingsevne som trengs for å komme igjennom den rådende konjunktursituasjonen. Vi skal jobbe oss ut av krisen, alltid på søk etter nye tomteområder. Vi er ikke bare på jakt etter jomfruelig land, men også delvis bebygget areal i transformasjons- og fortetningsområder. Vi er dynamiske med hensyn til å lage nye avtaleformer som kan bidra til å skape aktivitet på tomteområder til beste for hele regionen.

Tomteselskapet var ved utgangen av 2008 på det nærmeste utsolgt for næringstomter. Selskapet vil derfor intensivere arbeidet med å fremskaffe nye arealer i Bergen og i regionen. Her vil fortetting og reregulering av Kokstad, Lønningen, Espehaugen og Drotningvik bli et viktig arbeid.

Frode Carleif Hoff
Administrerende direktør

TILBAKE TIL INNHOLD



– Veien fra uberørt natur til byggeklar tomt er irreversibel, og vi har et stort ansvar for vår del av verdikjeden.



TILBAKEBLIKK PÅ 2008

JANUAR Bidrar til billige boliger | Tomteselskapet deltar i et samarbeidsprosjekt i regi av Bergen kommune og Husbanken der målet er å fremskaffe små, rimelige og robuste boliger til prioriterte grupper. Disse skal bygges og driftes av tre boligbyggelag.

FEBRUAR Populær konferanse | Rekordmange deltok på årets Tomtekonferanse. Mer enn ni av ti hadde et godt eller svært godt inntrykk av det faglige innholdet på Tomtekonferansen 2008.

MARS Nå kommer barnehagene | Tomteselskapet bidrar til full barnehagedekning. Øvre Sædal barnehage og Ulsetskogen barnehage åpner våren 2008 og Grønmyr barnehage på Rolland er under oppføring.

MAI Bygger naturpark i Ulset Nord | Tomteselskapet tok initiativ til at et friområde i Ulset Nord skal opparbeides til naturpark og lekeområde. Tomteselskapet har regulert og solgt flere byggefelt i områdene omkring parkområdet. – Tanken er at friområdet skal brukes til lek og rekreasjon for beboerne i området.

JUNI Nytt styre i Tomteselskapet | Det nye styret skal stake ut den videre kursen for Tomteselskapet, og legge en strategi for å identifisere nye næringsarealer i regionen. - Vi må tenke i nye baner for å dekke behovet for tomter og dermed tilrettelegge for vekst i næringsliv og sysselsetting, sa fersk styreleder Mette Nora Sætre.

AUGUST Rådalslien åpnet dørene | Rådalslien skole sto klar til å ta imot elevene sine ved skolestart. Tomteselskapet har tilrettelagt området og utarbeidet den offentlige reguleringsplanen.

SEPTEMBER Byggene reiser seg på Espehaugen | Etter seks år med tomteutvikling tar Espehaugen næringspark form. Totalt har Bergen tomteselskap utviklet ca. 300 dekar, eller netto 205 dekar næringsareal. 23 bedrifter har kjøpt tomter i parken.

OKTOBER Mønstrer av etter ni år | Administrerende direktør Asbjørn Algrøy takker for seg etter ni år bak roret i Tomteselskapet.

Legger ut 38 boenheter | I lien over Toppe legges et område med 38 boenheter ut for salg. Tomtene fordeler seg over fem boligfelt, som varierer i tomtestørrelse fra 1,6 daa for fire boenheter til 5,8 daa for 14 boenheter, alle som tvillinghus.

NOVEMBER Ny direktør i Tomteselskapet | Frode C. Hoff tilsettes som administrerende direktør i Bergen tomteselskap.

DESEMBER Næringstomter i Arnadalen | Bergen tomteselskap selger to næringstomter på til sammen 12,5 dekar i Arnadalen terminalområde. Dette er de siste ferdige regulerte næringstomtene i dette området, som huser en rekke logistikkbedrifter.

Bildet fra venstre:
 Christian Johnsen - Økonomisjef
 Torunn Åsheim - Plansjef
 Frode C. Hoff - Administrerende direktør
 Odin Vigestad - Leder arealkjøp
 Toril Austbø Grande - Konstituert plansjef
 Arne Liljedahl Lynngård - Markedsjef
 Rune Fanastølen Tuft - Utbyggingsjef

TILBAKE TIL INNHOLD

TOMTER FOR FREMTIDIG BOLIGFORSYNING

I 2009 vil Tomteselskapet ha en lavere forsyningsgrad av tomter til boligformål en det som har vært gjennomgående de siste årene. Selskapet har imidlertid relativt mange eneboligtomter for salg, noe som det fortsatt er god etterspørsel etter i en ellers vanskelig markedsituasjon. Følgende områder ligger nærmest i tid for utvikling og salg (2009-10):

Rinddalen (Fana)	To tomtefelt på 8 og 15 enheter for konsentrert småhusbebyggelse. Vurderes solgt på prospekt høsten 2009.
Sandalsringen (Fana)	Bergen tomteselskap AS ønsker her å selge 9 eneboliger til en profesjonell utbygger.
Merkurveien (Fana)	Her planlegges det for 4 felt i konsentrert småhusbebyggelse, noen prosjekteneboliger og en eneboligtomt. Tomteselskapet forventer å kunne starte salget 2. halvår 2010.
Mønsken (Fana)	Planforslag forventes godkjent 1. halvår 2009. Det 28 dekar store området forventes å gi plass til ca. 10 omsorgsboliger, ca. 5 prosjekteneboliger og en enebolig.
Storrinden (Ytrebygda)	9 eneboliger annonseres for salg våren 2009. Tomtene er byggeklare og tilrettelagt med veg, vann og avløp til tomtegrensen.
Seimsheia (Ytrebygda)	Her planlegges 20 eneboliger for salg i 2010.
Søvikmarka (Ytrebygda)	Her reguleres et område for ni prosjekteneboliger, 2 tomannsboliger og et felt for konsentrert småhusbebyggelse. Søvikmarka forventes å være salgsklart i 2010.

Hylkjelia (Åsane)	11 eneboligtomter selges i løpet av våren/sommeren 2009. Tomtene selges byggeklare og tilrettelagt med veg, vann og avløp til tomtegrensen.
Toppelia (Åsane)	Flere tomtefelt av varierende størrelse regulert for konsentrert småhusbebyggelse skal selges i 2009. I tillegg vil 12 eneboligtomter bli lagt ut for salg til private.

Bergen tomteselskap AS jobber med flere store områdeplaner i fire bydeler som vil gi et godt bidrag til boligforsyningen i Bergen de neste ti årene. De viktigste planene er:

BYDEL	PLAN	ENHETER
Åsane	Almåschaugane	500
Åsane	Almås/Tuft	500
Laksevåg	Hetleviksåsen	500
Åsane	Ulset vest	450
Arna	Åsheim	200
Arna	Garnes leir	100
Arna	Moldalia	80
Arna	Lone	300
Laksevåg	Torvmyra	150
Fana	Sandalsringen øst	50
Fana	Nøttveit	550
Sum boligenheter		3380

1. Hordvik
2. Hylkje
3. Toppe
4. C-feltet
5. Almåschaugane
6. Almås/Tuft
7. Ulset Vest
8. Garnes Leir
9. Åsheim
10. Lone
11. Moldalia
12. Arnadalen
13. Leirvik Sør
14. Øvre Sædal
15. Torvmyra
16. Hetleviksåsen
17. Storrinden
18. Kokstad Vest
19. Søvikmarka
20. Apeltun
21. Nøttveit /Smørås



STATISTIKK 2008

TILBAKE TIL INNHOLD

AREAL/BOLIGENHET	2008	2007	2006
Kjøp av råareal daa	308	110	237
Tilrettelegging boligenheter	220	300	310
Tilrettelegging næringsareal daa	16	-	180
Salg boligenheter	95	318	381
Salg næringsareal daa	99	187	197

MILL. KRONER	2008	2007	2006
Kjøp av råareal	15,7	10,4	33,7
Tilrettelegging	48,3	82,0	69,1
Salgsomsetning	96,5	265,6	237,0

SAMFUNNSREGNSKAP 2008

VERDISKAPNING

Driftsinntekter	96 529
Forbruk av innkjøpte varer og tjenester	48 129
Verdiskapning i virksomheten	48 401
Finansinntekter	11 490
Verdier til fordeling	59 890

ANSATTE

Lønn og sosiale ytelser	11 204
Herav skattetrekk	(3762,0)

AVKASTNING PÅ KAPITALEN

Renter til långivere	18 928
Utbytte til eier	30 000

STAT OG KOMMUNE

Arbeidsgiveravgift	1 828
Skatter	7 905

BERGEN TOMTESELSKAP AS

Tilbakeholdt overskudd	(9 975)
Verdier fordelt i alt	59 890

NØKKELTALL 2008

		2008	2007	2006	2005
Totalkapitalrentabilitet	(Driftsresultat + finansinntekter)/gj.sn. totalkapital	11,0	32,9	26,9	18,1
Egenkapitalrentabilitet	Årsresultat/gj.sn. egenkapital	22,7	87,6	61,9	38,6
Resultatgrad	(Driftsresultat + finansinntekter)/omsetning	48,5	50,7	40,5	31,3
Rentedekningsgrad	(Res. før skatter + rentekostnader)/rentekostnader	247,6	1018,0	727,7	428,6
Kapitalensomløpshastighet	Omsetning/gj.sn. totalkapital	0,23	0,65	0,66	0,58
Egenkapitalandel	Egenkapital/totalkapital	19,5	21,8	27,2	26,8
Likviditetsgrad 2	(Omløpsmidler - varelager)/kortsiktig gjeld	2,1	1,2	1,3	1,0

– Planprosessen starter med en områdeanalyse som avdekker landskapets kvaliteter samt muligheter og utfordringer på veien fra jomfruelig land til ferdig utbygging.





SELSKAPETS ÅRSBERETNING FOR 2008

OM VIRKSOMHETEN

Bergen tomteselskap AS er kommunens handlingsorgan i gjennomføring av arealpolitikken. Tomteselskapet er den største aktøren innen planlegging, tilrettelegging og salg av arealer til bolig-, nærings- og offentlige formål i Bergen kommune. Ved utvikling av nye boligområder lager selskapet helhetlige områdeplaner som omfatter arealer til skoler, barnehager, nærmiljøparker, gang- og sykkelveier, samt opparbeidede lekeplasser.

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 boligutbyggere, Bergen kommune og bedrifter som etterspør næringstomter.

Tomteselskapet eier hundre prosent av aksjene i AS Fagerdal Industritomter og Mynteviken AS. Disse selskapene planlegges innfusjonert i Tomteselskapet med virkning fra 1.1.2009. Selskapet er også engasjert i utviklingen av Naturgassparken i Øygarden gjennom Naturgassparken Vest AS. Dette er et felleseid selskap mellom Bergen tomteselskap AS og Øygarden kommune. Tomteselskapet er forretningsfører for Naturgassparken Vest AS.

FORTSATT DRIFT

Det er lagt til grunn fortsatt drift i årsregnskapet, og styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Bergen tomteselskap AS hadde i 2008 inntekter på 96,5 mill. kroner. Det er en nedgang på 169 mill. kroner fra året før.

Driftsresultatet ble 35,4 mill. kroner, som er 95 mill. kroner lavere enn året før. Resultat før skatt ble 27,9 mill. kroner, en nedgang på 93,5 mill. kroner fra året før.

Årsresultatet ble 20 mill. kroner for morselskapet, og 25,9 mill. kroner for konsernet.

Tomteselskapets total kapital utgjorde 426,8 mill. kroner. Langsiktig gjeld var på 250,0 mill. kroner, kortsiktig gjeld på 87 mill. kroner. Selskapets egenkapital var per 31.12.08 på 83,3 mill. kroner. Det tilsvarer en egenkapitalandel på 19,5 prosent.

Likviditeten i selskapet har i 2008 vært svært tilfredsstillende. Alle investeringer har vært finansiert over driften. Varelager er økt noe gjennom året.

Kundefordringene er redusert med 74,1 mill. kroner gjennom året.

Kortsiktig gjeld er lavere enn tidligere grunnet lavere utbytte. Langsiktig gjeld er økt som følge av at utbytte for 2007 er konvertert til ansvarlig lån.

RESULTATDISPONERING

Styret er tilfreds med selskapets årsresultat som viser et positivt resultat til disposisjon på 20 mill. kroner. Selskapets frie

TILBAKE TIL INNHOLD

egenkapital etter avsetning til utbytte er 26,8 mill kroner:

Styret foreslår at årets overskudd disponeres slik:

Avsatt til utbytte	kr	30.000.000
Overført fra annen egenkapital	kr	9.975.419
Sum disponeringer	kr	20.024.581

TILRETTELEGGING OG PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ

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

KRISEN HOS BOLIGBYGGERNE RAMMER TOMTESELSKAPET

Finanskrisen og den økonomiske tilbakegangen med påfølgende usikkerhet i markedet førte til en markant inntektsnedgang i Tomteselskapet i 2008. Markedsnedgangen forsterket seg ut over året og kan illustreres ved at 80 prosent av inntektene ble bokført 1. halvår 2008. Sterkest var nedgangen på salg av boligfelt. Dette kan forklares med at boligbyggerne merket krisen først med fall i etterspørselen kombinert med banker som kraftig strammet inn sin utlånspolitikk. Salg av næringsarealer stod for 51 prosent av salgsinntektene.

KARTLEGGING NÆRINGSAREALER I BERGENS-REGIONEN

Bergen kommune og Business Region Bergen AS (BRB) vil de neste årene arbeide aktivt for å få til et samarbeid med nabokommunene om felles utvikling av nye bolig- og

næringsområder. Et slikt fellesprosjekt er å kartlegge behov og kapasitet for næringsarealer i Bergens-regionen. Man skal også kartlegge næringslivets preferanser for lokalisering i regionen. Arbeidet er en viktig brikke i utviklingen av en strategisk næringsplan for regionen, og skal samtidig gi den enkelte kommune et verktøy til å planlegge utvikling av næringsareal. Tomteselskapet er bedt om å bidra med sin kompetanse innen arealplanlegging og markedsforståelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Bergen tomteselskap AS er med i ordningen for inkluderende arbeidsliv (IA-bedrift) og er også sertifisert som Miljøfyrtårn-bedrift. Dette er en nasjonal miljøsertifiseringsordning.

I 2008 har selskapet hatt gjennomsnittlig 19 ansatte og det er utført 18 årsverk. Kvinneandelen var 44 prosent. Tomteselskapet legger i sin rekruttering vekt på å sikre en god kjønns- og aldersfordeling. Gjennomsnittsalderen i Tomteselskapet er 48 år.

Tomteselskapet skal være en helsefremmende og inkluderende arbeidsplass, og har som målsetting at ingen ansatte skal ha sykefravær som skyldes forhold på arbeidsplassen. Det totale sykefraværet i selskapet var 5,7 prosent i 2008, mot 4,1 prosent året før. Langtidsfraværet (14 dager eller mer) var på 2,9 prosent.

Selskapet har en avtale med Volvat Medisinske Senter Bergen om en årlig helsekontroll av alle ansatte. Det er ikke registrert noen uønskede hendelser eller personskader. Arbeidsmiljøet i selskapet vurderes som godt.

FREMTIDSUTSIKTER

Fremtidsutsiktene for selskapet er mer usikre enn det vi har

vært vant med det siste tiåret. Bergen tomteselskap AS er solid, men en etterspørselsnedgang vil påvirke selskapets resultater det nærmeste året. Selskapet forventer imidlertid at boliggetterspørselen vil ta seg opp igjen fra 2010.

Selskapet ser på fortetting av næringsarealer gjennom reregulering. Dette forventes å gi nye inntektsmuligheter i årene som kommer.


Offentlige investeringer i regionen forventes å ligge på et høyt nivå de nærmeste årene. Dette har en positiv

effekt på etterspørselen etter selskapets ferdig regulerte tomteområder.

En annen effekt av tiden vi er inne i er at grunneiersiden i økende grad søker kontakt med selskapet med tanke på salg av uregulerte tomteområder. Dette kombinert med vår finansielle stilling vil styrke vår konkurransevne til å erverve uregulerte områder.

Bergen, 31. desember 2008

25. mars 2009



Mette Nora Sætre
styreleder


Per Kristian Knutsen
nestleder


Eva Tamber
styremedlem

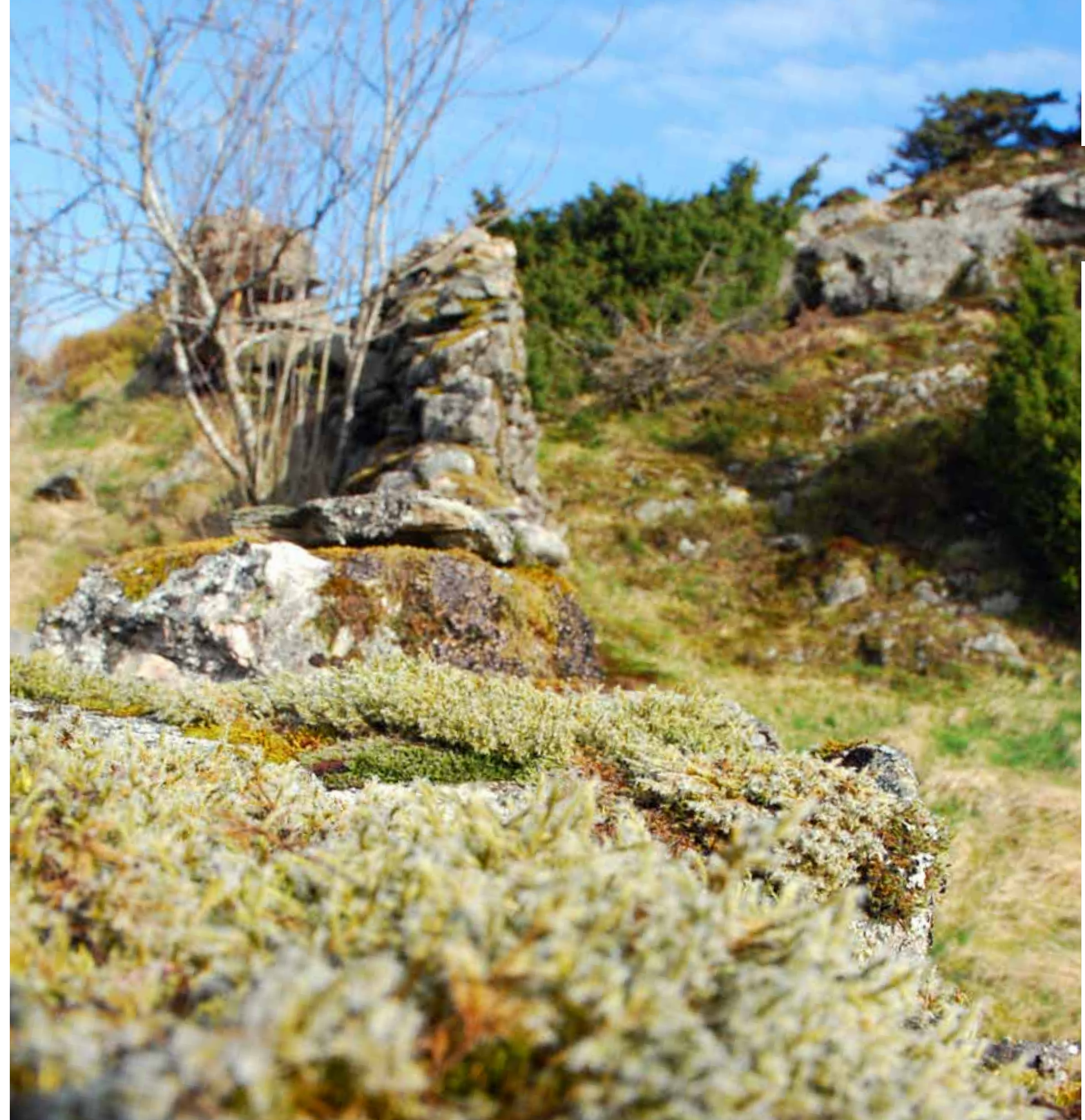

Ole Johan Sagen
styremedlem


Sigurd Galtung Døsvig
styremedlem


Toril Austbø Grande
styremedlem


Frode Carleif Hoff
adm. direktør

– Tanken er at friområdet skal brukes til lek og rekreasjon for beboerne i området.



RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP			KONSERN		
2007	2008	Note	Note	2008	2007
Driftsinntekter					
263 649 381	94 569 711	3	3	104 569 711	263 649 381
1 875 633	1 959 508			2 234 508	2 425 633
265 525 014	96 529 219			106 804 219	266 075 014
Driftskostnader					
118 758 773	39 767 626			42 950 081	118 758 773
7 554 742	13 032 543	5,6	5,6	13 136 522	7 653 900
368 152	303 201	7	7	303 201	368 152
8 514 556	8 057 726			8 102 726	8 530 431
135 196 223	61 161 096			64 492 530	135 311 256
130 328 791	35 368 123			42 311 689	130 763 758
Finansinntekter og finanskostnader					
4 331 241	11 489 496			11 489 518	4 331 366
0	0			0	0
0	0			901 929	-424 367
13 228 381	18 927 735			18 928 349	13 228 381
8 897 140	7 438 239			6 536 902	9 321 382
121 431 651	27 929 884			35 774 787	121 442 376
Skattekostnad					
34 140 785	7 905 302	12	12	9 849 505	34 262 576
87 290 866	20 024 582			25 925 282	87 179 800
Overføringer					
100 000 000	30 000 000				
-12 709 133	-9 975 419				
87 290 867	20 024 581				

BALANSE PR. 31. DESEMBER

MORSELSKAP			KONSERN		
2007	2008	Note	Note	2008	2007
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
6 899 604	6 532 574	12	12	6 532 574	6 899 604
Varige driftsmidler					
113 487	0	7	7	0	113 487
1 012 684	896 328	7	7	896 328	1 012 684
1 126 171	896 328			896 328	1 126 171
Finansielle anleggsmidler					
6 369 641	6 369 641	8	8	0	0
7 000 000	7 000 000	8	8	5 025 058	4 123 129
381 700	381 700			381 700	381 700
13 751 341	13 751 341			5 406 758	4 504 829
21 777 116	21 180 243			12 835 660	12 530 604
OMLØPSMIDLER					
200 235 751	224 641 139	4	4	231 358 404	210 135 470
Fordringer					
98 793 890	23 954 466			23 927 591	98 793 890
951	754 309	11	11	754 309	952
98 794 841	24 708 775			24 681 900	98 794 842
107 148 380	156 261 675	2	2	156 262 117	107 148 799
406 178 972	405 611 589			412 302 421	416 079 111
427 956 088	426 791 832			425 138 081	428 609 715


TILBAKE TIL INNHOLD

BALANSE PR. 31. DESEMBER

MORSELSKAP			Note	KONSERN		
2007	2008			2008	2007	
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
50 000 000	50 000 000	13,14	Selskapskapital	13,14	50 000 000	50 000 000
Opptjent egenkapital						
43 285 888	33 310 469	13	Annen egenkapital	13	40 076 510	44 151 229
93 285 888	83 310 469		Sum egenkapital		90 076 510	94 151 229
GJELD						
Avsetning for forpliktelser						
8 083 104	6 473 828	6	Pensjonsforpliktelser	6	6 473 828	8 083 104
0	0	12	Utsatt skatt	12	970 003	970 003
8 083 104	6 473 828		Sum avsetning for forpliktelser		7 443 831	9 053 107
Annen langsiktig gjeld						
150 000 000	250 000 000	9	Øvrig langsiktig gjeld	9	250 000 000	150 000 000
Kortsiktig gjeld						
36 269 359	33 212 145		Leverandørgjeld		33 212 145	36 269 359
2 190 023	1 237 538		Skyldige offentlige avgifter		1 237 538	2 190 023
31 885 742	7 538 272	12	Betalbar skatt	12	9 482 475	32 007 533
100 000 000	30 000 000		Utbytte		30 000 000	100 000 000
6 241 972	15 019 578	11	Annen kortsiktig gjeld	11	3 685 580	4 938 464
176 587 096	87 007 533		Sum kortsiktig gjeld		77 617 738	175 405 379
334 670 200	343 481 361		Sum gjeld		335 061 569	334 458 486
427 956 088	426 791 830		Sum egenkapital og gjeld		425 138 079	428 609 715

31. desember 2008
25. mars 2008


 Mette Nora Sætre
 Styrets leder


 Per Kristian Knutsen
 Nestleder


 Ole Johan Sagen
 Styremedlem


 Eva Tamber
 Styremedlem


 Sjur Jørgensen
 Styremedlem


 Toril Austbø Grande
 Styremedlem


 Frode Carl Leif Hoff
 Adm. dir

NOTER

NOTE 1: REGSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet består av morselskapet og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet.

Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Morselskapets andel av resultatet er basert på de investerte selskapenes resultat etter skatt med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelene vist under finansposter, mens eiendelene i balansen er vist under finansielle anleggsmidler.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendommer skjer på tidspunktet for kontraktsinngåelse.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid er verdsatt til laveste av full tilvirkningsverdi og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode. Estimatavik resultatføres i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

NOTE 2: BUNDNE BANKINNSKUDD

Skattetrekk utgjør kr 593 406 for morselskapet og kr 593 848 for konsernet.

TILBAKE TIL INNHOLD

NOTE 3: SALGSINNETEKTER

MORSELSKAP		Pr. virksomhetsområde	KONSERN	
2007	2008		2008	2007
263 649 381	94 569 711	Salg av tomtearealer	104 569 711	263 649 381
263 649 381	94 569 711	Sum salgsinntekter	104 569 711	263 649 381

NOTE 4: VARELAGER

MORSELSKAP		Varelager	KONSERN	
2007	2008		2008	2007
200 235 751	224 641 139		231 358 404	210 135 470

Varelager viser kostpris på kjøpte eiendommer og bokførte kostnader for regulerings- og prosjekteringsarbeider samt tilrettelegging av eiendommene.

NOTE 5: LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

MORSELSKAP		Lønnskostnader	KONSERN	
2007	2008		2008	2007
10 588 526	9 844 569	Lønninger	9 935 699	10 675 431
1 854 525	1 828 035	Folketrygdavgift	1 840 884	1 866 778
- 5 290 078	794 154	Pensjonskostnader	794 154	- 5 290 078
401 769	565 785	Andre ytelser	565 785	401 769
7 554 742	13 032 543	Sum	13 136 522	7 653 900
20	19	Antall årsverk	19	20

Godtgjørelser

Styrehonorar utgjør for 2008 kr 193 852 for morselskapet og for konsernet kr 284 982.

Daglig leder har mottatt lønn på kr 962 761 og andre godtgjørelser på til sammen kr 71 609.

Selskapet har ytt lån til ansatte med til sammen NOK 622 500. Lånene renteberegnes i henhold til gjeldende normalrentesats. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller leder av styret.

Revisor

Revisjonshonoraret for Bergen tomteselskap AS i 2008 utgjør kr 125 500. I tillegg kommer honorar for skatte og avgiftsrådgivning med kr 13 300. Tilsvarende tall for konsernet er kr 143 500 og kr 31 300. Tallene er ekskl. mva.

NOTE 6: PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har følgende pensjonsordning:

Offentlig pensjonsordning tilknyttet Bergen Kommunale pensjonskasse som omfatter samtlige ansatte. Estimataavvik resultatføres i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor) i.l. ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Ordningen oppfyller kravene til OTP.

Netto pensjonsforpliktelse estimeres av aktuar hvert år. Avvik mellom estimert forpliktelse og faktisk forpliktelse (estimataavvik) resultatføres i den grad avviket overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Endringer i de økonomiske forutsetningene samt sammensetningen av ansatte, kan medføre vesentlige endringer i forpliktelsen. Dette var tilfelle for 2006, hvor man fikk en høy pensjonskostnad, og 2007 hvor man fikk en negativ pensjonskostnad.

MORSELSKAP

2008	
1 371 048	Nåverdi av pensjonsopptjening
1 511 532	Rentekostnad på opptjente pensjonsrettigheter
-1 076 929	Avkastning på pensjonsmidler
77 168	Administrasjonskostnader
-900 714	Amortisering av estimataavvik
138 477	Arbeidsgiveravgift
1 120 582	Netto pensjonskostnad

MIDLER < FORPLIKTELSE

29 462 129	Opptjente pensjonsforpliktelser 31.12
-21 016 580	Pensjonsmidler
8 445 549	Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12
-800 008	Arbeidsgiveravgift
2 771 730	Ikke resultatført virkning av estimataavvik
-6 473 827	Netto pensjonsforpliktelse

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	5,30%
Forventet lønnsregulering	4,50%
G-regulering	4,25%
Pensjonsregulering	4,25%
Forventet avkastning på fondsmidler	5,60%

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

NOTE 7: VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskap og konsern	Biler	Inventar	EDB-software	Kontormask.	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2008	266 260	1 319 862	791 308	2 264 497	71 050	4 712 977
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	90 676	19 350	63 332	0	173 358
Avgang	-100 000	0	0	0	0	-100 000
Anskaffelseskost 31.12.2008	166 260	1 410 538	810 658	2 327 829	71 050	4 786 335
Akk. avskr./nedskr. 01.01.2008	152 773	962 705	643 865	1 827 463	0	3 586 806
Akk. avskrivninger 31.12.2008	166 260	1 052 271	693 903	1 977 573	0	3 890 007
Bokført verdi 31.12.2008	0	358 267	116 755	350 256	71 050	896 328
Årets avskrivninger	13 487	89 566	50 038	150 110	0	303 201
Økonomisk levetid	20%	20%	30%	30%	0%	
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo		

NOTE 8: DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V. - MORSELSKAP

Firma	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
AS Fagerdal Industritomter	Bergen	100%	100%
Mynteviken AS	Bergen	100%	100%
Naturgassparken Vest AS	Bergen	50%	50%

AS Fagerdal Industritomter og Mynteviken AS er 100% eide datterselskaper som er konsolidert fullt ut i konsernregnskapet. Naturgassparken Vest AS hadde et overskudd på kr 1 803 857 i 2008 og en egenkapital på kr 10 050 117 pr. 31.12.2008. Aksjene er vurdert til kostpris i selskapsregnskapet.

TILKNYTTET SELSKAP M.V. KONSERN

Firma	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Naturgassparken Vest AS	30.08.1995	Bergen	50%	50%

Det tilknyttede selskapet er behandlet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Naturgassparken Vest AS	
Anskaffelseskost	7 000 000
Balansført egenkapital på kjøpstidspunkt	7 000 000
Inngående balanse 01.01.2008	4 123 129
Andel årets resultat	901 929
Utgående balanse 31.12.2008	5 025 058

NOTE 9: LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

MORSELSKAP		KONSERN	
2007	2008	2008	2007
150 000 000	250 000 000	250 000 000	150 000 000
		Ansvarlig lån til Bergen Kommune	

NOTE 10: PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.

Det er ikke stilt sikkerhet for selskapets gjeld til Bergen Kommune.

NOTE 11: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

MORSELSKAP	KUNDEFORDRINGER	
	2008	2007
Foretak i samme konsern	26 875	0
Sum	26 875	0

	KORTSIKTIG GJELD	
	2008	2007
Foretak i samme konsern	11 333 898	681 228
Sum	11 333 898	681 228

TILBAKE TIL INNHOLD

NOTE 12: SKATT

MORSELSKAP		KONSERN	
2007	2008	2008	2007
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
32 059 952	7 538 272	9 490 002	32 181 743
2 080 833	367 030	359 503	2 080 833
34 140 785	7 905 302	9 849 505	34 262 576
Avstemming skattekostnad mot ordinært resultat før skatt:			
	7 905 302	9 849 505	
	7 820 368	9 764 401	
84 934	Differanse på grunn av permanente forskjeller	85 104	
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:			
121 431 651	27 929 885	34 872 860	121 866 743
499 727	303 335	303 949	499 602
-7 431 549	-1 310 820	-1 310 820	-7 431 549
114 499 829	26 922 400	33 865 989	114 934 796
32 059 952	7 538 272	9 482 477	32 181 743
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
32 059 952	7 538 272	9 490 002	32 181 743
-174 210	0	-7 525	-174 210
31 885 742	7 538 272	9 482 477	32 007 533
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt			
Forskjeller som utlignes:			
-64 789	-56 794	-56 794	-64 789
-15 493 550	-15 800 000	-15 800 000	-15 493 550
-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000
-8 083 103	-6 473 828	-6 473 828	-8 083 103
-24 641 442	-23 330 622	-23 330 622	-24 641 442
6 899 604	6 532 574	6 532 574	6 899 604
Forskjeller som ikke utlignes:			
0	0	3 464 297	3 464 297
0	0	3 464 297	3 464 297
0	0	-970 003	-970 003

NOTE 13: EGENKAPITAL

MORSELSKAP	Aksjekapital	Anneneegenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2008	50 000 000	43 285 888	93 285 888
<i>Årets endring av egenkapital</i>			
Avsatt utbytte	0	-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat	0	20 024 581	20 024 581
Egenkapital 31.12.2008	50 000 000	33 310 469	83 310 469
KONSERN			
Egenkapital 01.01.2008	50 000 000	44 151 229	94 151 229
<i>Årets endring av egenkapital</i>			
Avsatt utbytte	0	-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat	0	25 925 281	25 925 281
Egenkapital 31.12.208	50 000 000	40 076 510	90 076 510

NOTE 14: AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i Bergen tomteselskap AS pr 31.12.2008 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A- aksjer	50 000	1 000	50 000 000

EIERSTRUKTUR

De eneste aksjonæren i Bergen tomteselskap AS pr. 31.12.2008 var:

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bergen kommune	50 000	100%	100%
Totalt antall aksjer	50 000	100%	100%

TILBAKE TIL INNHOLD

REVISJON



Til generalforsamlingen i Bergen tomteselskap AS

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Bergen tomteselskap AS for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 20 024 582 for morselskapet og et overskudd på kr 25 925 282 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- 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
- Opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Bergen, 25. mars 2009

Ernst & Young AS

Frank Eithun Helland
statsautorisert revisor



Årsrapporten er publisert av Bergen tomteselskap AS | Telefon 55 59 91 00 | www.bts.no

DESIGN: REAKTOR | FOTO: LARS SVENKERUD, JUUNI ELISABETH VATNE | ÅRSRAPPORTEN ER PUBLISERT I APRIL 2009



I DAG ER MORGENDAGENS
SPIRE