

2009

3. KVARTAL

“ Vår langsiktige målsetning skal fortsatt være lønnsom vekst og verdiskaping for våre aksjonærer.

LARS NILSEN
KONSERNSJEF

BWG HOMES' VERDIKJEDE



BWGHOMES

BWG Homes ASA

RAPPORT FOR 3. KVARTAL 2009

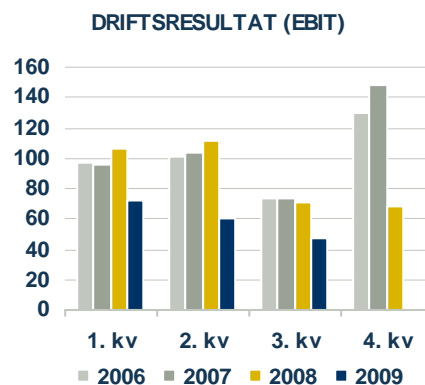
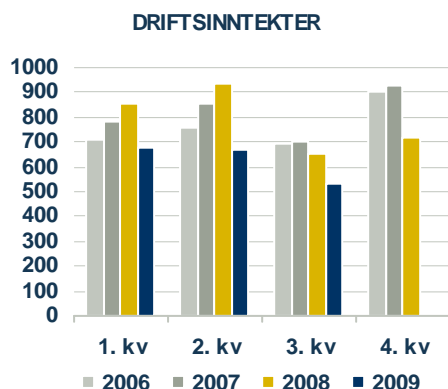
HOVEDPUNKTER 3. KVARTAL 2009

- ➔ Driftsinntekter NOK 534 millioner, ned 18,5 %
- ➔ EBITDA NOK 52 millioner, ned 35,4 %
- ➔ EBITDA-margin 9,7 %
- ➔ Ordreinngang NOK 654 millioner, opp 23,2 %
- ➔ Positiv utvikling i ordreserven (opp 8,6 % i forhold til 2. kvartal 2009)
- ➔ Sterk kontantstrøm NOK 116 millioner, opp NOK 288 millioner
- ➔ Netto rentebærende gjeld ned NOK 162 millioner i kvartalet (reduisert med NOK 441 millioner hittil i år)
- ➔ Etter kvartalets utløp har konsernet betalt NOK 30 millioner i ekstraordinært avdrag på oppkjøpsgjelden

HOVEDTALL BWG HOMES ASA

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Driftsinntekter	533 989	654 987	1 877 708	2 450 463	3 171 525
Driftsresultat (EBITDA)	51 985	80 483	188 965	310 202	368 086
Driftsresultat (EBIT)	46 801	70 843	168 184	289 347	120 596
Resultat per aksje	0,20	0,23	0,52	2,05	-1,25
Operative nøkkeltall *					
Operativ EBITDA	51 985	80 483	188 965	310 202	378 223
Operativ EBIT	46 801	70 843	168 184	289 347	356 783
Operativ EBT	25 528	20 960	84 323	187 556	179 279
Operativ EBITDA-margin	9,7 %	12,3 %	10,1 %	12,7 %	11,9 %
Operativ EBIT-margin	8,8 %	10,8 %	9,0 %	11,8 %	11,2 %
Operativ EBT-margin	4,8 %	3,2 %	4,5 %	7,7 %	5,7 %
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	116 382	-171 863	168 863	-274 604	-226 225
Ordreinngang	653 979	530 800	2 191 679	2 122 600	2 347 400
Ordreserver	1 388 269	1 678 362	1 388 269	1 678 362	1 169 455
Antall ansatte	814	1 202	814	1 202	965

* Operative nøkkeltall er tall eksklusive restrukturingskostnader, nedskrivninger og kostnadsførte valutakurseffekter på konsernintern gjeld.

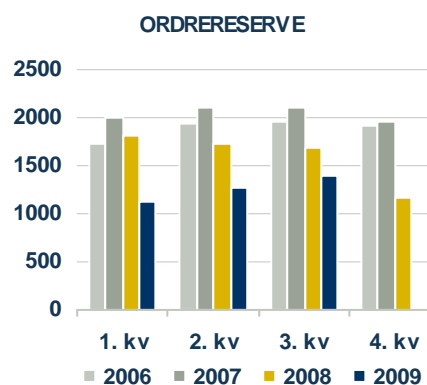
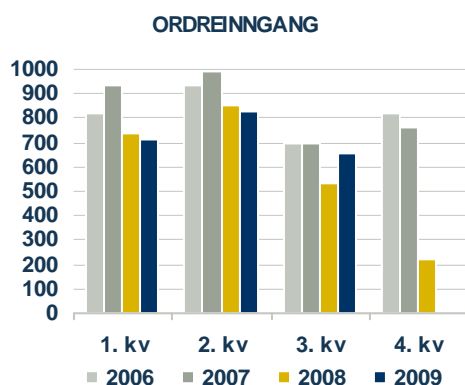


BWG Homes konsernet hadde i 3. kvartal 2009 driftsinntekter på NOK 534 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 121 millioner (-18,5 %) i forhold til 3. kvartal 2008. Driftsinntektene hittil i år ble NOK 1 878 millioner, ned NOK 573 millioner (-23,4 %) i forhold til samme periode i 2008.

Nedgangen i omsetning er en følge av at konsernets produksjonskapasitet ble tatt vesentlig ned både i Norge og Sverige gjennom 2008 og inn i 2009. Ved utgangen av kvartalet er bemanningen 32 % lavere enn for samme periode i fjor. Omsetningen i kvartalet vurderes som god, spesielt med henblikk på markeds situasjonen og den reduserte produksjonskapasiteten. Det er hittil i år blitt solgt et betydelig antall tidligere ferdigbygde boliger, og dette har innvirket positivt på omsetningen.

Konsernets driftsresultat før avskrivninger (EBITDA) for 3. kvartal 2009 ble NOK 52 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 28 millioner (-35,4 %) i forhold til 3. kvartal 2008. Driftsresultatet hittil i år ble NOK 189 millioner, ned 121 millioner (-39,1 %) i forhold til samme periode i 2008. Nedgangen i driftsresultatet skyldes i hovedsak redusert bemanning og produksjonskapasitet og i noen grad lavere gjennomsnittspris på solgte boliger, spesielt i 1. halvår. Kvartalets EBITDA-margin ble 9,7 % mot 12,3 % i samme kvartal i fjor. EBITDA-marginen hittil i år ble 10,1 % mot 12,7 % i samme periode i fjor. Nedgangen i margin er en konsekvens av generelt prispress i et krevende marked, midlertidig fall i effektivitet, samt andel av faste kostnader som ikke bortfaller med redusert produksjon.

I forhold til samme periode i 2008 ble driftsresultat før finans (EBIT) for kvartalet NOK 47 millioner, ned NOK 24 millioner (-33,9 %), og hittil i år NOK 168 millioner, ned NOK 121 millioner (-41,9 %). Kvartalets EBIT-margin ble 8,8 % mot 10,8 % i samme kvartal 2008. EBIT-marginen hittil i år ble 9,0 % mot 11,8 % i samme periode i fjor.



Ordreinnngangen i 3. kvartal 2009 var NOK 654,0 millioner mot NOK 530,8 millioner i 3. kvartal 2008, opp 23,2 %. Ordreinnngangen hittil i år var NOK 2 191,7 millioner mot NOK 2 122,6 millioner samme periode i fjor, opp 3,3 %. Fortsatt lav rente, fungerende tilgang på boligfinansiering og økt etterspørsel etter konsernets produkter har sikret et godt salgsresultat hittil i år.

Konsernets ordrereserve ved utgangen av 3. kvartal var NOK 1 388 millioner, en reduksjon på NOK 290 millioner i forhold til samme periode i fjor. Ordrereserven viser en økning på NOK 110 millioner (8,6 %) fra forrige kvartal og på NOK 219 millioner (18,7 %) fra årsskiftet.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	116 382	-171 863	168 863	-274 604	-226 225
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	17 836	-8 425	30 964	-17 561	-20 462
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-138 088	131 331	-144 434	265 633	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 870	-48 957	55 392	-26 532	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	116 545	55 975	116 545	55 975	61 152

Netto kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) i 3. kvartal var positiv med NOK 116 millioner, noe som er NOK 288 millioner bedre enn for samme kvartal i fjor. Korrigert for skattebetaling i september 2009 utgjorde kontantstrøm fra driften NOK 171 millioner i 3. kvartal.

Konsernet har i 3. kvartal redusert gjeld med til sammen NOK 138 millioner.

Akkumulert per 3. kvartal er kapitalbinding i prosjekter tatt ned med NOK 260 millioner. Leverandørgjelden er gått ned med NOK 64 millioner. Netto kontantstrøm fra drift etter renter og skatt var positiv med NOK 169 millioner hittil i år, en forbedring på NOK 443 millioner i forhold til samme periode i 2008.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 233 170	1 262 712	1 309 938
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	537 435	759 278	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	0	80 000	40 000
Rentebærende fordring (Gar-Bo oppgjør)	-21 658	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	-116 546	-55 975	-61 152
Netto rentebærende gjeld	1 632 401	2 046 015	2 073 126

Netto rentebærende gjeld er redusert med NOK 441 millioner fra årsskiftet og med NOK 162 millioner siden 2. kvartal 2009.

Som følge av en sterk kontantstrøm fra driften ble det den 15. oktober 2009 innbetalt et ekstraordinært avdrag på NOK 30 millioner på den langsiktige gjelden ("oppkjøpsgjelden"). Den ekstraordinære nedbetalingen er foretatt på lånet som konsernet har i Sverige.

Konsernet har overholdt covenants-kravene for 3. kvartal 2009.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Omløpsmidler	1 961 321	2 181 201	2 082 067
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-783 770	-974 480	-849 984
Netto arbeidskapital	1 177 551	1 206 720	1 232 083
Kortsiktig prosjektfinansiering (rentebærende)	-537 435	-759 278	-824 340
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinansiering	640 116	447 442	407 743

SEGMENTINFORMASJON

Virksomheten i BWG Homes ASA består av to segmenter; segment Norge og segment Sverige. I segment Norge består virksomheten av Block Watne og Hetlandhus. I segment Sverige består virksomheten av Myresjøhus og SmålandsVillan.

Begge segmenter produserer og markedsfører i hovedsak boliger til forbruker. De to segmentene fremstår likevel som forskjellige, med ulik risiko og avkastningsnivå. De to segmentene følges derfor opp separat i konsernet.

BWG Homes igangsatte i 2008 arbeidet med å reetablere Hetlandhus som en aktiv merkevare i Norge. Porteføljen består av ni eneboliger som produseres i moduler av SmålandsVillans fabrikker i Sverige. Lanseringen av Hetlandhus produkter startet i 1. kvartal 2009. Hetlandhus er fortsatt i en etableringsfase, og virksomheten i 3. kvartal er ikke av en størrelse som tilsier rapportering som eget segment. Tall for Hetlandhus er derfor inkludert i "Annet" i segmentrapporteringen.

Det vises til Årsrapport 2008 for komplett oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper.

SAMMENDRAG SEGMENTRAPPORT

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Driftsinntekter					
Norge	315 023	339 098	1 086 036	1 155 026	1 459 376
Sverige	218 977	316 179	792 477	1 295 568	1 713 072
Annet/elimineringer	-11	-290	-805	-131	-923
BWG Homes konsernet	533 989	654 987	1 877 708	2 450 463	3 171 525
EBITDA					
Norge	40 699	57 499	139 425	192 647	228 717
Sverige	15 800	26 671	64 984	129 050	158 131
Annet/elimineringer	-4 514	-3 687	-15 444	-11 496	-18 762
BWG Homes konsernet	51 985	80 483	188 965	310 201	368 086
EBIT					
Norge	38 821	55 301	133 504	187 072	221 665
Sverige	12 570	19 270	50 290	113 896	-82 138
Annet/elimineringer	-4 590	-3 728	-15 610	-11 621	-18 931
BWG Homes konsernet	46 801	70 843	168 184	289 347	120 596
Ordreservere					
Norge	552 209	669 313	552 209	669 313	452 424
Sverige	836 060	1 009 049	836 060	1 009 049	717 030
BWG Homes konsernet	1 388 269	1 678 362	1 388 269	1 678 362	1 169 454

SEGMENT NORGE

Segment Norge omfatter virksomheten i datterselskapene Block Watne AS og Hetlandhus AS. Datterselskapet Hetlandhus AS er fortsatt i en oppstartfase og inngår derfor ikke i tallene for segment Norge i 3. kvartal 2009.

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Driftsinntekter	315 023	339 098	1 086 036	1 155 026	1 459 376
Driftskostnader	-274 324	-281 599	-946 611	-962 379	-1 230 659
EBITDA	40 699	57 499	139 425	192 647	228 717
Resultat fra tilknyttede selskaper	0	0	0	843	1 397
Avskrivninger	-1 878	-2 198	-5 921	-6 418	-8 449
EBIT	38 821	55 301	133 504	187 072	221 665
Finansinntekter	943	1 412	2 365	3 374	6 188
Rentekostnad og annen finanskostnad	-8 552	-17 676	-31 170	-40 403	-55 394
Netto finanskostnader	-7 609	-16 264	-28 805	-37 029	-49 206
EBT	31 212	39 037	104 699	150 043	172 459
Skatt	-8 739	-10 931	-29 316	-42 013	-47 908
Periodens resultat	22 473	28 106	75 383	108 030	124 551
Operative nøkkeltall:					
Operativ EBITDA-margin	12,9 %	17,0 %	12,8 %	16,7 %	15,7 %
Operativ EBIT-margin	12,3 %	16,3 %	12,3 %	16,2 %	15,2 %
Segmenteieendeler	2 429 919	2 645 916	2 429 919	2 645 916	2 598 229
Segmentforpliktelser	-1 599 542	-1 915 935	-1 599 542	-1 915 935	-1 852 179
Ordreinngang	360 800	248 400	1 219 105	1 039 700	1 158 000
Ordresreserve	552 209	669 313	552 209	669 313	452 424
Sykefravær	4,9 %	7,1 %	6,5 %	7,6 %	7,9 %
Antall ansatte	424	626	424	626	503

Også dette kvartalet er preget av redusert produksjonskapasitet som presser omsetning og resultat. Godt salg hittil i år, reduserte kostnader og effektiv drift gjør at virksomheten likevel har opprettholdt sterke marginer.

Driftsinntektene for 3. kvartal 2009 viser en reduksjon på 7,1 % i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsinntektene hittil i år er redusert med 6,0 % i forhold til samme periode i 2008. Driftsresultatet (EBITDA) i kvartalet er redusert med 29,2 %, og med 27,6 % hittil i år sammenlignet med samme perioder i 2008. EBITDA-marginen for kvartalet ble 12,9 % og 12,8 % hittil i år. Lavere produksjon har i noen grad blitt utlignet ved salg av tidligere ferdigbygde boliger. Nedgangen i driftsresultatet skyldes i hovedsak redusert produksjon i tillegg til et prispress på virksomhetens produkter, spesielt i 1. halvår.

Bemanningen ved utgangen av 3. kvartal er 32 % lavere enn for samme periode i fjor. To av de ansatte er permitterte mot 25 ved samme tidspunkt i fjor. Produksjonsrettet bemanning økes gradvis gjennom 2. halvår i takt med salgsutviklingen og økende ordresreserve.

Ordreinngangen har økt med 45,3 % i kvartalet og med 17,3 % hittil i år sammenlignet med samme perioder i 2008. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 2008 var 108 enheter. Ved utgangen av 3. kvartal 2009 var 91 av disse blitt solgt. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 3. kvartal er 78 enheter. Ordreserven har økt med NOK 100 millioner siden årsskiftet, men er fortsatt på et for lavt nivå. Det arbeides målrettet med å styrke ordreserven og å optimalisere drift på byggeplass.

Block Watne har i 3. kvartal gjennomført nasjonal visningshelg og en rekke lokale markedsaktiviteter. I tillegg har både Hetlandhus og Block Watne deltatt på Bygg Reis Deg 09.

SEGMENT SVERIGE

Segment Sverige omfatter virksomheten i datterselskapene Myresjöhus AB og SmålandsVillan AB.

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Driftsinntekter	218 977	316 179	792 477	1 295 568	1 713 072
Driftskostnader	-203 177	-289 508	-727 493	-1 166 518	-1 544 804
Restruktureringskostnader	0	0	0	0	-10 137
EBITDA	15 800	26 671	64 984	129 050	158 131
Resultat fra tilknyttede selskaper	-227	-4 324	-6 145	-5 372	-776
Avskrivninger	-3 003	-3 077	-8 549	-9 782	-13 443
Nedskrivning goodwill	0	0	0	0	-226 050
EBIT	12 570	19 270	50 290	113 896	-82 138
Finansinntekt	236	358	435	358	0
Rentekostnad og annen finanskostnad	-11 672	-24 436	-44 893	-57 656	-49 521
Verdiendring rentebytteavtaler	1 033	-12 616	5 376	-3 085	-35 816
Valutakurseffekter	3 892	1 373	-10 774	1 089	24 790
Netto finanskostnader	-6 511	-35 322	-49 856	-59 295	-60 547
EBT	6 059	-16 052	434	54 601	-142 685
Skatt	-919	4 806	-236	-14 964	4 398
Periodens resultat	5 140	-11 246	198	39 637	-138 287
Operative nøkkeltall:					
Operativ EBITDA-margin	7,2 %	8,4 %	8,2 %	10,0 %	9,8 %*
Operativ EBIT-margin	5,7 %	6,1 %	6,3 %	8,8 %	9,0 %*
Segmenteiendeler	1 998 753	2 398 841	1 998 753	2 398 841	2 257 052
Segmentforpliktelser	1 374 436	-1 731 971	1 374 436	-1 731 971	-1 750 300
Ordreinngang	293 212	282 400	972 574	1 072 900	1 189 455
Ordrereserve	836 060	1 009 049	836 060	1 009 049	717 030
Sykefravær	1,7 %	4,3 %	2,8 %	4,3 %	4,2 %
Antall ansatte	336	571	336	571	457

* Operative nøkkeltall er tall eksklusive restruktureringskostnader og nedskrivning av goodwill.

Betydelig redusert bemanning og produksjonskapasitet kombinert med et fortsatt krevende marked har ført til redusert omsetning og resultat i 3. kvartal. Virksomheten har likevel opprettholdt akseptable marginer markedsforholdene tatt i betraktning. Ordrereserven er økende og er nå på et akseptabelt nivå.

Driftsinntektene for 3. kvartal 2009 er redusert med 30,7 % i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsinntektene hittil i år ble 38,8 % lavere enn for samme periode i 2008. Driftsresultatet (EBITDA) i kvartalet er redusert med 40,8 %, og med 49,6 % hittil i år sammenlignet med samme perioder i 2008.

Bemanningen er redusert med 41 % i forhold til 3. kvartal 2008, og virksomheten har en vesentlig lavere produksjonskapasitet. EBITDA-marginen for kvartalet ble 7,2 % og 8,2 % hittil i år. Vekst i ordrereserven vil gi rom for å øke produksjonstakten inn i 1. kvartal 2010.

Ordreinngangen økte med 3,8 % i kvartalet. Hittil i år er ordreinngangen redusert med 9,4 % sammenlignet med samme periode i 2008. Etterspørselen etter virksomhetens produkter er økende, men markedssituasjonen er fortsatt krevende blant annet på grunn av vedvarende høy arbeidsledighet. Det er gjennomført nasjonale visningshelger og en rekke lokale markedsaktiviteter for begge varemerker.

I august inngikk konsernet avtale med den norske byggmesterkjeden Mestergruppen om leveranse av boligmoduler. Avtalen vil være operativ fra årsskiftet og forventes å bidra til økt produksjonsvolum i løpet av 2010.

Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 2008 var 45 boliger. Hittil i år er 23 av disse solgt. Ordreservene har økt med NOK 119 millioner fra årsskiftet. Svekkelse av den svenske kronen fra årsskiftet har redusert ordreservene målt i norske kroner med NOK 62 millioner. Se også Note 4 vedrørende valutakurseffekter.

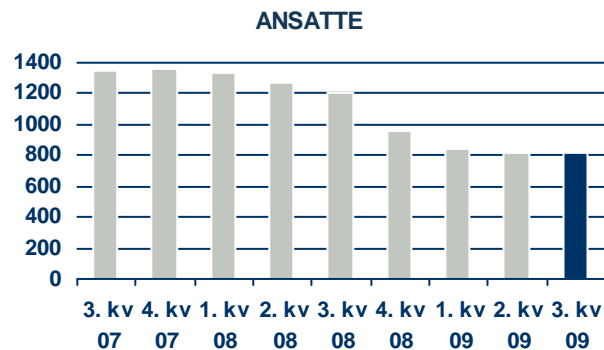
ANSATTE

ANTALL ANSATTE	30.09.2009	30.09.2008	2008
Funksjonærer	343	459	400
Produksjonsarbeidere, tømrere	471	743	565
Totalt	814	1 202	965

Bemanningen er redusert med 32 % i forhold til 3. kvartal 2008 og med 16 % siden årsskiftet.

Produksjonsrettet bemanning vil gradvis bli styrket i både den norske og svenske virksomheten i takt med økende salg og ordreservere.

Det ble registrert 7 ulykker som førte til fravær i 3. kvartal 2009 mot 19 ulykker i 3. kvartal 2008. Ingen av disse tilfellene har ført til alvorlige skader eller varige men.



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Konsernet gjennomfører jevnlig opplæringstiltak innen kvalitet, produksjon og HMS-området. Produksjonskvalitet og HMS har kontinuerlig ledelsesmessig fokus.

I den norske virksomheten foretas det uanmeldte tilsyn på byggeplass med etterfølgende avviksbehandling og oppfølging både i lokal regi på distriktskontorene og tiltak i sentral regi. I løpet av 3. kvartal 2009 ble det foretatt 33 tilsyn.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 1 325 aksjonærer hvorav 60 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 11,8 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 12 prosent.

Konsernsjef Lars Nilsen hadde ved utgangen av kvartalet 32,52 prosent eierandel gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS.

Det ble det omsatt 26,8 millioner aksjer i 3. kvartal 2009. Sluttkurs på balansedagen var NOK 10,40.

10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Lani Industrier AS	28 210 000	28,70 %
Rasmussengruppen AS	11 805 000	12,01 %
Perestroika AS	3 991 000	4,06 %
Ojada AS	3 509 953	3,57 %
Lani Development AS	3 448 000	3,51 %
Bank of New York, S/A Alpine	2 084 200	2,12 %
Pasab Eiendomsutvikling AS	2 001 000	2,04 %
DnB NOR SMB	2 000 000	2,04 %
MP Pensjon	2 000 000	2,04 %
Datum AS	2 000 000	2,04 %
Sum 10 største aksjonærer	61 049 153	62,12 %
Øvrige aksjonærer	37 226 847	37,88 %
Totalt antall aksjer	98 276 000	100,00 %

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Boligbransjen opplevde et sviktende salg i 2008 med tilnærmet kollaps i 4. kvartal. Alt tyder på at den negative trenden ble brutt i overgangen til 2. kvartal 2009. Selv om salget utvikler seg positivt er det fortsatt et stort fall i igangsetting av nye boliger i forhold til tidligere år. På den annen side viser ordreserven blant boligaktørene en stigende trend som bør underbygge en vekst i igangsetting i 2010 og fremover. Priser på nye boliger har vært under press store deler av 2009, men har stabilisert seg og peker svakt oppover. Mye tyder på at vi er i starten av en "recovery" periode.

Det norske markedet viser nå en mer stabil, positiv utvikling i etterspørsel. Det svenske markedet vil fortsatt være mer krevende på grunn av fortsatt høy arbeidsledighet og en mer restriktiv utlånspolitikk i bankene. Vi vil fortsatt kunne oppleve svingninger i markedet både i Norge og Sverige, men forventer en underliggende positiv trend.

Den lave igangsettingen i 2009 og inn i 2010 både i Norge og Sverige kan føre til en underdekning av boliger. Et oppdemmet boligbehov vil kunne medføre økte priser i en periode frem til tilbud og etterspørsel igjen normaliseres.

Ordreinngangen i konsernet ved utløpet av 3. kvartal er på nivå med samme periode i fjor, og ordreserven har økt med NOK 219 millioner (18,7 %) hittil i år. Dette gir rom for en gradvis opptrapping av kapasiteten for å øke produksjonstakten inn i 2010. Videre positiv utvikling i ordreserven er avgjørende i forhold til å oppnå høyere volumer og derved også bedret lønnsomhet.

BWG Homes har fortsatt en god kontantstrøm, og gjennom kvartalet er den rentebærende gjelden ytterligere redusert. Dette gir virksomheten en finansiell styrke som gjør det mulig å fokusere sterkere på å utvikle attraktive og rett beliggende tomter for nye boligprosjekter.

Styret og konsernets ledelse har et fortsatt sterkt fokus på lønnsomhetsutvikling og stabil drift.

Oslo, 28. oktober 2009

Harald Walther
Styreleder

Eva Eriksson
Nestleder

Hege Børmark

Petter Neslein

Brit Hagelund

Tore Morten Randen

Einar Salbu

Lars Nilsen
Konsernsjef

BWG HOMES ASA – KONSERVERNET

RESULTATREGNSKAP						
Tall i NOK 1 000	Note	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Driftsinntekter	3	533 989	654 987	1 877 708	2 450 463	3 171 525
Varekostnader	3	-329 286	-384 547	-1 192 210	-1 464 782	-1 906 232
Lønns- og personalkostnader	3	-95 839	-128 245	-318 648	-455 073	-599 557
Restruktureringskostnader		0	0	0	0	-10 137
Andre driftskostnader		-56 879	-61 712	-177 885	-220 406	-287 513
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		51 985	80 483	188 965	310 202	368 086
Resultat fra tilknyttede selskaper		-227	-4 324	-6 145	-4 529	621
Nedskrivning goodwill		0	0	0	0	-226 050
Avskrivninger		-4 957	-5 316	-14 636	-16 326	-22 061
Resultat før finans (EBIT)		46 801	70 843	168 184	289 347	120 596
Finansinntekter		1 576	2 084	2 147	6 695	32 632
Rentekostnader og andre finanskostnader		-25 257	-41 358	-91 972	-102 761	-167 636
Verdiendring rentebytteavtaler	2	2 408	-10 609	5 964	-5 726	-42 500
Valutakurseffekter	4	-3 348	-339	-18 014	-622	24 830
Netto finanskostnader		-24 621	-50 222	-101 875	-102 414	-152 674
Resultat før skatt (EBT)		22 180	20 621	66 309	186 933	-32 078
Skattekostnad		-3 000	-5 355	-18 681	-51 916	-50 204
Periodens resultat		19 180	15 266	47 628	135 017	-82 282
Resultat per aksje (NOK)		0,20	0,23	0,52	2,05	-1,25
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,20	0,23	0,52	2,05	-1,25
EBITDA margin		9,7 %	12,3 %	10,1 %	12,7 %	11,6 %
EBIT margin		8,8 %	10,8 %	9,0 %	11,8 %	3,8 %
EBT margin		4,2 %	3,1 %	3,5 %	7,6 %	-1,0 %
Operative nøkkeltall *						
Operativ EBITDA		51 985	80 483	188 965	310 202	378 223
Operativ EBIT		46 801	70 843	168 184	289 347	356 783
Operativ EBT		25 528	20 960	84 323	187 556	179 279
Operativ EBITDA-margin		9,7 %	12,3 %	10,1 %	12,7 %	11,9 %
Operativ EBIT-margin		8,8 %	10,8 %	9,0 %	11,8 %	11,2 %
Operativ EBT-margin		4,8 %	3,2 %	4,5 %	7,7 %	5,7 %

* Operative nøkkeltall er tall eksklusive restruktureringskostnader, nedskrivninger og kostnadsførte valutakurseffekter på konsernintern gjeld

KONSOLIDERT BALANSE

Tall i NOK 1 000	Note	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Eiendeler				
Varemerker		469 409	479 407	501 650
Goodwill		1 908 254	2 156 003	2 021 282
Andre immaterielle eiendeler		3 465	4 449	4 473
Sum immaterielle driftsmidler		2 381 128	2 639 859	2 527 405
Varige driftsmidler	6	90 947	104 205	109 083
Investeringer i tilknyttede selskaper		8 082	66 070	71 753
Andre fordringer		36 530	5 512	5 511
Sum finansielle driftsmidler		44 612	71 582	77 264
Sum anleggsmidler		2 516 687	2 815 646	2 713 752
Bygg under utførelse	3, 5	342 174	428 157	472 393
Andre varer		28 478	42 389	36 548
Tomter	3	1 011 686	1 034 325	1 057 587
Sum beholdninger		1 382 338	1 504 872	1 566 528
Kundefordringer		431 546	583 893	428 082
Andre fordringer		30 891	36 461	26 305
Sum fordringer		462 437	620 354	454 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 546	55 975	61 152
Sum omløpsmidler		1 961 321	2 181 201	2 082 067
Sum eiendeler		4 478 008	4 996 847	4 795 819
Egenkapital og gjeld				
Sum egenkapital		1 682 137	1 709 073	1 540 197
Gjeld				
Pensjonsforpliktelser		20 328	20 329	20 867
Utsatt skatt		172 058	219 167	201 722
Avsetning garantiforpliktelser		49 110	51 807	48 771
Sum avsetning for forpliktelser		241 496	291 303	271 360
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 233 170	1 262 712	1 309 938
Sum annen langsiktig gjeld		1 233 170	1 262 712	1 309 938
Gjeld til kredittinstitusjoner		537 435	759 278	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld		0	80 000	40 000
Leverandørgjeld		213 556	356 621	292 108
Kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter		312 557	241 315	233 352
Annen kortsiktig gjeld		257 657	296 544	324 524
Sum kortsiktig gjeld		1 321 205	1 733 758	1 674 324
Sum gjeld		2 795 871	3 287 774	3 255 622
Sum egenkapital og gjeld		4 478 008	4 996 847	4 795 819

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital	51 985	80 483	188 965	310 202	368 075
Endring i beholdninger	36 921	-22 211	260 047	-147 926	-194 552
Endring i kundefordringer	22 323	-25 586	-13 589	5 984	167 708
Endring i leverandørgjeld	76 160	-82 111	-63 901	-56 999	-128 276
Netto endring i gjeld relatert til tomter	7 824	-43 892	-20 643	-183 663	-191 389
Endring i andre tidsavgrensningsposter	953	-35 779	-30 744	-55 848	-49 922
Endring arbeidskapitalposter	144 182	-209 579	131 170	-438 452	-396 429
Betalte renter	-25 257	-42 767	-91 972	-102 761	-142 806
Betalt skatt	-54 528	0	-59 300	-43 593	-55 065
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	116 382	-171 863	168 863	-274 604	-226 225
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
Mottatte renter	1 576	633	2 147	4 133	7 802
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	17 934	0	32 528	2 825	300
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-474	-8 208	-1 311	-20 437	-30 027
Nettoutbetalinger ved andre investeringer	-1 200	-850	-2 400	-4 082	1 463
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	17 836	-8 425	30 964	-17 561	-20 462
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	-137 761	161 631	-277 804	428 533	413 532
Avdrag langsiktig gjeld	-300	-30 300	-20 900	-30 900	-56 200
Innbetaling av egenkapital (netto)	-27	0	154 270		0
Utbetaling av utbytte	0	0	0	-132 000	-132 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-138 088	131 331	-144 434	265 633	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-3 870	-48 957	55 392	-26 532	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	120 415	104 932	61 152	82 507	82 507
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	116 545	55 975	116 545	55 975	61 152

INNREGNEDE INNETEKTER OG KOSTNADER (COMPREHENSIVE INCOME)

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Gevinster og tap ført direkte på egenkapitalen					
Emisjonskostnader	-27	0	-7 111	0	0
Omregningsdifferanser	-6 273	3 653	-59 958	3 341	41 117
Andre direkte egenkapitalføringer	0	0	0	0	10 648
Netto resultat fra resultatregnskapet i perioden	19 180	15 266	47 628	135 017	-82 282
Sum innregnede kostnader og inntekter i perioden	12 880	18 919	-19 441	138 358	-30 517

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITALEN

Tall i NOK 1 000	3. kv. 2009	3. kv. 2008	30.09.2009	30.09.2008	2008
Bokført egenkapital ved start av perioden	1 669 257	1 690 154	1 540 197	1 702 714	1 702 714
Innregnede kostnader og inntekter i perioden	12 880	18 919	-19 441	138 358	-30 517
Transaksjoner med aksjonærene i perioden:					
Utbytte	0	0	0	-132 000	-132 000
Kapitalforhøyelse, rettet emisjon	0	0	161 380	0	0
Bokført egenkapital ved utgangen av perioden	1 682 137	1 709 073	1 682 137	1 709 073	1 540 197

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2009

Tall i NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 31.12.2008	66 000	1 414 896	3 624	55 677	1 540 197
Rettet emisjon	28 000	112 000			140 000
Kostnader emisjon		-6 591			-6 591
Omregningseffekter			-69 311		-69 311
Resultat i perioden				3 157	3 157
Balanse per 31.03.2009	94 000	1 520 306	-65 687	58 834	1 607 453
Reparasjonsemisjon	4 276	17 104			21 380
Kostnader emisjon		-493			-493
Omregningseffekter		0	15 626		15 626
Resultat i perioden				25 291	25 291
Balanse per 30.06.2009	98 276	1 536 917	-50 061	84 125	1 669 257
Reparasjonsemisjon					0
Kostnader emisjon		-27			-27
Omregningseffekter			-6 273		-6 273
Resultat i perioden				19 180	19 180
Balanse per 30.09.2009	98 276	1 536 890	-56 334	103 305	1 682 137

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2008

Tall i NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 31.12.2007	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Omregningseffekter			13 437		13 437
Resultat i perioden				53 582	53 582
Balanse per 31.03.2008	66 000	1 414 896	-24 056	312 893	1 769 733
Omregningseffekter			-13 746		-13 746
Utbytte				-132 000	-132 000
Resultat i perioden				66 167	66 167
Balanse per 30.06.2008	66 000	1 414 896	-37 802	247 060	1 690 154
Omregningseffekter			3 652		3 652
Utbytte				0	0
Resultat i perioden				15 266	15 266
Balanse per 30.09.2008	66 000	1 414 896	-34 150	262 326	1 709 073

NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET

GENERELL INFORMASJON

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge. Foretakets konsernregnskap for 3. kvartal 2009 omfatter morselskapet BWG Homes ASA og dets datterselskaper, samt konsernets andel i tilknyttede selskaper.

Konsernet besto i 3. kvartal 2009 av de samme enhetene som inngikk i årsregnskapet for 2008.

Kvartalsregnskapet ble avlagt av styret den 28. oktober 2009.

NOTE 1 BEKREFTELSE FINANSIELT RAMMEVERK

Kvartalsregnskapet er avlagt i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) og fortolkninger fastsatt av International Accounting Standards Board (IASB). Kvartalsregnskapet er avlagt i henhold til reglene i IAS 34.

Regnskapsprinsippene benyttet i kvartalsregnskapet er konsistent med regnskapsprinsippene beskrevet i årsregnskapet for 2008. Denne kondenserte informasjon bør derfor leses sammen med årsregnskapet for 2008.

Følgende nye standarder er implementert fra 1. januar 2009:

- IFRS 8 (endring): Virksomhetssegmenter
- IAS 1 (endring): Presentasjon av finansregnskapet
- IAS 23 (endring): Låneutgifter

De nye kravene i IFRS 8 og IAS 1 har ikke medført noen endringer foruten presentasjonsmessige justeringer. Den nye IAS 23 tillater ikke kostnadsføring av renter relatert til prosjektvirksomheten (kvalifiserende eiendeler), men pålegger aktivering av rentekostnadene. Konsernet aktiverer derfor rentekostnader tilknyttet alle nye prosjekter fra 1. januar 2009. Konsernet har benyttet seg av overgangsbestemmelsene i IAS 23 hvilket innebærer at tidligere perioders regnskapstall ikke omarbeides.

NOTE 2 FINANSIELLE DERIVATER

Konsernet har rentesikringsavtaler pålydende til sammen TNOK 100 000 og TSEK 450 000. Avtalene tilfredsstiller ikke vilkårene for sikringsbokføring etter IAS 39, og er regnskapsført til virkelig verdi på balansedagen. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres over resultatet. For 3. kvartal 2009 har dette gitt en positiv resultateffekt med TNOK 2 408 og TNOK 5 964 hittil i år.

NOTE 3 ESTIMATER

En vesentlig del av konsernets virksomhet består av prosjekter innen boligbygging. Regnskapsføringen av prosjektvirksomheten påvirkes i stor grad av estimater. Vesentlig endringer av forutsetningene vedrørende for eksempel fullføringsgrad eller dekningsbidrag vil kunne påvirke konsernets regnskap. Se for øvrig omtale i årsrapporten for 2008.

NOTE 4 KONSERNMELLOMVÆRENDE - VALUTAKURSEFFEKTER

Effekter av endringer i valutakurser på konsernmellomværende er regulert i IAS 21. I 3. kvartal har dette gitt en negativ resultateffekt for konsernet med TNOK 3 348 og hittil i år en negativ effekt med TNOK 18 014.

NOTE 5 NYE STANDARDER, TILLEGG OG FORTOLKNINGER

IFRIC Interpretation 15 Agreements for the Construction of Real Estate ble offentliggjort i juli 2008. IFRIC 15 medfører at det må gjøres en individuell vurdering av alle avtaler og kontrakter som omfatter salg av eiendom i sin alminnelighet hvorvidt kriteriene for bruk av IAS 11 (Construction Contracts) eller IAS 18 (Revenue) er tilfredsstilt.

For BWG Homes vil dette vil få betydning for tidspunktet for når omsetning og fortjeneste skal regnskapsføres. I praksis vil inntektsføringstidspunktet for en vesentlig andel av konsernets kontrakter forskyves ut i tid, og medføre at all inntekt (med tilhørende kostnad) innregnes på ett tidspunkt (typisk ved ferdigstillelse/overlevering av bolig).

IFRIC 15 er nå godkjent i EU, og implementering vil skje 1. januar 2010. Overgang til nytt regnskapsprinsipp skal gjennomføres retrospektivt med hensyn til sammenligningstall som da må omarbeides i henhold til IAS 8.

NOTE 6 INVESTERINGER

I 3. kvartal er det kjøpt og aktivert maskiner, anlegg og driftsløsere for TNOK 474. Hittil i år utgjør investeringene TNOK 1 311. Det er ikke inngått vesentlige avtaler om kjøp av eiendom.

SELSKAPSFORMASJON

BWG Homes skal drive og utvikle ledende boligbyggere med sterke merkevarer. Gjennom merkevarene Block Watne og Hetlandhus i Norge og Myresjöhus og SmålandsVillan i Sverige utvikler, selger og produserer vi boliger for det nordiske markedet.

BWG Homes leverer ca 2 000 nye boliger i året gjennom egne boligprosjekter og til kunder med egen tomt. Selskapet har ca 820 ansatte og hadde en omsetning på NOK 3,2 milliarder i 2008.

BWG Homes ASA er notert på Oslo Børs med handelssymbolet BWG. Selskapets aksjekapital er NOK 98 276 000 fordelt på 98 276 000 aksjer hver pålydende NOK 1.



SELSKAPETS STYRE:

Harald Walther, styreleder
Eva Eriksson, nestleder
Hege Børmark, styremedlem
Petter Neslein, styremedlem
Brit Hagelund, ansattes representant
Tore Morten Randen, ansattes representant
Einar Salbu, ansattes representant

FINANSIELL KALENDER:

Resultat 4. kvartal 2009: 11. februar 2010

IR-KONTAKTER:

Lars Nilsen, CEO, T: +47 23 24 60 00
Arnt Eriksen, CFO, T: +47 23 24 60 37, +47 922 14 625

KONTAKTINFORMASJON:

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 Oslo

post@bwghomes.no
T: +47 23 24 60 00
F: +47 23 24 60 01
Foretaksnr.: 988 737 798

Besøksadresse:
Vika Atrium
Munkedamsveien 45
Oppgang D, 5. etg.
0250 Oslo

www.bwghomes.no

www.bwghomes.no

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

BWGHOMES