

2008

BWG HOMES ÅRSRAPPORT

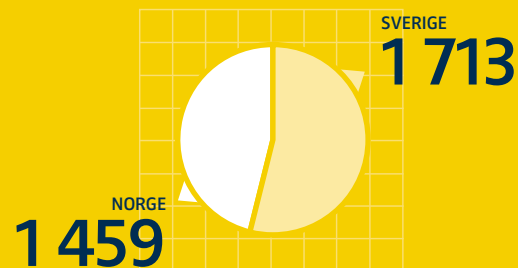
EBITDA MARGIN
2008

11,6%

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

LARS NILSEN
KONSERNISJEF

OMSETNING PER FORRETNINGSOMRÅDE
(NOK MILLIONER)



BWGHOMES

Nøkkeltall

(NOK MILLIONER)	NOTE	2008	2007		2006	
			FAKTISK	PROFORMA	FAKTISK	PROFORMA
Ordreinngang	1	2 347	2 482	3 387	1 686	3 260
Ordreserve	2	1 169	1 950	1 950	966	1 909
Omsetning		3 172	2 572	3 272	1 529	3 059
EBITDA		368	385	441	246	397
EBIT		121	345	429	243	402
EBT		-32	274	333	218	325
Årsresultat		-82	201	242	163	240
EBITDA margin	3	11,6%	15,0%	13,5%	16,1%	13,0%
EBIT margin	4	3,8%	13,4%	13,1%	15,9%	13,1%
Antall ansatte ved årsskiftet		965	1 363	1 363	606	1 140
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt		-226	-28		112	
Utbetalt utbytte		-132	-113		0	
Netto kontantstrøm		-21	-4		-43	
Bokført verdi eiendeler		4 796	4 872	4 872	2 150	4 588
Netto rentebærende gjeld	5	2 073	1 621	1 621	622	1 550
Bokført egenkapital (eksklusive ansvarlig lån)		1 540	1 703	1 703	715	1 643
Sysselsatt kapital	6	3 897	3 652	3 407	1 422	3 341
Egenkapitalandel	7	32,1%	35,0%	35,0%	33,3%	35,8%
Avkastning på egenkapitalen	8	-5,1%	16,6%	14,5%	20,9%	14,6%
Avkastning på sysselsatt kapital	9	3,3%	13,6%	12,3%	17,2%	12,0%
Antall aksjer ved årsskiftet		66 000 000	66 000 000	66 000 000	45 000 000	45 000 000
Gjennomsnittlig antall aksjer i året		66 000 000	58 619 233	66 000 000	43 958 904	45 000 000
Resultat per aksje (NOK)		-1,25	3,43	3,66	3,70	3,64
Utbytte per aksje (NOK)		0,00	2,00		2,50	
Aksjekurs ved årsskiftet (NOK)		2,56	31,30		38,00	

Definisjoner/noter:

- Verdi av nye kontrakter i året, minus verdi av annullerte kontrakter inngått samme år
- Gjenstående verdi av inngåtte kontrakter
- EBITDA dividert på omsetning
- EBIT dividert på omsetning
- Samlet rentebærende gjeld inkl. ansvarlig lån minus likvide midler
- Sum eiendeler minus ikke rentebærende kortsiktig gjeld
- Bokført egenkapital dividert på sum eiendeler
- Resultat etter skatt dividert på gjennomsnittlig bokført egenkapital
- EBIT dividert på gjennomsnittlig sysselsatt kapital

Høydepunkter 2008

KONSERN

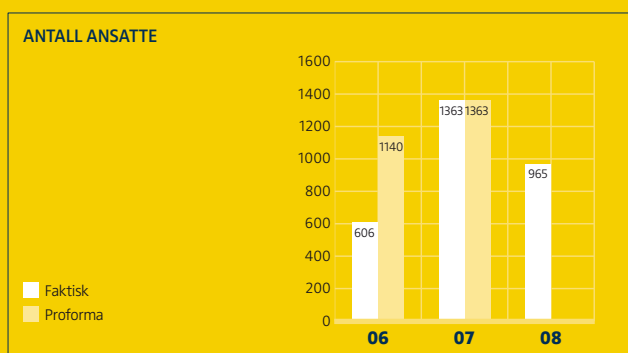
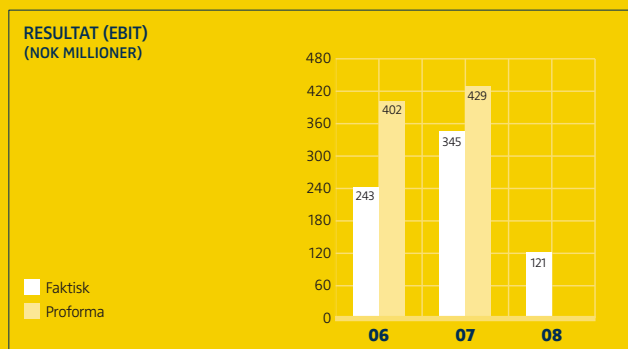
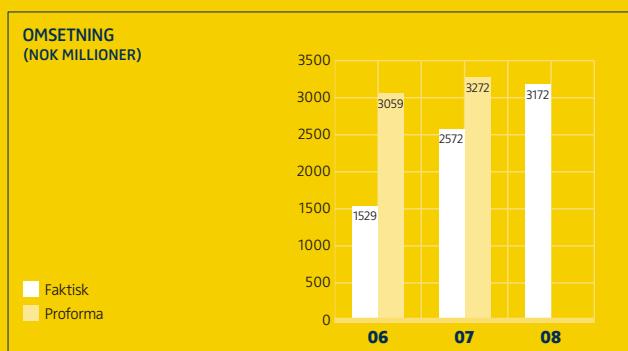
- Utbetaler NOK 2 kr per aksje i utbytte. Tilsvarende 65,6 prosent av resultatet etter skatt for regnskapsåret 2007.
- Ny CFO, Arnt Eriksen, ansettes.
- Tilpasser produksjonskapasitet og kostnader til lavere salg. Reduserer bemanningen med cirka 30 prosent.

BLOCK WATNE

- Oppretter distriktskontor i Hamar.
- Ny nettside og ny utgave av Husboken.
- Lanserer fem kampanjehus.

MYRESJÖHUS

- Lanserer "Effekthuset" – seks lavenergihus og "En smak av Skåne" – syv hus i sydsvensk stil.
- Inngår agentavtale med Rakennusalfa for salg i Finland. Lanserer finsk nettside.



SMÅLANDSVILLAN

- Lanserer to nye hustyper Villa Granna og Villa Visingsö.
- Ny nettside og huskatalog.
- Inngår agentavtale med Plania Talo for salg i Finland.

Høydepunkter 1. kvartal 2009

KONSERN

- Reforhandler lånebetingelser gjeldende for tre år.
- Gjennomfører rettet emisjon og etterfølgende reparasjons-emisjon med brutto proveny på NOK 163,38 millioner.

HETLANDHUS

- Lanserer ni moderne og funksjonelle eneboliger.
- Ny nettside og huskatalog.
- Første hus bygges utenfor Oslo.



02

Nøkkeltall og
høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for
forretningsområdene

Dette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsern

Regnskap og
noter morselskap

Eierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen



LARS NILSEN (41)
KONSERNSJEF BWG HOMES ASA

UTDANNELSE:
MBA Finans og eiendom

AKSJER I BWG HOMES:
31 958 000



Nøkternhet og fokus i et utfordrende marked

03

BREV FRA KONSERNSJEFEN

Kjære medeier i BWG Homes. 2008 ble på mange måter året for store og dramatiske endringer. Trenden med et boligmarked i fritt fall i USA og stigende renter her hjemme forsterket seg i betydelig grad gjennom året, og kulminerte høsten 2008 med tilnærmet kollaps i de internasjonale finansmarkedene. Våre kunder opplevde høye renter og store problemer med tilgang på boliglån. Dette førte i november til full stopp i boligmarkedet. Til tross for dette kunne BWG Homes likevel avslutte 2008 med akseptable marginer.

Prisen på kreditt har i de siste årene økt forbrukernes kjøpekraft og bidratt til prisvekst på både brukte og nye boliger. Lett tilgang til finansiering har også medført overinvesteringer og et stort innslag av spekulanter i boligmarkedet. Allerede før finanskrisen kulminerte med konkursen i Lehman Brothers, var det nesten stopp i omsetningen av nye boliger i både Norge og Sverige. Nybyggingen, særlig av leiligheter, var betydelig større enn det markedet kunne absorbere. I bankene snudde holdningen høsten 2008 til en helt irrasjonell pessimisme med streng rasjonering av kreditt. Når bankvesenet i store deler av verden slutter å fungere, leder det til krise. Når kunder ikke får lån, kan de heller ikke kjøpe bolig. En slik situasjon har vi aldri opplevd tidligere.

OM BOLIGMARKEDET

"Boligmarkedet" er ikke et homogent begrep. Det kan deles i to hovedsegmenter – "blokk i byen" og småhus utenfor sentrumsområdene. Småhussegmentet har tradisjonelt vært mest stabilt. Grunnene til dette er flere. Disse boligene svinger forholdsvis mindre i pris og er i ganske liten grad berørt av spekulanter og overetablering. Småhusmarkedet adresserer dessuten i hovedsak kunder som har et reelt boligbehov basert på den livssyklus de er i; etablering, familieførøkelse og reetablering.

"Blokk i byen"-segmentet har historisk vært gjenstand for store svingninger. En stor del av de nybygde boligene kjøpes av investorer/spekulanter – ikke for å bo der, men for å tjene penger på videresalg. Dette skaper grunnlag for en overinvestering i høyt prisede boliger.

Det vi har sett gjennom 2008, er at fallet både først og i det vesentlige rammet "blokk i byen"-segmentet, der overetablering og svært høye priser har vært et faktum. Men i annet halvår ble også småhussegmentet kraftig berørt. Mangel på finansiering kombinert med generell frykt for

utviklingen og bankenes krav om å "selge før du kjøper" medførte bråstopp i salget. Med egenkapitalen "innelåst" i eksisterende bolig som ikke lot seg selge, ble potensielle kunder utstengt fra boligmarkedet.

TILPASNING AV VIRKSOMHETEN TIL LAVERE SALG

På vårparten i 2008 registrerte vi tegn til avmatning i etterspørselen etter våre produkter. Organisasjonen var da gjennom 2006 og 2007 bygget opp til å håndtere økt salg. Vi vil til en hver tid tilstrebe å optimalisere produksjonskapasiteten i forhold til etterspørselen, og det ble derfor påtrengende å tilpasse kapasitet og kostnader til lavere salg og inntjening. I løpet av annet halvår ble det iverksatt en rekke tiltak, og bemanningen er nå redusert med cirka 35 prosent. Dette vil gi full effekt i løpet av første halvår 2009.

FOKUS PÅ KJERNEVIRKSOMHETEN

I de første månedene av 2009 har vi registrert at salget igjen er økende både i Norge og Sverige. Vesentlig lavere renter og en mindre restriktiv kredittpolitikk i bankene bidrar til dette. Bruktmarkedet fungerer etter hvert også mer normalt. Det er nå bedre fremmøte på visninger og generelt høyere aktivitet i markedet. På den annen side må vi være forberedt på at en økende arbeidsledighet og en forventet lavere vekst i

realøkonomien vil kunne legge en demper på etterspørselen. Året 2009 vil ganske sikkert bli preget av usikkerhet og svingninger i boligmarkedet.

Vår kjernevirksomhet er å bygge og selge kvalitetsboliger til fornuftige priser. Vårt kundesegment er "folk flest". Denne delen av boligmarkedet er ikke spekulantdrevet. Boligbehovet for "folk flest" vil være til stede uavhengig av skiftende konjunkturer, nettopp fordi det er behovsdrivet ut fra folks familiesituasjon og den generelle befolkningsøkning og flyttemønster. Historien har også vist at familieboliger og småhussegmentet over tid har en langt mer stabil etterspørsel enn "blokk i by"-segmentet.

BWG Homes går inn i 2009 med lavere kostnadsbase, justerte lånebetingelser og en styrket finansiell stilling som følge av gjennomførte emisjoner. Vi har et sterkt fokus på effektiv drift og nøkternhet i alle ledd av organisasjonen. Vi har boligtyper og prosjekter som er godt tilpasset vårt markedssegment. Vi prioriterer lønnsomhet og kvalitet i leveransene fremfor kortsiktig topplinjevækst. Vi er derfor godt rustet til å møte fortsatt utfordrende tider. Og vi vil holde fast ved vår langsiktige målsetning som fortsatt skal være lønnsom vekst og verdiskaping for våre aksjonærer.



Lars Nilsen
KONSERNSJEF

Vi gjør det enklere for kunden å kjøpe bolig

04

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen



OLE FEET (49)
ADM. DIREKTØR BLOCK WATNE AS

UTDANNELSE:
Sivilingeniør og bedriftsøkonom

AKSJER I BWG HOMES:
15 400

Utover høsten 2008 ble finanskrisen og et sviktende boligmarked en stadig større utfordring for boligleverandørene i Norge og Sverige, så også for Block Watne, Myresjöhus og SmålandsVillan.

- Vår kjernevirksomhet er å selge og bygge boliger – og å skape lønnsomhet. I et krevende marked er det ekstra viktig å gjøre det enkelt og attraktivt for kundene å kjøpe ny bolig.

Dette uttaler Ole Feet, adm. direktør for Block Watne og Mikael Olsson, VD for Myresjöhus og SmålandsVillan.

Q Hvordan tilpasser Block Watne seg til markedssituasjonen?

A Nærmere 90 prosent av vår omsetning kommer fra boligprosjekter i egen regi. Her styrer vi hele verdikjeden – fra kjøp av eiendom til salg, bygging og overlevering til kunden. Det innebærer at vi har fleksibiliteten til å omprosjekttere underveis og velge de produkter som markedet etterspør og som er effektive å produsere. Et ideelt boligprosjekt har flere delprosjekter som utvikles over tid, og boligtypene kan være både enebolig, rekkehus og mindre leilighetsbygg. Familieboliger som er areal-effektive og fornuftig priset er det vi bygger mest av nå. Dette etterspørres, uavhengig av skiftende konjunkturer, fordi det er drevet av et reelt boligbehov.

Q Å realisere salg har vært en utfordring i 2008. Hva er nøkkelen til å lykkes?

A Vi har spesielt jobbet med å selge ut ferdige og nær ferdigstilte boliger. Dette har vært viktig for å få ned kapitalbinding og opprettholde marginer. Vi ser også at det er viktig å ha en viss mengde boliger som er innflytningsklare fordi kunder i dagens marked ønsker å overta ny bolig i løpet av kort tid etter at de har fått solgt sin eksisterende bolig.

- Da vi utover høsten 2008 erfarte at kunder fikk problemer med mellomfinansiering på grunn av bankenes svært restriktive utlånspolitik, fikk vi på plass ordninger for 5 års rentegaranti, dobbelboligforsikring og drillet selgerne våre i finansieringsrådgivning. En stor del av våre boliger har såkalt universell utforming i henhold til Husbankens regler. Det betyr at vi kan tilby Husbankfinansiering i mange av våre prosjekter.

- Lokale markedsaktiviteter kombinert med internett har vist seg å være slagkraftig og effektivt. Dette viderefører vi i 2009. Årets første måneder har utviklet seg positivt. Lav rente og bedre tilgang på kreditt gir økt salg. Vi har en trimmet organisasjon og gode produkter. Vi er nøkterne optimister for året 2009.



MIKAEL OLSSON (49)
VD BWG HOMES AB

UTDANNELSE:
Business administrasjon
og økonomi

AKSJER I BWG HOMES:
136 279

Q Behovet for nye boliger i Sverige er stort. Samtidig er det mange aktører som konkurrerer om de samme kundene. Hvordan satser Myresjöhus og SmålandsVillan?

A Myresjöhus retter seg mot de mer etablerte familiene som stiller høye krav til huset og individuell utforming. Mens SmålandsVillans kundegruppe ofte er førstegangs huskjøpere og mer prissensitive. Vårt konkurransefortrinn er at vi har kjente merkevarer, lang erfaring og driver kontinuerlig produktutvikling. Dette kan vi gjøre fordi vi har innsatsfaktorene i eget hus med arkitekter, prosjektering og produksjonsanlegg.

- I et fallende marked erfarer vi at det er de enkle og rimeligere husene som selger best. Det har vi tatt konsekvensen av. I 2008 lanserte Myresjöhus to nye husserier – "Effekthuset" som er produksjonseffektive lavenergi-hus og "Skånehusen" som er utviklet spesielt for Syd-Sverige. SmålandsVillan introduserte to nye hustyper, og vi kunne også tilby et "Gjør det selv-konsept" for kunder som vil spare penger med egeninnsats. Og på nyåret lanserte vi kampanjehuset Villa 2009 som allerede har blitt en suksess. Vi har også store forventninger til vårt felles prosjekt med den norske virksomheten – Hetlandhus som bygges som moduler i SmålandsVillans produksjonsanlegg. Her utnytter vi produkter, kompetanse og ressurser på tvers av landegrensen.

- Takket være intensivt salgsarbeid med vekt på lokale aktiviteter, god drift og høy produksjonseffektivitet klarte vi å levere bedre omsetning og resultat i 2008 enn i 2007, selv om salget var vesentlig lavere. Dette bekrefter at produktporteføljen vår er attraktiv.

- Inn i 2009 vil vi få effekt av den store nedbemanningen vi var tvungen til å gjennomføre for å redusere kostnader. Kostbasen er vesentlig lavere, samtidig som vi nå opplever at salget øker igjen. Undersøkelser viser at over 70 prosent av befolkning ønsker å bo i eget hus. Dette er et marked vi kan. Vi er en av de få boligbyggerne som er riksdekkende, og vi har produktene og kompetansen som skal til for å lykkes.

Dette er BWG Homes

06

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

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 selger og produserer vi boliger for "folk flest" i våre egne prosjekter og for kunder med egen tomt.



LØNNSOMHET TIL MODERAT RISIKO

BWG Homes' hovedmål er å skape god lønnsomhet til moderat risiko. Det klarer vi gjennom å kontinuerlig standardisere og industrialisere produksjonsprosessene, og å opprettholde en langsiktig tomtebase med eiendommer i utkanten av større byer og pressområder. Vi utvikler egne prosjekter med kontroll på hele verdikjeden – fra tomtekjøp til salg, produksjon og overlevering av innflytningsklar bolig. Og vi utvikler kontinuerlig nye arealeffektive hustyper.

OMFATTENDE PRODUKTORTEFØLJE

Vårt utgangspunkt er vår lange erfaring og brede kompetanse innen boligbygging. Vi benytter produksjonsmetoder som forener håndverksmessig kvalitet og strømlinjeformet produksjon. Produktporteføljen omfatter over 100 ulike typehus i moderne og klassisk stil i tillegg til boliger som utvikles

spesielt for våre prosjekter. Boligene utvikles i samarbeid med ledende arkitekter. Vi vektlegger bokvalitet, lavt energiforbruk, godt inneklima og funksjonell arealutnyttelse, samt at boligen skal være effektiv å produsere.

KONTROLL PÅ VERDIKJEDEN

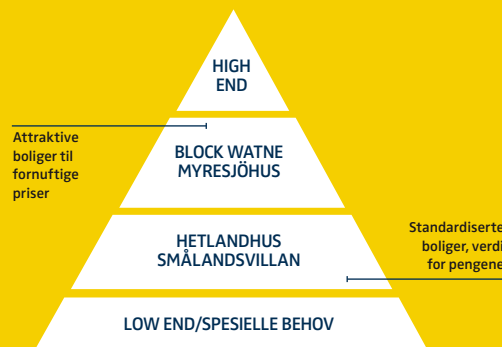
BWG Homes leverer årlig vel 2 000 nye boliger. "Boligprosjekter i egen regi" hvor Block Watne og Myresjöhus står for hele verdikjeden, representerer 53 prosent av omsetningen. Produktene kan være enebolig, rekkehus eller lave leilighetsbygg. Basis for boligprosjektene er tomtebanken som har eiendommer med lang utviklingshorisont i utkanten av større byer og pressområder. "Enebolig på kundens tomt" representerer 39 prosent av omsetningen. Kunden velger hustype og tilvalg fra huskatalogene til Block Watne, Hetlandhus, Myresjöhus og SmålandsVillan. Huset kan leveres innflytningsklart eller med egeninnsats.

"Storkunder" står for 8 prosent av omsetningen. Kundene er profesjonelle aktører – offentlige og private – med egen tomt og prosjektleidelse.

LANGSIKTIG MÅLSETNING

- BWG Homes skal skape god lønnsomhet med moderat risiko gjennom å eie og utvikle ledende boligbyggere. De virksomheter som inngår i konsernet skal være ledende og sterke merkevarer i sine respektive markeder. Konsernet skal tilstrebe en kontrollert organisk vekst med gode resultatmarginer.
- Ved prioritering av egne boligprosjekter utenfor store bysentra og pressområder tilstreber BWG Homes en mer stabil resultatutvikling enn de generelle markedssvingninger skulle tilsi. Lønnsomhet og kvalitet i boligprosjektene har prioritet fremfor kortsiktig topplinjevekst.
- Gjennom systematisk opplæring, utviklingsmuligheter, god lønnsomhet og markedstilpasning skal BWG Homes tilby gode og stabile arbeidsplasser.
- BWG Homes vil innta en aktiv rolle i mulige konsolideringsprosesser i det nordiske markedet.
- Løpende avkastning til selskapsaksjonærer skal være prioritert. Målsetningen er at 50 til 70 prosent av overskuddet etter skatt skal utbetales som utbytte. Utbytte foreslås dersom det etter styrets vurdering ikke negativt påvirker BWG Homes' fremtidige vekstambisjoner eller kapitalstruktur.

POSISJONERINGS-STRATEGI



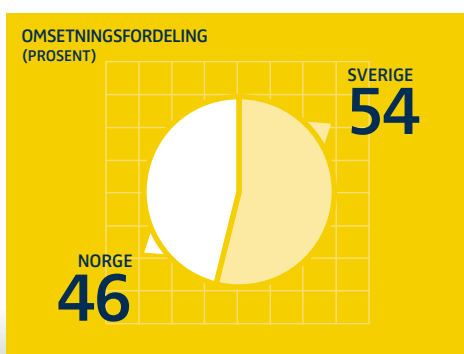


Norge

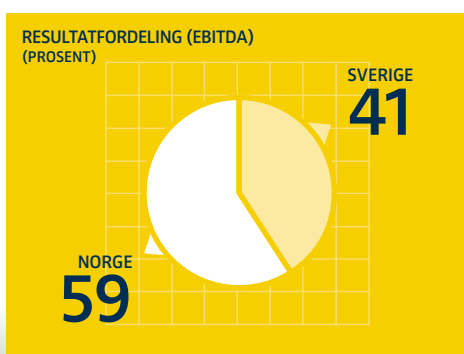
Block Watne bygger årlig cirka 1 000 boliger og har fra 1950-tallet levert mer enn 86 000 boliger. Kjernevirksomheten er utvikling av boligprosjekter i utkanten av bysentra, og bygging av typehus for kunder med egen tomt.

Virksomheten drives fra 21 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Boligene bygges på byggeplass av selskapets egne ansatte tømrere.

Hetlandhus lanseres første kvartal 2009.



NØKKELTALL NORGE (NOK MILLIONER)	2008	2007	2006
Driftsinntekter	1 459	1 641	1 528
EBITDA	229	302	253
EBIT	222	294	249
EBITDA-margin	15,7%	18,4%	16,5%
EBIT-margin	15,2%	17,9%	16,3%
Ordreinngang	1 158	1 438	1 686
Ordreserver	452	782	966
Antall ansatte	503	717	604



Sverige

Myresjöhus og SmålandsVillan produserer årlig vel 1 200 boliger. Myresjöhus har siden 1927 levert mer enn 80 000 boliger. SmålandsVillan som ble etablert i 1997, har levert vel 2 400 hus. Kjernevirksomheten er utvikling og produksjon av monteringsferdige småhus til kunder med egen tomt og i boligprosjekter.



NØKKELTALL SVERIGE (NOK MILLIONER)	2008*	2007	2006
Driftsinntekter	1 713	1 631	1 529
EBITDA	169	153	152
EBIT	155	149	158
EBITDA-margin	9,9%	9,4%	9,9%
EBIT-margin	9,0%	9,1%	10,4%
Ordreinngang	1 189	1 949	1 574
Ordreserver	717	1 168	943
Antall ansatte	457	643	534

* Tallene inkluderer ikke nedskrivning goodwill NOK 226 millioner og restruktureringskostnader NOK 11 millioner.

Elementer for Myresjöhus og moduler for SmålandsVillan lages i egne produksjonsanlegg og monteres og ferdigstilles på byggeplass. Myresjöhus og SmålandsVillan selges gjennom et riksdekkende salgsnett.

08

Nøkkeltall og
høydepunkter

Brev fra
konsernsjefen

Brev fra lederne for
forretningsområdene

Dette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsern

Regnskap og
noter morselskap

Eierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen



HEGE BØMARK (45)
NESTLEDER

STILLING: Siviløkonom. **TIDLIGERE STILLINGER:** Finansanalytiker i Orkla Finans (Fondsmegling) AS, Fearnley Finans (Fondsmegling) AS, prosjektleder i AS Eien-
domsutvikling. **UTDANNELSE:** Siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, Bergen,
1987. **STYREVERV:** Nestleder i styret i BWG Homes fra 2006. I BWG Homes' styre
siden 2005. Styremedlem i Scandinavian Property Development ASA og Oslo
Aquapark AS. **AKSJER I BWG HOMES:** 0



HARALD WALTHER (63)
STYRELEDER

STILLING: Advokat med egen praksis.
TIDLIGERE STILLING: Konsulent i Finansdepartementet,
1971–1973. **UTDANNELSE:** Cand. jur. fra Universitet
i Oslo, 1970. **STYREVERV:** Styreleder i BWG Homes
fra 2005. I Block Watnes styre siden 1994, styreleder
2000–2006, nestleder fra 2006. Styreverv i en rekke
privateide selskaper. **AKSJER I BWG HOMES:** 417 500



BRIT HAGELUND (55)
ANSATTES
REPRESENTANT

STILLING: Lønningssjef i Block Watne
siden 1998. **UTDANNELSE:** Otto Treider
handelsskole. **STYREVERV:** Styre-
medlem i BWG Homes siden 2005.
Styremedlem i Block Watne siden 2001.
AKSJER I BWG HOMES: 400

EVA ERIKSSON (49)
STYREMEDLEM



STILLING: Adm. direktør i Landic Property Bonds IX AB.
TIDLIGERE STILLINGER: Adm. direktør i Union Property
Investment AB, 2008, Adm. direktør i Norgani Hotels ASA,
2006–2007, Regionssjef, Kungsleden AB (publ), 2005–2006,
Forretningsområdesjef Fastighetsutveckling, JM AB (publ),
2000–2005, Sjef Fastighetsförsäljning, NCC Fastigheter AB,
1999–2000, Manager Real Estate Finance Sweden, Landes-
bank Schleswig-Holstein, Stockholm, 1997–1999, Seksjons-
sjef Fastighetsanalys, Föreningsbanken AB, 1994–1997.
UTDANNELSE: Sivilingeniør fra KTH i Stockholm, 1983.
STYREVERV: Styremedlem i BWG Homes siden 2007.
Styremedlem Byggpartner AB siden 2007.
AKSJER I BWG HOMES: 20 000



PETTER NESLEIN (55)
STYREMEDLEM

STILLING: Daglig leder og hoved-
aksjonær i Pecunia AS. **TIDLIGERE
STILLINGER:** Adm. direktør i Nevinvest
AS 1983–1985, konsulent i The Boston
Consulting Group 1981–1983.
UTDANNELSE: Master of Business
Administration, Columbia University,
New York, 1981, siviløkonom,
Université Fribourg, Sveits, 1978.
STYREVERV: Styremedlem i BWG
Homes siden 2006. Styremedlem i
Formuesforvaltning AS siden 2003.
Styreverv i en rekke privateide
selskaper. **AKSJER I BWG HOMES:**
810 000



TORE MORTEN RANDEN (43)
ANSATTES REPRESENTANT

STILLING: Tømrer i Block Watne siden 1983. **UTDANNELSE:** Yrkesskole.
STYREVERV: Styremedlem i BWG Homes siden 2005. Styremedlem i Block Watne
siden 2001. Hovedtillitsvalgt for tømrere i Block Watne. Styremedlem i Måler-
virksomhetens Fellesutvalgs Fond AS og Fellesforbundet Avd. 766 Snekker
og Tømmermennenes Forening. **AKSJER I BWG HOMES:** 200



EINAR SALBU (51)
ANSATTES REPRESENTANT

STILLING: Tømrer i Block Watne siden 1983. **UTDANNELSE:**
Yrkesskole. **STYREVERV:** Styremedlem i BWG Homes og
styremedlem i Block Watne 2008. Nestleder i Fellesforbundet
Avd. 751 Snekker og Tømmermennenes Forening.
AKSJER I BWG HOMES: 0

Årsberetning

09

ÅRSBERETNING

2008 vil gå inn i historien som et svært krevende år. Den kraftig eskalerende finansielle uroen har resultert i konkurser, kredittrestriksjoner og økende ledighet. Tross dette har BWG Homes vist en relativt god omsetning, bedre marginer og lønnsomhet frem til høsten da finanskrisen slo inn for alvor. Konsernet har gjennomført betydelige kostnadsreduksjoner, reforhandlet sine lånebetingelser og styrket egenkapitalen for å være posisjonert for utfordrende tider.

BWG Homes oppnådde i 2008 en omsetning på NOK 3 172 millioner og et driftsresultat før avskrivninger og restruktureringskostnader (EBITDA) på NOK 379 millioner. Etter nedskrivning av goodwill med NOK 226 millioner ble driftsresultat før finanskostnader (EBIT) NOK 121 millioner. Resultat før skatt ble negativt med NOK -32 millioner. Resultat per aksje ble NOK -1,25 for året. Korrigert for nedskrivning av goodwill ble resultat per aksje positivt med NOK 2,18. Det ble i fjor utbetalt et utbytte på NOK 2 per aksje, i alt NOK 132 millioner.

ÅRET I HOVEDTREKK

I forhold til den totale boligproduksjonen i Norge og Sverige har BWG Homes gjennomgående vært mindre utsatt for markedsmessige svingninger. Men turbulensen i de internasjonale finansmarkeder med finansinstitusjoner

i dyp krise og manglende tilgang på boligfinansiering, medførte økt ustabilitet også i våre markedssegmenter i 2008.

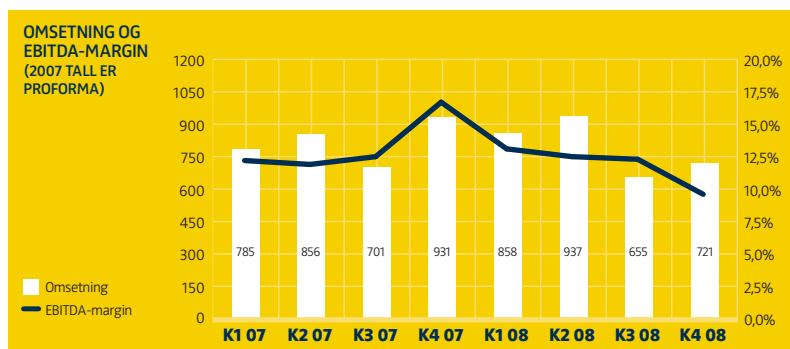
Allerede i første halvår 2008 var utbudet av brukte og nyproduserte boliger unormalt stort. Sammen med stigende renter skapte dette betydelig usikkerhet, og kundene ble mer avventende i forhold til sine boliginvesteringer. Den globale finansielle uroen eskalerte i tredje kvartal, og ble ytterligere forsterket i fjerde kvartal med kraftige børsfall og alvorlig krise i en rekke finansinstitusjoner. En svært restriktiv utlånspolitikk i bankene medførte at kunder ikke fikk finansiert sine boligkjøp. I siste del av oktober og i november var det i praksis full stopp i salget av både brukte og nye boliger. For BWG Homes medførte dette at beholdningen av usolgte boliger har økt. I 2009 har denne situasjonen bedret seg som følge av generelt lavere boligpriser kombinert med en relativt sterk rentenedgang.

Gjennom 2006 og 2007 økte konsernet sin produksjonskapasitet for å kunne håndtere et voksende marked med stor etterspørsel etter nye boliger. Våren 2008 så konsernet behov for å tilpasse seg et svakere marked og reduserte volumer.

Fra juni og gjennom andre halvår ble det gjennomført store bemanningsreduksjoner i alle ledd av organisasjonen for å tilpasse produksjonskapasitet og kostnader til et lavere salg. Antall ansatte ble redusert med cirka 400 fra utgangen av 2007 til utgangen av 2008. Ytterligere cirka 170 ansatte er i oppsigelse og vil fratre i løpet av første halvår 2009.

Konsernet har i 2008 hatt en tilfredsstillende tomtebeholdning for fremtidig utvikling av boligprosjekter hensyntatt markeds-situasjonen. Det har derfor ikke blitt anskaffet nye tomteområder. Fullføring av igangsatte boligprosjekter har vært prioritert for å frigjøre bundet kapital. I påvente av en mer stabil etterspørsel i markedet vil nye boligprosjekter ikke bli igangsatt uten et relativt høyt forhåndssalg. For prosjekter i en tidlig utviklingsfase utsettes oppstart av kapitalbindende infrastruktur.

I tillegg til reduksjon av kostnadsnivået har målrettet salg på utvalgte prosjekter og produkter, ferdigstilling av prosjekter og optimalisering av produksjonsprosessene vært hovedfokus i konsernets virksomhet i 2008. I prosjektene prioriteres familieboliger til fornuftige priser. For å treffe en større del av markedet er det utviklet mer produksjons-effektive og rimelige typehus for kunder som skal bygge på egen tomt.



10

Nøkkeltall og
høydepunkter

Brev fra
konsernsjefen

Brev fra lederne for
forretningsområdene

Dette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsern

Regnskap og
noter morselskap

Eierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen

Den svenske virksomheten har inngått avtale med generalagentene Rakennusalfa og Plania Talo for salg av Myresjöhus og SmålandsVillan i det finske markedet. Merkevaren Hetlandhus skal relanseres i Norge i 2009 med en portefølje på ni standardiserte, prisgunstige eneboliger.

Etter en utfordrende oppstart i 2007 av nytt produksjonsanlegg i Sundsvall, har den svenske virksomheten oppnådd en god produktivitetsutvikling i 2008. Det bidro til bedre marginer til og med tredje kvartal i 2008. Den norske virksomheten opprettholdt sterke marginer til og med tredje kvartal med en lønnsomhet på linje med foregående år.

NÆRMERE OM REGNSKAPET FOR 2008

Rammeverk

Årsregnskapet er avlagt i henhold til IFRS (International Financial Reporting Standards) slik standarden er godkjent av EU. Styret bekrefter i henhold til regnskapslovens paragraf 3-3 at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for utarbeidelsen av regnskapet.

Resultat

2008 er første år hvor virksomhetene både i Norge og Sverige er konsolidert for hele året. Kjøpet av virksomheten i Sverige ble gjennomført 31. mai 2007.

Til tross for en krevende markedsituasjon i 2008 hadde konsernet en bra utvikling i omsetning frem til fjerde kvartal. Driftsinntektene for året ble NOK 3 172 millioner. Dette er en nedgang på NOK 101 millioner (-3 prosent) i forhold til proforma omsetning i 2007, men en økning på NOK 600 millioner i forhold til konsolidert omsetning i 2007. Reduksjonen i omsetning i fjerde kvartal isolert var på NOK 210 millioner i forhold til fjerde kvartal året før.

Resultat før avskrivning og amortisering (EBITDA) og før

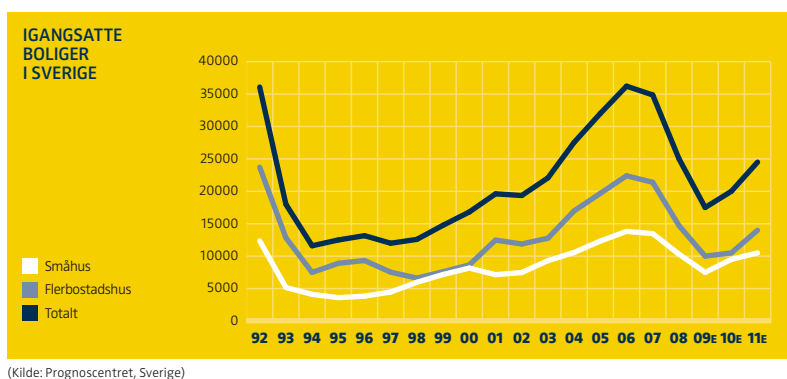
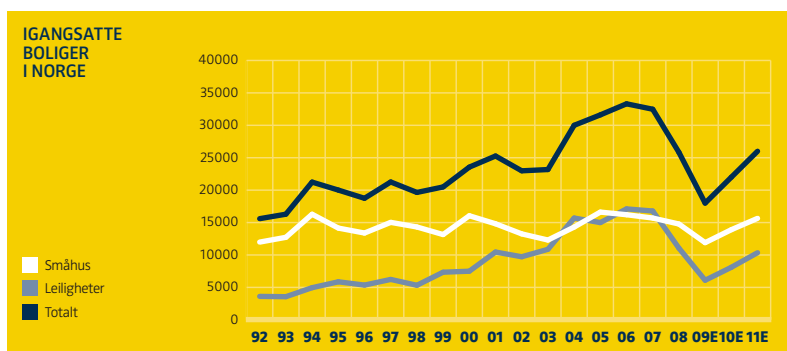
restrukturingskostnader ble NOK 379 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 62 millioner (-14 prosent) i forhold til proforma 2007, og en nedgang på NOK 6 millioner (-1,5 prosent) i forhold til konsoliderte tall for 2007. Reduksjonen i EBITDA i fjerde kvartal isolert var på NOK 86 millioner i forhold til fjerde kvartal året før.

EBITDA-marginen i 2008 ble 12 prosent mot 13,5 prosent i 2007 (proforma). Den betydelige nedbemanningen og de øvrige effektiviseringstiltak som ble gjennomført i 2008, har bidratt til at konsernet har klart å levere relativt gode resultater selv i et meget krevende år.

Styret besluttet ved utgangen av 2008 å skrive ned verdien av goodwill i den svenske virksomheten med NOK 226 millioner. Bakgrunnen for dette er den store usikkerheten i finansmarkedene og konsekvensene av dette for realøkonomien i Sverige. Styret har valgt å legge til grunn nedjusterte anslag for resultatene i den svenske virksomheten. Ved utgangen av 2008 ble det også utgiftsført NOK 11 millioner i restrukturingskostnader knyttet til nedbemanning i den svenske virksomheten.

Driftsresultatet (EBIT) etter nedskrivningen av goodwill og de nevnte restrukturingskostnader ble NOK 121 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 309 millioner (-72,0 prosent) i forhold til 2007 (proforma). Korrigert for nedskrivningen og restrukturingskostnadene var EBIT på NOK 358 millioner som er en nedgang på NOK 72 millioner (-17 prosent) i forhold til 2007 (proforma).

Netto finanskostnader for året utgjorde NOK 153 millioner inklusive negativ verdiutvikling på rentesikringskontrakter med NOK 43 millioner.



For 2007 var netto finanskostnader NOK 107 millioner proforma og NOK 71 millioner konsolidert. I tillegg til den negative verdiendringen på rentesikringskontrakter var rentenivået relativt høyt gjennom størstedelen av 2008. Rentebærende gjeld økte dessuten gjennom året, noe som også bidro til økte finanskostnader.

Resultatet før skatt (EBT) ble dermed negativt med NOK -32 millioner i 2008. Dette er en reduksjon på NOK 364 millioner i forhold til 2007 (proforma). Korrigeret for nedskrivningen av goodwill og restruktureringskostnadene i den svenske virksomheten ble resultatet før skatt NOK 205 millioner.

Skattekostnaden for fjoråret ble NOK 50 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 42 millioner i forhold til proforma 2007. Nedgangen skyldes i det vesentlige reduserte resultater i virksomheten. I tillegg har en nedsettelse av skattesatsen i Sverige redusert skattekostnaden der med NOK 9 millioner. Nedskrivningen av goodwill i Sverige med NOK 226 millioner påvirker ikke skattepliktig resultat.

Årets resultat ble negativt med NOK -82 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 322 millioner i forhold til proforma 2007, og en reduksjon på NOK 283 millioner målt mot konsoliderte tall.

Netto ordreinngang i 2008 ble NOK 2 347 millioner. Dette er 30,7 prosent lavere enn i 2007 (proforma NOK 3 387 millioner). Konsernets ordresreserve ved utgangen av året var på NOK 1 169 millioner mot NOK 1 949 millioner (-40,0 prosent) ved utgangen av 2007.

Finansielle forhold og kapitalstruktur

Konsernets kontantstrøm fra driften i 2008, hensyntatt betalte renter og betalt skatt, var negativ med NOK -226 millioner. Kontantstrøm fra driften ble negativt påvirket av omleggingen av merverdiavgiftsreglene i Sverige, som medførte forsert innbetaling av MVA. Effekten av dette i 2008 var NOK 80 millioner. Gjennom 2008 økte beholdningen av ferdigproduserte usolgte boliger, noe som har medført en betydelig kapitalbinding. Ved utgangen av 2008 hadde konsernet cirka 150 usolgte ferdige boliger. Dette er rundt 100 mer enn normalt. Økningen skyldes den betydelige oppbremsingen i salget i siste del av 2008.

Netto kontantstrøm fra investeringer var NOK 20 millioner i 2008 inklusive mottatte renter på bankinnskudd på cirka NOK 8 millioner. Investeringer i driftsmidler utgjorde NOK 27 millioner i 2008 mot NOK 19 millioner i 2007.

Gjennom året er trukket på prosjektfinansiering og øvrige driftskreditter økt med NOK 357 millioner. Etter utbetaling av utbytte med NOK 132 millioner

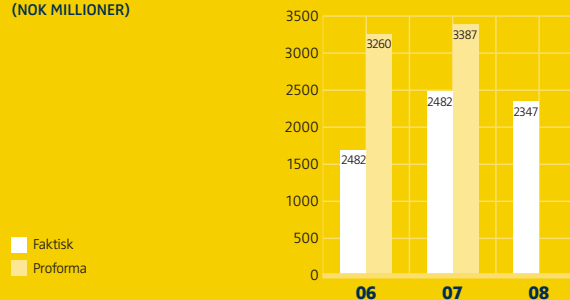
ble netto kontantstrøm fra finansiering positiv med NOK 225 millioner i 2008.

Netto rentebærende gjeld ved utgangen av 2008 var NOK 2 073 millioner mot NOK 1 622 millioner ved utgangen av 2007. Av dette utgjør prosjektfinansiering (tomtelån/byggelån) og driftskreditter NOK 784 millioner. Økningen er særlig en konsekvens av økt beholdning av usolgte ferdige boliger som følge av svakere salg i 2008 og da spesielt i fjerde kvartal. Det ble i 2008 iverksatt en rekke tiltak for å tilpasse produksjonen til lavere salg for derigjennom også å begrense kapitalbindingen. De igangsatte tiltakene forventes å gi full effekt i løpet av første halvår 2009.

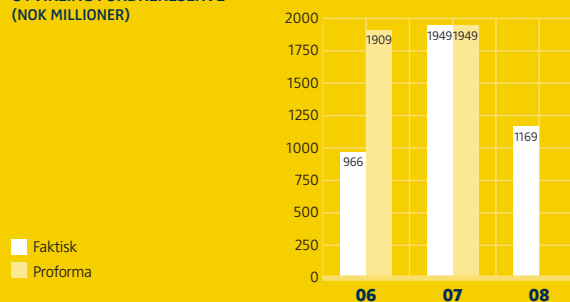
I tillegg til behovet for finansiering av tomtebeholdningen og bygg under arbeid, har konsernet også et betydelig løpende behov for garanti-stillelser. I det vesentlige gjelder dette lovpålagte garantier overfor kunder.

Konsernet har et godt samarbeid med flere banker og forsikringsselskaper, og dagens rammer for kreditter og garantistillelser anses tilstrekkelige for en aktivitet på det nåværende nivå.

UTVIKLING I NY ORDREINNGANG
(NOK MILLIONER)



UTVIKLING I ORDRERESERVE
(NOK MILLIONER)



Ved utgangen av året var konsernets egenkapital NOK 1 540 millioner. Dette gir en egenkapitalandel på 32,1 prosent. Tilsvarende tall ved utgangen av 2007 var henholdsvis NOK 1 703 millioner og 35 prosent.

Konsernet hadde NOK 61 millioner i likvide midler ved utgangen av 2008 og ytterligere NOK 97 millioner i tilgjengelige rammer på kassekreditter. I tillegg til likvide midler og kassekreditter har konsernet tilgang til likviditet også gjennom prosjektfinansiering. Nivået på slik ytterligere likviditet er avhengig av status på prosjektene, som varierer gjennom året.

AKSJONÆRFORHOLD

Største aksjonær er konsernsjef Lars Nilsen som ved utgangen av 2008 eide 23 958 000 aksjer (36,3 prosent) gjennom Lani

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS. Aksjonærstrukturen for øvrig er dominert av institusjonelle aksjonærer. Det totale antall aksjonærer per 31. desember 2008 var 847 hvorav 55 var utenlandske med en eierandel på 18,8 prosent. Oversikt over de 20 største aksjonærer per 31. desember 2008 og styrets og ledelsens aksjeeie finnes i konsernregnskapets note 8. Oversikt over de 20 største aksjonærer oppdateres hver mandag på selskapets nettside.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Reforhandlede lånebetingelser

Konsernet reforhandlet i januar 2009 sine lånebetingelser med hovedbankforbindelsen Nordea. De nye betingelsene innebærer etablering av nye covenants, samt en avklaring på gjeldshåndteringen for de kommende tre år som er nyttig og nødvendig både for selskapet og for långiver. På tross av øket prising på konsernets finansiering er styret fornøyd med at det er etablert nye covenants som er bedre tilpasset de utfordringer konsernet står ovenfor. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av bindende låneavtaler er ikke fullført.

Hovedelementene i de reforhandlede betingelsene er som følger;

- All langsiktig gjeld får forfall 1. januar 2012 (tidligere hadde NOK 499 millioner forfall i 2010)
- Nye covenants knyttes til nysalg, driftsresultat (EBITDA) og tilgjengelig likviditet; alle på nivåer som reflekterer den krevende markedssituasjonen
- Det innføres en ny avdragsstruktur
- Reprising av hele engasjementet med generelt høyere marginer.

Emisjoner

For ytterligere å styrke soliditeten og konsernets finansielle fleksibilitet ble det etter beslutning av styret den 12. februar 2009 gjennomført en rettet emisjon i BWG Homes ASA. Det ble plassert 28 000 000 aksjer til NOK 5,00 per aksje med et brutto proveny på NOK 140 millioner. Etter beslutning i ekstraordinær generalforsamling den 6. mars 2009 ble det i perioden 16.–30. mars gjennomført ytterligere en rettet emisjon (reparasjons-emisjonen) hvor det ble plassert 4 276 000 aksjer til NOK 5,00 per aksje med et bruttoproveny på NOK 21,38 millioner.

De justerte lånebetingelsene er utformet slik at emisjonsprovenyet ikke vil medføre tilsvarende nedbetaling av gjeld.

Styret er tilfreds med at både eksisterende og nye aksjonærer ved sin deltakelse i emisjonene har styrket selskapets finansielle stilling. Det er også gledelig at emisjonene har latt seg gjennomføre selv i et meget vanskelig kapitalmarked.

Salg av Gar-Bo

Det ble i januar 2009 inngått avtale om salg av eierandelen i det svenske forsikringsselskapet Gar-Bo AB. Salget er betinget av godkjenning fra tilsynsmyndighetene både i Sverige og Luxembourg. Salgssum og oppgjørstruktur blir endelig fastsatt frem mot gjennomføringen, som skal skje innen utgangen av april 2009. Samlet salgssum vil være på nivå med bokført verdi (SEK 65 millioner).

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

Virksomheten i BWG Homes omfatter boligproduksjon gjennom merkevarene Block Watne og Hetlandhus i Norge og Myresjöhus og SmålandsVillan i Sverige.

Den norske virksomheten

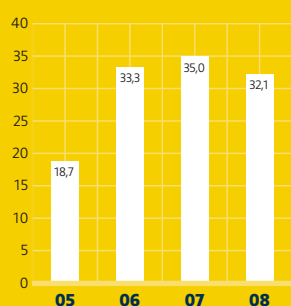
Block Watne AS er den største frittstående boligbyggeren i Norge. Kjernevirksomheten er utvikling av boligprosjekter i egen regi i utkanten av større byer og pressområder, samt typehus til kunder med egen tomt. Virksomheten drives fra 21 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utvikling av eiendommer, prosjektering, salg og bygging utføres av egne ansatte.

Ved inngangen til 2008 hadde Block Watne et stort antall prosjekter i produksjon. Salg og produksjonen i andre halvår 2008 og inn i 2009 har i hovedsak vært rettet mot igangsatte prosjekter og vdrereserven. I fjerde kvartal 2008 var salget på et historisk lavmål som følge av bankenes meget restriktive utlånspolitik som i praksis gjorde det umulig for kunder å finansiere sine boligkjøp.

Driftsinntektene for 2008 ble NOK 1 459 millioner som er en nedgang på NOK 182 millioner (-11,1 prosent) i forhold til 2007. Driftsresultatet (EBIT) ble NOK 222 millioner, en reduksjon på NOK 72 millioner (-24,6 prosent). EBIT-marginen ble 15,2 prosent mot 17,9 prosent i 2007. Ordreinngangen i 2008 ble NOK 1 158 millioner som er NOK 280 millioner (-19,5 prosent) lavere enn i 2007. Ordreserven ved utgangen av 2008 var NOK 452 millioner mot NOK 782 millioner (-42 prosent) ved utgangen av 2007.

Produksjonskapasiteten ble vesentlig redusert gjennom 2008 for å tilpasse virksomheten til lavere salg. Ved utgangen av 2008 var bemanningen

UTVIKLING I EGENKAPITALANDEL (PROSENT)



redusert med 215 ansatte (30 prosent) i forhold til samme tidspunkt i 2007. I løpet av første kvartal 2009 antas produksjonskapasiteten å være på et riktig nivå i forhold til forventet salg. Med virkning fra januar 2009 er distriktskontorene på Kongsberg og Notodden slått sammen for å få en bedre utnyttelse av ressurser.

Det utvikles fortløpende nye boligtyper for byggeprosjekter i egen regi. Block Watne har i 2008 kunnet levere lavenergi-boliger tilpasset de nye forskrifts-krav som trer i kraft i august 2009. Selskapet vil også kunne levere løsninger som går utover de nye forskriftskravene. Samtlige typehus i Husboken ble i 2007 tilrettelagt for å kunne leveres med tekniske løsninger som gir 20 prosent reduksjon i energiforbruk.

Salgsarbeidet er intensivert, og markedstiltak, kundeoppfølging og boligvisninger gjennomføres med vekt på lokale aktiviteter. Videre fokus vil være salg på riktige produkter og prosjekter samt optimalisering av virksomheten i alle ledd.

Hetlandhus AS relanseres i første kvartal 2009 med en portefølje på ni prisgunstige og standardiserte eneboliger med definerte tilvalgsmuligheter. Kundesegmentet som Hetlandhus retter seg mot, er

først og fremst familier i etableringsfasen og førstegangs huskjøpere som er prissensitive. Boligene som vil bli produsert i moduler på SmålandsVillans fabrikk i Sverige, tilfredsstiller norske forskriftskrav.

Det er utarbeidet salgskatalog og nettside, og ny daglig leder for selskapet tiltrådte i januar 2009. Forhandlernett i det sentrale Østlandsområdet er under etablering. Hetlandhus-produkter vil også tilbys det profesjonelle markedet som "private branding".

Den svenske virksomheten

BWG Homes AB med Myresjöhus og SmålandsVillan er Sveriges ledende aktør innenfor småhusmarkedet. Kjernevirksomheten i Myresjöhus er utvikling og produksjon av typehus til kunder med egen tomt, og til boligprosjekter i egen regi eller i samarbeid med utbyggingspartnere. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige eneboliger til kunder med egen tomt. Veggelementer og husmoduler produseres i egne produksjonsanlegg og monteres på byggeplass.

Virksomheten hadde tilfredsstillende salg, god drift og produksjonsutvikling i årets ni første måneder. Etter en krevende oppstart av nytt produksjonsanlegg i Sundsvall i 2007, kunne man i 2008 som følge av effektiviserte arbeidsrutiner halvere produksjonstiden per hus. Driftsmarginen (EBITDA) ved utgangen av tredje kvartal var 1,4 prosentpoeng høyere enn for samme periode 2007.

Ordreinngangen i Myresjöhus og SmålandsVillan ble i 2008 redusert med 39 prosent i forhold til 2007, da ordreinngangen var spesielt god. Året 2008 ble preget av stor usikkerhet i finansmarkedene, lavkonjunktur og en stigende arbeidsledighet. Etterspørselen etter nye boliger sank kraftig utover i andre halvår, og i fjerde kvartal var salget på et historisk lavmål.

Driftsinntektene for 2008 ble NOK 1 713 millioner som er en økning på NOK 82 millioner (5 prosent) i forhold til 2007 (proforma). Driftsresultatet (EBIT) før nedskrivning av goodwill og restruktureringskostnader ble NOK 155 millioner, en økning på NOK 6 millioner (4 prosent). EBIT-marginen ble dermed 9 prosent som er på nivå med året før. Ordreinngangen i 2008 ble NOK 1 189 millioner som er NOK 760 millioner (-39 prosent) lavere enn i 2007. Ordreservene ved utgangen av 2008 var NOK 717 millioner mot NOK 1 168 millioner (-38,6 prosent) ved utgangen av 2007.

Bemanning og produksjonskapasitet ble vesentlig redusert gjennom annet halvår som en tilpasning til lavere salg. Ved utgangen av 2008 var bemanningen redusert med 190 ansatte (29 prosent) i forhold til samme tidspunkt i 2007. Ved utgangen av 2008 var i tillegg cirka 120 ansatte varslet om oppsigelse, slik at den totale bemanningsreduksjonen blir på cirka 48 prosent. Fabrikken i Vrigstad vil i første halvår 2009 ha perioder med redusert drift, mens fabrikken i Sundsvall er omstilt til montasjefabrikk.

Det har i 2008 vært arbeidet spesielt med å utvikle nye produkter både for å møte nye designtrender, etterspørselen etter rimeligere hus og for å forberede produktene til kommende energikrav. Produksjonstilpasning til kommende energikrav vil pågå i 2009 med fokus på utforming av konstruksjoner og elementer. Produktporteføljen er også tilpasset til finsk regelverk.

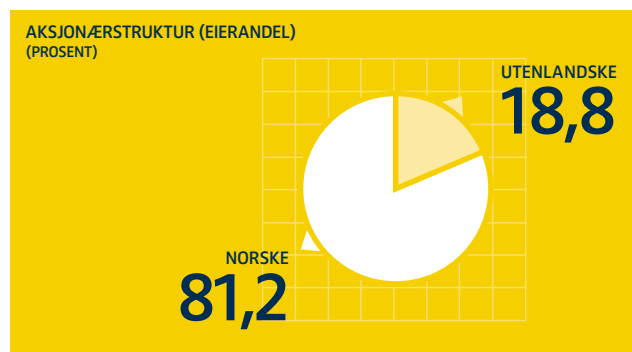
Salgsarbeidet er intensivert. Markedstiltak, kundeoppfølging og boligvisninger gjennomføres med vekt på lokale aktiviteter. Myresjöhus lanserte to nye huskolleksjoner i 2008; "En smak av Skåne" med syv hus med utgangspunkt i lokal stil og "Effekthusen" med seks arealeffektive og produksjonsoptimale hus med lavt energiforbruk. SmålandsVillan har utvidet sin portefølje med to nye hustyper. Markedsområdet er utvidet til å omfatte Finland gjennom to lokale salgsgenter, Rakennusalfa og Plania Talo, som skal selge Myresjöhus og SmålandsVillan i det finske markedet.

RISIKOFORHOLD

Risikoforhold i konsernet er primært knyttet til markedsrisiko, renterisiko og risiko forbundet med gjennomføring av byggeprosessen. Konsernet er også i noen grad utsatt for kredittrisiko, valutarisiko og likviditetsrisiko.

Markedsrisiko

Konsernets andel av det totale markedet for nye boliger i Norge og Sverige er mellom 3,5 og 5 prosent. For å kunne selge og produsere boliger er konsernet derfor like avhengig av sin egen opp-treden i markedet som av utviklingen i markedet totalt sett. Risikoen knyttet til markedssvingninger



Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

søkes begrenset først og fremst ved å konsentrere byggevirk-somheten til egne prosjekter i områder utenfor bysentra og pressområder for å unngå den mest volatile del av markedet. I tillegg prioriteres produksjons-effektive og fornuftig prisede familieboliger. Slike produkter dekker hoveddelen av vårt marked.

Det satses bevisst på en lang-siktig merkevarebygging og profesjonell kundebehandling. Konsernet har definerte og godt innarbeidede beslutningspros-esser for akkvisisjon og igang-setting av bygging før salg. Det skjer en tett oppfølging av igangsatte, usolgte enheter.

Gjennomføringsrisiko

Gjennomføringsrisikoen omfatter både leveringsdyktighet med hensyn til fremdrift (dagbøter), kostnader i bygge- og produk-sjonsprosessene og omfanget av reklamasjons- og garanti-kostnader.

Fremdrift søkes ivaretatt gjennom overvåking av orderreserven, ressursplaner, egne ansatte tømrere og produksjonsarbeid-ere, effektivt logistikk-system og sentrale og lokale avtaler. Når det gjelder kostnadsrisiko, er en betydelig del av prisene på innsatsfaktorene på kort sikt låst gjennom inngåtte grunn-kjøpsavtaler, avtaler om innkjøp av byggevarer, fastsum kon-trakter med underleverandører og avtaler om lønns- og arbeids-vilkår. Noe økning av priser på innsatsfaktorer vil kunne fore-komme, men det alt vesentlige av konsernets kundecontrakter har klausul om regulering i hen-hold til byggekostnadsindeks. Konsernet bruker også betydelige ressurser på å kalkulere plan-lagte og igangsatte prosjekter, og søker gjennom aktiv bygge-ledelse å unngå overskridelser.

Reklamasjons- og garantikost-nader søkes holdt på et minimum gjennom streng prioritering av kvalitet i alle ledd. Sentralt i

denne forbindelse er de kvalitets-systemene (ISO 9001 sertifisert) som dokumenterer prosesser og rutiner for hele virksomheten, herunder også avviks-, reklama-sjons- og forbedringsrutiner. Den svenske virksomheten er i tillegg miljøsertifisert i henhold til ISO 14001. Nye produkter og prosesser søkes utprøvd i liten skala før de tas i bruk i hele virksomheten.

Kreditrisiko

Kreditrisikoen begrenses ved at kundene avkreves finansierings-bevis og ved at boligene skal være betalt før overlevering. "Storkunder" kredittvurderes særskilt. Tap på krav er av den grunn ubetydelige.

Renterisiko

Endringer i rentenivået repre-senterer både en markedsrisiko gjennom innvirkningen på etter-spørselen etter boliger og en kostnadsrisiko knyttet til rentene på konsernets lån og driftskreditter. Lån og drifts-kreditter er avtalt med flytende rente. Konsernet har inngått rentesikringsavtaler som sikrer cirka 40 prosent av konsernets langsiktige lån.

Valutarisiko

Konsernets investering i det svenske datterselskapet BWG Homes AB er for en stor del

finansiert ved banklån i SEK, slik at valutarisikoen knyttet til datterselskapets nettoeiendeler reduseres. For øvrig er konsernet i liten grad eksponert mot direkte valutarisiko. Bare en beskjeden del av konsernets innkjøp skjer direkte fra utlandet. Slike innkjøp valutasikres ved at avtaler inngås i NOK. Indirekte kan konsernet være utsatt for valutarisiko knyttet til innkjøp av varer og tjenester fra underleverandører. Denne risiko anses å være lav.

Likviditetsrisiko

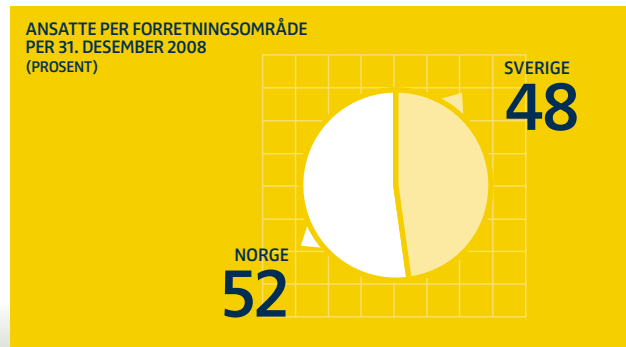
Ved et vesentlig fall i aktivitetsnivået kan forfall på konsernets tomteforpliktelser medføre for-holdsmessig høyere trekk på kredittrammer enn hva tilfellet er i dag. Redusert inntjening kan også medføre svekket likviditet. Konsernet har imidler-tid en relativt betydelig likviditetsreserve, slik at man med gode varslingssystemer vil ha tid til å gjennomføre nødvendige tilpasninger. Det foreligger per i dag ikke indikasjoner på at det kan bli behov for gjennomføring av ytterligere tilpasninger på dette området.

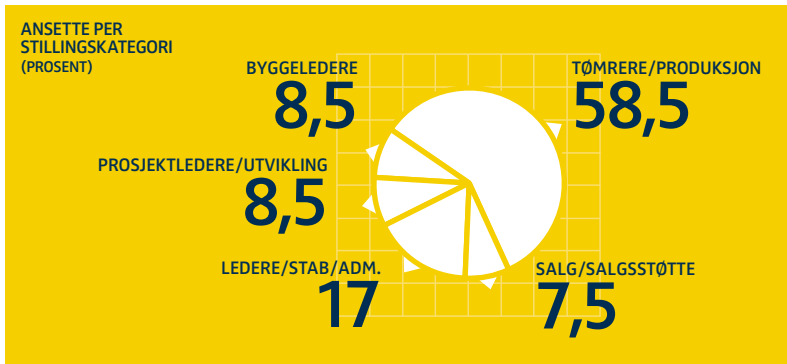
Intern kontroll

BWG Homes har et omfattende regelverk for intern kontroll av virksomheten. De interne kontrollsystemene omfatter følgende elementer: Kvalitetssystemer, beslutningsprosedyrer, plan-prosesser, rapportering, risikovurdering og etiske retningslinjer.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE

Retningslinjer og instruksjoner for konsernet følger "Norsk anbefaling for Eierstyring og Selskaps-ledelse". Styret har vedtatt instruksjoner for styrets arbeid, for konsernsjef, styrets forhold til revisor, retningslinjer for valgkomité og IR-arbeid samt etiske retningslinjer. Det vises for øvrig til årsrap-portens kapittel "Eierstyring og selskapsledelse".





STYRET OG DAGLIG LEDELSE

Styrets sammensetning

Styret i BWG Homes består av syv medlemmer hvorav fire er valgt av generalforsamlingen og tre av og blant de ansatte i de norske selskapene i konsernet. De aksjonærvalgte styremedlemmene har bred erfaring innen boligbransjen, eiendomsutvikling, finans og jus.

De aksjonærvalgte styremedlemmene har funksjonstid frem til generalforsamlingen i 2009. Representantene for de ansatte ble valgt 16. september 2008 med en funksjonstid på to år.

Styremedlemmenes CV omtales i årsrapporten. En oversikt over deres aksjeeie er inntatt i konsernregnskapets note 8.

Daglig ledelse

Konsernets ledelse består av konsernsjef Lars Nilsen, finansdirektør Arnt Eriksen, administrerende direktør i Block Watne AS Ole Feet, administrerende direktør i BWG Homes AB Mikael Olsson og finansdirektør i BWG Homes AB Jonas Karlsson. Kommunikasjonsdirektør Elisabet Landsend deltar i ledergruppen som koordinator og referent.

Lønnspolitikk

Konsernsjefens lønn er fastsatt av styret. Lønn til finansdirektør er fastsatt av konsernsjef. Lønn til administrerende direktør i Block Watne AS og administrerende direktør i BWG Homes AB er fastsatt av styrene for disse datterselskaper.

Ledergruppen har avtaler som på gitte vilkår sikrer etterlønn i inntil 12 måneder ut over oppsigelsestiden. Ledergruppen har firmabilordning og får dekket utgifter til telefoner, aviser og andre relevante utgifter.

Medlemmer av konsernets ledergruppe har individuelle bonusavtaler basert på individuelle kriterier. Bonusavtalene har individuelle begrensninger opp til maksimum en årslønn. Bonuskriteriene besluttet av konsernsjef, og er i hovedsak knyttet til resultatoppnåelse innen den enkeltes ansvarsområde. Ingen i ledergruppen har aksjebasert avlønning eller opsjonsordninger. Konsernet har ingen forpliktelse til å gi ledergruppen, styret eller andre ansatte overskuddsdeling, opsjoner eller lignende.

Det vises for øvrig til konsernregnskapets note 8.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Konsernets pensjonsordninger består av innskuddspensjon dekket over drift, avtalefestet pensjon (AFP) samt kollektiv ytelsesbasert pensjonsordning (forsikret ordning).

Pensjonsordningene har ved utgangen av året 967 medlemmer. Ved utgangen av året har 16 ansatte tatt ut AFP pensjon mot 11 i 2007, mens to personer får utbetalt pensjon direkte fra selskapet.

I den svenske virksomheten eksisterer det ulike pensjons

planer som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller til forvalteradministrerte fond. Virksomheten har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte planer.

Det vises for øvrig til konsernregnskapets note 7 og regnskapsprinsipper.

ORGANISASJON, ARBEIDS- FORHOLD OG MILJØ

Ved utgangen av 2008 hadde konsernet 965 ansatte. Av disse var 400 funksjonærer, hvorav vel 230 var tilnyttet produksjonsrettet virksomhet, og 565 produksjonsarbeidere og tømrere. 503 var ansatt i den norske virksomheten og 457 i den svenske virksomheten. Antall ansatte ble redusert med cirka 400 (cirka 30 prosent) fra utgangen av 2007 til utgangen av 2008. Ytterligere cirka 170 ansatte er i oppsigelse og vil fra tre i løpet av første halvår 2009.

Nedbemanning er gjennomført i henhold til Hovedavtalen (Norge), Kollektivavtal (Sverige) og gjeldende lover, og i forhandling med ansattes representanter i fagforeninger (Fellesforbundet i Norge, Skog & Trå, Unionen og Ledarna i Sverige). I tillegg til tjenestetid har andre saklige utvelgelsesmomenter som formell kompetanse, personlig dyktighet, anvendelighet og sosiale forhold (forsørgelsesbyrde, alder) inngått i en totalvurdering i utvelgelsesprosessen. Midlertidige ansettelsesforhold ble avsluttet før nedbemanning av de fast ansatte.

Læringer har så langt det har vært mulig vært skjermet i nedbemanningsprosessen i Block Watne. I de tilfeller hvor selskapet ikke har kunnet drive forsvarlig opplæring i henhold til opplæringsplan, har læringer mistet opplæringsplassen. Eldre arbeidstakere med kort tid igjen til førtidspensjonering har også vært skjermet for oppsigelse.

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

Etterfulgt av nedbemanningen har den svenske virksomheten gjennomført en større omorganisering.

Med effekt fra januar 2009 er driften av varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan tettere integrert. Ledelsesstrukturen er reetablert, og byggeledelse, utviklingsavdelinger og administrative støttefunksjoner er samlet for å kunne betjene begge varemerker på en mer effektiv måte.

Konsernadministrasjonen består av fem personer inklusive konsernsjef. Administrasjonen er styrket med to årsverk for å kunne ha en tettere økonomisk oppfølging og mer kapasitet til investor- og finansmarkedet.

Arbeidsmiljø

Et trygt og godt arbeidsmiljø anses å være avgjørende for konsernets evne til langsiktig verdiskaping. Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende.

Administrasjonen og representanter for fagforeningene har jevnlig møter gjennom året. Styret vil rette honnør til de ansatte og ledelse for løsningsorientert innstilling til å gjennomføre en så krevende omstillingsprosess.

Det samlede sykefraværet i 2008 var 7,9 prosent i den norske virksomheten og 4,2 prosent i den svenske virksomheten mot henholdsvis 6,2 prosent og 3,6 prosent i 2007. I 2008 førte 62 ulykker og skader til sykemeldt fravær mot 45 i 2007. Typiske skader var sårskader ved bruk av spikerpistol og annet verktøy og fall fra lav høyde. Ingen av disse tilfellene har ført til alvorlige eller varige mén.

ISO-sertifisering

Den norske og den svenske virksomheten er sertifisert i henhold til ISO 9001:2000. Certifikatet gjelder for produktutvikling, prosjektutvikling, salg og bygging av boliger. Den svenske virksomheten er i tillegg miljøsertifisert i henhold til ISO 14001:1996. Myresjöhus' byggsystem er SITAC godkjent.

HMS

Block Watne AS gjennomfører jevnlig lovpålagte opplæringstiltak samt opplæring i egen regi innen HMS-området. For å sikre at HMS-rutinene etterleves av egne ansatte og underleverandører, gjennomføres det uanmeldte tilsyn på byggeplassene med påfølgende intern avviksbehandling. Uanmeldte tilsyn på byggeplass gjennomføres av tredjepart og etter samme rutiner som Arbeidstilsynet praktiserer. I 2008 ble det gjennomført 127 slike tilsyn, og antall avvik ble redusert med 48 prosent i forhold til 2007.

Likestilling

Ved rekruttering søker BWG Homes bevisst å øke kvinneandelen, selv om dette vanskelig gjøres av en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget i byggebransjen. Arbeidsforholdene er tilrettelagt for å passe både for kvinner og menn, og uten hensyn til etnisk tilhørighet.

I konsernets styre er to av de fire aksjonærvalgte styre-medlemmene kvinner og en av de tre ansattes representanter. I konsernledelsen er det en kvinne. I den svenske virksomheten er kvinner. I den norske virksomheten er kvinner. Av personalet tilknyttet salg og produksjon er 5 prosent kvinner. I ledergruppen i Block Watne AS er to av ni personer kvinner. I den svenske virksomheten er 21 prosent av de ansatte kvinner. Av personalet tilknyttet salg og produksjon er 18 prosent kvinner. I ledergruppen i BWG Homes AB er det ingen kvinner.

Ytre miljø

BWG Homes har som mål å være blant de ledende i utviklingen av fremtidens areal- og energieffektive boliger. Konsernets produkter innfrir gjeldende myndighetskrav til energibruk. Energi- og miljøperspektiv vektlegges i valg av byggematerialer og løsninger fra underleverandører. BWG Homes bygger i hovedsak boliger med trekonstruksjoner. Tre som byggemateriale er i seg selv miljøvennlig, og treprodukter har gjennom hele sin livssyklus et negativt CO2 utslipp.

Norge Block Watne har i 2008 kunnet levere lavenergiboliger tilpasset plan- og bygningslovens nye forskriftskrav som trer i kraft i august 2009. Samtlige typehus i porteføljen ble i 2007 tilrettelagt for å kunne leveres med tekniske løsninger som gir 20 prosent reduksjon i energiforbruk. Med et gjennomsnitt på 105 m² BRA per bolig vil dette kunne redusere energibruken med cirka 4 000 kWh per år. Det vil også kunne leveres løsninger som går utover de nye forskriftskravene.

Det utarbeides en miljø- og kretsløpsredegjørelse for hver enkelt bolig som produseres. Redegjørelsen omfatter opplysninger om miljødata og energiforbruk for boligen. Alle underleverandører som bidrar med produkter i en Block Watne-

**TILTAK FOR Å REDUSERE ENERGIFORBRUK
(BLOCK WATNE BOLIGER)**

TILTAK	ÅRLIG BESPARELSE I KWH/M ² BRA
Yttervegg: øke isolasjon fra 15 cm til 20 cm	7
Tak: øke isolasjon fra 25 cm til 35 cm	2
Vindu: tolags glass med isolert karm reduserer U-verdier fra 1,4 til 1,2	6
Balansert ventilasjon med gjenvinningseffekt på 80 prosent	4
Lekkasjetall (tetthet) endret fra 4,0 ^{h-1} til 2,5 ^{h-1}	15
Sum kWh/m ² BRA	36

bolig, leverer egen miljøreddegjørelse. Boligenes årlige energiforbruk, som gjennomsnittlig er cirka 17 000 kWh, fremgår av spesifikke varmetaps- og energiberegninger. Disse beregningene inngår i den samlede dokumentasjonen for boligen i tråd med byggeforskriftenes krav.

Avfall som genereres i produksjonsfasen håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner. Kildesortering som håndteres av firmaer med spesialkompetanse innen sortering og gjenvinning, inngår i avfallsplanene.

Hovedtyngden av byggematerialene er av tre. Isolasjon som brukes er produsert av resirkulert glass, og det benyttes innvendig kledning som ikke avgir gasser. Balansert ventilasjon med 80 prosent gjenvinning er standard i boliger som bygges. Dette tilfredsstiller forskriftskrav til innneklima, og gir også reduserte fyringsutgifter.

De fleste boliger som produseres, leveres med universell utforming. Produksjonssystemet er basert på et begrenset antall komponenter, kjente byggedetaljer og optimaliserte materialdimensjoner. Gjennom kontinuerlig forbedring av byggetoder vil det kunne oppnås et ytterligere redusert materialforbruk og redusert varetransport. I henhold til rammeavtalene med leverandører blir overskuddsmaterialer fra byggearbeidet returnert.

Sverige Miljøarbeidet inngår i virksomhetens ordinære kvalitetsarbeid. Virksomhetens målsetning er at samtlige produkter skal kunne gjenvinnes eller gjenbrukes. Virksomheten har årlige miljømål for henholdsvis energiforbruk i husporteføljen, reduksjon av ikke-godkjente kjemikalier i produksjonsanleggene og andel av avfall som deponeres.

Virksomhetens tre produksjonsanlegg har samme tekniske produksjonsløsninger som tilfredsstiller myndighetspålagte energikrav til boliger. Byggematerialer og løsninger fra underleverandører vurderes ut fra kvalitets- og miljøspesifikasjoner.

I henhold til Boverkets byggregler skal eneboliger og tomannsboliger være utformet slik at boligens spesifikke energiforbruk skal være høyst 110 kWh per kvm gulvareal i klimasone sør og høyst 130 kWh per kvm gulvareal i klimasone nord. Kravene verifiseres gjennom beregning av boligens forventede energiforbruk i prosjekteringsfasen og gjennom måling av det spesifikke energiforbruket i den ferdigstilte boligen. Det er utarbeidet oversikt over beregnet behov for kjøpt energi ved normal bruk av boligen for samtlige typehus i porteføljen.

Gjennomsnittlig energiforbruk kWh per kvm gulvflate i 2008 beskrives i tabellen over.

GJENNOMSITTIG ENERGIFORBRUK

HUSTYPE	KWH PER M ²
1-etasjes Myresjöhus	78
1 ½-etasjes Myresjöhus	61
2-etasjes Myresjöhus	70
SmålandsVillan	79

Det vil i 2009 bli utprøvd en rekke konstruksjonsendringer som vil kunne gi ytterligere reduksjon av energiforbruk.

Energiforbruk måles kontinuerlig i produksjonsanleggene. I produksjonsanlegget i Myresjö anvendes fjernvarme produsert av fornybar energi (treflis). Energiforbruk kWh per kvm gulvflate i produksjonsanleggene i 2008 var 272 kWh per kvm i Myresjö, 201 kWh per kvm i Vrigstad og 103 kWh per kvm i Sundsvall.

Kjemikalier som anvendes i husproduksjonen, vurderes i forhold til Kemikalieinspektionen PRIO-liste og registreres i databasen Sunda Hus Miljødata. Virksomheten har som målsetning å kontinuerlig redusere bruk av miljøskadelig stoffer.

Avfall fra produksjonsanlegg og kontorer kildesorteres. Avfall på byggeplass kildesorteres i henhold til lokale myndigheters krav til sortering. Avfall fra produksjonsanleggene i 2008 var 1 241 tonn fra Myresjöhus, hvorav 1,5 prosent til deponi, 1 090 tonn fra Vrigstad hvorav 2,9 prosent til deponi og 498 tonn fra Sundsvall hvorav 3,1 prosent til deponi. Målsetningen for 2009 er å redusere andel avfall til deponi med henholdsvis

1 prosent for Myresjöhus og 2,5 prosent for Vrigstad og 3 prosent for Sundsvall.

REGNSKAPET FOR MORSELSKAPET Rammeverk

Årsregnskapet for BWG Homes ASA er avlagt i samsvar med allmennaksjeloven, regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2008.

Resultat 2008

Morselskapet har i 2008 mottatt konsernbidrag fra datterselskaper med NOK 32 millioner som inntektsføres i resultatregnskapet. Selskapet har i forbindelse med nedskrivning av goodwill i konsernet, skrevet ned verdien av aksjene i BWG Homes AB til bokført verdi av den svenske virksomheten. Beløpet som ble nedskrevet er NOK 112,9 millioner.

Etter en skattekostnad på NOK 9 millioner viser resultatregnskapet for morselskapet et årsunderskudd på NOK 112,4 millioner. Resultatet for året 2007 var NOK 166 millioner.

Resultatdisponering

Styret vil foreslå for generalforsamlingen at det for regnskapsåret 2008 ikke utbetales utbytte til selskapets aksjonærer. Med bakgrunn i den utfordrende markedssituasjonen og usikkerhet om utviklingen i finans-

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

markedene finner styret det nødvendig å prioritere styrking av selskapets egenkapital fremfor å utbetale utbytte. Styret foreslår at årsunderskuddet i sin helhet føres til annen egenkapital.

UTSIKTER FOR 2009

BWG Homes har som langsiktig målsetning å skape stabil god lønnsomhet med moderat risiko gjennom å eie og utvikle ledende boligbyggere. Konsernet har gjennom flere år hatt gode resultater ved å bygge utenfor de store byene og pressområdene. I disse områder er det gjennomgående mer stabil tilgang på eiendom, og kostnadene er vanligvis lavere enn i pressområdene. I de markeder hvor konsernet har sin virksomhet, har familieboliger til en fornuftig pris vist seg å være mindre utsatt for svingninger både med hensyn til etterspørsel og til pris.

2008 har vært et spesielt krevende år for byggenæringen med et boligmarked i kraftig ubalanse og et helt uvanlig lavt salg, særlig mot slutten av året. Selv om dynamikken i boligmarkedet fremdeles er lav, viser de første månedene i 2009 en stigende omsetningstendens i forhold til

fjerde kvartal 2008. Både den norske og svenske virksomheten i BWG Homes har registrert en klar økning i antall potensielle boligkjøpere på visninger og større etterspørsel etter våre produkter. Det er styrets oppfatning at ytterligere rentenedssettelse og fremfor alt en mindre restriktiv utlånspolitikk i bankene vil gi positiv effekt på salget. På den annen side vil økende arbeidsledighet og en forventet lavere vekst i realøkonomien dempe etterspørselen etter nye boliger. Styret regner derfor med at det kan ta lengre tid enn tidligere antatt å gjenopprette en stabil boligetterspørsel, og at markedet gjennom 2009 fortsatt vil være ustabil og krevende.

Styret og konsernets ledelse følger utviklingen nøye for å tilpasse produksjonskapasitet og produkter til den rådende markedssituasjon på best mulig måte.

Det er styrets oppfatning at de justerte lånebetingelsene som sikrer konsernets finansiering for de kommende tre år, sammen med emisjonene i starten av 2009 gir konsernet nødvendig fleksibilitet og handlingsrom i

forhold til den krevende perioden konsernet står foran. Det vil fortsatt kreves sterkt fokus på lønnsomhet og stabil drift. Totalt sett er BWG Homes etter styrets oppfatning godt rustet til å møte utfordrende tider.

ERKLÆRING FRA STYRET OG KONSERNSJEF

Styret og konsernsjef har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for BWG Homes ASA, konsern og morselskap, for kalenderåret 2008 og per 31. desember 2008 (årsrapporten 2008).

Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med de EU-godkjente IFRS standarder og tilhørende forklaringsuttalelser, samt de ytterligere opplysningskrav som følger av regnskapsloven og som skal anvendes per 31. desember 2008. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og norsk god regnskaps-skikk per 31. desember 2008.

Det er vår oppfatning at årsregnskapet 2008 for konsernet og morselskapet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og morselskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2008.

Videre er det vår oppfatning at årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, herunder de mest sentrale risikofaktorer som konsernet og morselskapet står overfor.

OSLO, 31. MARS 2009

Styret i BWG Homes ASA


HARALD WALTHER
 STYRELEDER


HEGE BØMARK
 NESTLEDER


EVA ERIKSSON
 STYREMEDLEM


PETTER NESLEIN
 STYREMEDLEM


BRIT HAGLUND
 ANSATTES REPRESENTANT


TØRE MORTEN RANDEN
 ANSATTES REPRESENTANT


EINAR SALBU
 ANSATTES REPRESENTANT


LARS NILSEN
 KONSERNSJEF

Resultatregnskap konsern (01.01–31.12)

19

REGNSKAP KONSERN

(NOK 1 000)	NOTE	2008	2007
Salgsinntekt	2	3 170 495	2 572 015
Andre inntekter		1 030	23
Sum inntekter		3 171 525	2 572 038
Varekostnad	20	-1 906 232	-1 465 151
Lønns- og personalkostnad	6, 7, 8	-599 557	-505 598
Annen driftskostnad	33	-297 650	-215 913
Sum driftskostnader		-2 803 439	-2 186 662
Driftsresultat før avskrivninger, nedskrivninger og resultat fra tilknyttet selskap		368 086	385 376
Resultat fra tilknyttet selskap	15	621	-2 695
Nedskrivning goodwill	13	-226 050	0
Amortisering av immaterielle eiendeler	13	0	-22 589
Avskrivning på varige driftsmidler	13, 14	-22 061	-15 359
Driftsresultat		120 596	344 733
Renteinntekt		7 802	8 299
Annen finansinntekt		24 830	122
Endring markedsverdi finansielle instrumenter	17	-42 500	-368
Rentekostnad		-137 562	-74 429
Annen finanskostnad		-5 244	-4 587
Netto finanskostnader		-152 674	-70 963
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 078	273 770
Skattekostnad	10	-50 204	-72 690
Periodens resultat		-82 282	201 080
RESULTAT PER AKSJE (NOK)			
Resultat per aksje	11	-1,25	3,43
Utvannet resultat per aksje	11	-1,25	3,43

Balanse konsern (per 31.12)

20

Nøkkeltall og
høydepunkterBrev fra
konsernsjefenBrev fra lederne for
forretningsområdeneDette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsernRegnskap og
noter morselskapEierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen

(NOK 1 000)

EIENDELER**Anleggsmidler****Immaterielle eiendeler**

Varemerker

Goodwill

Andre immaterielle eiendeler

Sum immaterielle driftsmidler**Varige driftsmidler**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Maskiner og anlegg

Driftsløsøre, inventar og annet utstyr

Sum varige driftsmidler**Finansielle driftsmidler**

Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringer i andre selskap

Lån til tilknyttet selskap

Andre fordringer

Sum finansielle driftsmidler**Sum anleggsmidler****Omløpsmidler****Tomter og bygg under utførelse**

Bygg under utførelse

Eiendeler for salg

Andre varer

Tomter

Sum tomter og bygg under utførelse**Fordringer**

Kundefordringer

Andre fordringer

Markedsverdi finansielle eiendeler

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler**Sum eiendeler**

NOTE

2008

2007

13

13

13

14

14

14

15

16

19

19

20, 32

20, 32

20, 32

20, 32

21, 32

19

17

22

501 650

2 021 282

4 473

2 527 405

23 692

78 064

7 327

109 083

69 758

1 995

5 321

190

77 264

2 713 752

472 393

0

36 548

1 057 587

1 566 528

428 082

26 305

0

454 387

61 152

2 082 067

4 795 819

477 199

2 146 938

5 160

2 629 297

17 119

73 980

7 216

98 315

66 697

1 995

5 321

229

74 243

2 801 855

369 892

4 687

55 214

925 540

1 355 333

588 803

37 432

6 005

632 240

82 507

2 070 080

4 871 934

(NOK 1 000)	NOTE	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	23, 24	66 000	66 000
Overkursfond	24	1 414 897	1 414 897
Sum innskutt egenkapital		1 480 897	1 480 897
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	24	59 300	221 817
Sum opptjent egenkapital		59 300	221 817
Sum egenkapital	24	1 540 197	1 702 713
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	20 867	18 229
Utsatt skatt	10	201 722	226 564
Sum avsetning for forpliktelser		222 589	244 792
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån		0	95 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 25, 32	1 309 938	1 258 995
Sum annen langsiktig gjeld		1 309 938	1 353 995
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	26, 32	784 340	350 362
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	27	40 000	0
Leverandørgjeld		292 108	412 408
Betalbar skatt	10	62 217	48 671
Skattetrekk og andre trekk	30	41 239	46 210
Markedsverdi av finansielle instrumenter	17	36 495	0
Kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter	20, 29	233 352	424 283
Annen kortsiktig gjeld	28, 31	233 344	288 501
Sum kortsiktig gjeld		1 723 095	1 570 435
Sum gjeld		3 255 622	3 169 221
Sum egenkapital og gjeld		4 795 819	4 871 934

OSLO, 31. MARS 2009
Styret i BWG Homes ASA


HARALD WALTHER
STYRELEDER


HEGE BØMARK
NESTLEDER


EVA ERIKSSON
STYREMEDLEM


PETTER NESLEIN
STYREMEDLEM


BRIT HAGELUND
ANSATTES REPRESENTANT


TORE MORTEN RANDEN
ANSATTES REPRESENTANT


EINAR SALBU
ANSATTES REPRESENTANT


LARS NILSEN
KONSERNSJEF

Kontantstrøm konsern (01.01–31.12)

22

Nøkkeltall og høydepunkter	(NOK 1 000)	NOTE	2008	2007
Brev fra konsernsjefen	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
	Periodens resultat før skatt		-32 078	273 770
Brev fra lederne for forretningsområdene	Justeringer			
Dette er BWG Homes	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	14	-11	17
Årsberetning	Av- og nedskrivninger	14	22 061	15 359
	Nedskrivning goodwill	13	226 050	0
	Amortisering immaterielle eiendeler		0	22 589
Regnskap og noter konsern	Netto finanskost		152 674	74 026
	Andel av resultat tilknyttede selskap	15	-621	2 695
Regnskap og noter morselskap	Operasjonell kontantstrøm før endring arbeidskapital		368 075	388 456
Eierstyring og selskapsledelse	Endring i varelager		-194 552	-314 219
Om rapporteringen	Endring i kundefordringer		167 708	-96 993
	Endring i leverandørgjeld		-128 276	6 454
	Netto endring i gjeld relatert tomter	29	-191 389	74 671
	Endringer i forpliktelser til ansatte	6	2 638	2 826
	Endring i andre tidsavgrensningsposter	34	-52 560	33 812
	Endring arbeidskapital		-396 429	95 007
	Betalte renter		-142 806	-70 826
	Betalt skatt		-55 065	-51 863
	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-226 225	-27 682
	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
	Mottatte renter		7 802	8 299
	Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	14	300	0
	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	14	-27 819	-18 740
	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	13	-208	-567
	Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	-1 365 720
	Nettoutbetalinger ved andre investeringer		1 463	283
	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-20 462	-1 376 445
	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
	Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	31	413 532	-175 392
	Opptak av langsiktig gjeld	25	0	845 500
	Avdrag langsiktig gjeld	25	-56 200	-94 205
	Innbetaling av EK		0	937 014
	Utbetaling av utbytte	24	-132 000	-112 500
	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		225 332	1 400 417
	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-21 355	-3 710
	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		82 507	86 216
	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	22	61 152	82 507

Endringer i egenkapital konsern (01.01–31.12)

KONSOLIDERT OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL (NOK 1 000)

NOTE

2008

2007

Egenkapital 01.01

24

1 702 713

714 748

Årsresultat

-82 282

201 080

Føringer mot egenkapitalen

Emisjonskostnader

24

0

-22 834

Effekt av konsernbidrag tidligere år

24

10 648

0

Omregningsdifferanser

24

41 118

-37 627

Egenkapital transaksjoner med eiere

Utbytte

24

-132 000

-112 500

Emisjon

24

0

959 846

Endring av egenkapital i løpet av året

-162 516

987 965

Egenkapital 31.12

1 540 197

1 702 713

Noter konsern

24

Nøkkeltall og
høydepunkterBrev fra
konsernsjefenBrev fra lederne for
forretningsområdeneDette er
BWG Homes

Årsberetning

**Regnskap og
noter konsern**Regnskap og
noter morselskapEierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen

1. Generell informasjon

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge, og hovedkontorets forretningskontor er i Munkedamsveien 45 D, Oslo. Konsernet drives i to geografiske segmenter som er segment Norge og segment Sverige.

Foretakets konsernregnskap for 2008 omfatter foretaket og dets datterforetak:

Block Watne AS	(Oslo)
Norpartner Sp. z.o.o	(Opole, Polen)
Hetlandhus AS	(Oslo)
BWG Homes AB	(Vetlanda, Sverige)
Myresjöhus AB	(Vetlanda, Sverige)
Myresjö Mark AB	(Vetlanda, Sverige)
SmålandsVillan AB	(Vetlanda, Sverige)
Boligbygg Prosjekt AS	(Oslo)
Nordiska Trähus AB*	(Vetlanda, Sverige)
Käglinge Bytomt AB*	(Vetlanda, Sverige)

* Selskapene er for tiden uten aktivitet.

Regnskapet ble avlagt av styret den 31. mars 2009.

ETABLERING AV KONSERNET / SAMMENLIGNINGSTALL

BWG Homes ASA ble stiftet 20. september 2005 av Lani Invest AS.

Kjøpet ble gjort fra Lani Development AS, et selskap som var 100 prosent eid av Lani Invest AS. Kjøpet var en transaksjon mellom nærstående og ble gjort til virkelig verdi.

Selskapet kjøpte 100 prosent av aksjene i BWG Homes AB den 15. mars 2007, og resultatpostene for dette selskapet er innarbeidet i konsernet fra denne dato.

Med virkning fra 1. juni overtok konsernet 100 prosent av aksjene i det svenske konsernet Prevesta AB. Konserntallene for 2007 inneholder derfor resultatet for Prevesta-konsernet for periodene fra juni til og med desember 2007.

For sammenligning er det utarbeidet proforma regnskaper med driften i datterselskap i 2007 og 2006 med justeringer for poster i morselskapet, som om Prevesta-konsernet var kjøpt per 1. januar 2006. Det henvises til egen note om dette. I tillegg vil datterselskapenes årsregnskap gi utførlig informasjon om driften i disse selskapene.

2. Regnskapsprinsipper

ERKLÆRING OM AT FINANSREGNSKAPET ER I OVERENSSTEMMELSE MED IFRS

Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU (IFRS) og tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere norske tilleggsopplysningskrav som følger av regnskapsloven, og som skal anvendes per 31. desember 2008.

GRUNNLAG FOR REGNSKAPSUTARBEIDELSEN

Regnskapet er presentert i norske kroner som er morselskapets funksjonelle valuta, avrundet til nærmeste hele tusen. Regnskapet er utarbeidet basert på historisk kostprinsippet, med unntak av at finansielle derivater er balanseført til virkelig verdi.

Utarbeidelse av finansregnskap i overensstemmelse med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og estimer, og tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp på eiendeler (og forpliktelser), inntekter og kostnader. Estimer og tilhørende forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som anses rimelige, forholdene tatt i betraktning. Disse beregningene danner grunnlaget for vurdering av balanseført verdi for eiendeler og forpliktelser som ikke kommer klart fram av andre kilder. Faktisk resultat kan avvike fra disse estimatene.

Estimer og underliggende forutsetninger vurderes fortløpende. Endringer i regnskapsmessige estimer innregnes i den perioden endringene oppstår, dersom de kun gjelder denne perioden. Dersom endringer også gjelder fremtidige perioder, fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Til grunn for regnskapsutarbeidelsen ligger IFRS standarder som er vedtatt og trådt i kraft. Selskapet har vurdert standarder som er vedtatt men ikke har trådt i kraft. Nærmere omtale av slike standarder fremgår av punktet "Nye standarder og fortolkninger som enda ikke er vedtatt".

Regnskapsprinsippene som fremkommer nedenfor, er anvendt konsistent for alle periodene som presenteres i konsernregnskapet.

Regnskapsprinsippene har blitt anvendt konsistent av alle foretak i konsernet. Sammenlignbare tall er om nødvendig omarbeidet for å ha lik presentasjon og kunne sammenlignes med årets tall.

PRINSIPPER FOR KONSOLIDERINGEN

Konsolidering

Konsernregnskapet viser konsernets finansielle stilling, resultater og kontantstrømmer for den samlede virksomheten som en enhet.

Datterselskap

Datterselskap er selskap som kontrolleres av BWG Homes ASA. Kontroll foreligger når selskapet har bestemmende innflytelse, direkte eller indirekte, over den finansielle og operasjonelle styringen av selskapene og derigjennom oppnår fordeler fra deres virksomhet. Slik kontroll oppnås normalt ved eierandeler på 50 prosent eller mer.

Finansregnskapene til datterforetakene inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Slik innflytelse oppnås normalt ved eierandeler i størrelsesorden 20–50 prosent.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede foretak etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Resultat fra tilknyttet selskap vises på egen linje i resultatregnskapet. Ikke vesentlige eierposter i tilknyttede foretak regnskapsføres etter kostmetoden. Når konsernets andel av tap overstiger investeringen i et tilknyttet foretak, reduseres konsernets balanseførte verdi til null. Ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har pådratt seg juridiske forpliktelser eller en underforstått plikt, eller gjort betalinger på vegne av et tilknyttet foretak.

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert intern fortjeneste og urealisert gevinst og tap, er eliminert i konsernregnskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til valutakursen på transaksjonstidspunktet. Eiendeler og forpliktelser i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på balansedagen. Valutakursdifferanser som fremkommer ved omregning, innregnes i resultatregnskapet.

Omregning av regnskaper for utenlandske selskaper

Eiendeler og forpliktelser fra utenlandske selskaper omregnes til norske kroner til valutakursen på balansedagen. Inntekter og kostnader fra utenlandske selskaper omregnes til norske kroner til snittkurs. Omregningsdifferanser innregnes direkte i egenkapitalen.

FINANSIELLE INSTRUMENTER SOM IKKE ER DERIVATER

Finansielle instrumenter som ikke er derivater, består i investeringer i gjelds- og egenkapitalinstrumenter, kundefordringer og andre fordringer, kontanter og kontantekvivalenter, lån, leverandørgjeld og annen gjeld.

Kontanter og bankinnskudd, herunder innskudd på særskilte vilkår, utgjør kontanter og kontantekvivalenter.

FINANSIELLE DERIVATER

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler. Slike finansielle derivater innregnes første gang til kostpris. I etterfølgende perioder vurderes finansielle derivater til virkelig verdi. Endring av virkelig verdi innregnes umiddelbart i resultatregnskapet. Virkelig verdi av rentebytteavtaler er det estimerte beløp som konsernet ville motta eller måtte betale for å innfri avtalen på balansedagen, tatt hensyn til løpende rentenivå og motpartens kredittverdighet.

AKSJEKAPITAL

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som er direkte henførbare til utstedelse av ordinære aksjer, innregnes som en reduksjon av egenkapital (overkursfond) netto etter eventuell skatt.

ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte avskrivninger og eventuelt tap ved verdifall. Gevinst eller tap ved salg av anleggsmidler fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi, og regnskapsføres netto som annen inntekt i resultatet.

Konsernet har betydelig eiendomsmasse, herunder tomteeieendommer, ferdige boliger og prosjekter under utførelse som i balansen er klassifisert som omløpsmidler.

Avskrivninger

Avskrivninger beregnes lineært over estimert levetid for en enhet av eiendom, anlegg og utstyr, og belastes resultatregnskapet. Tomter avskrives ikke. Estimert økonomisk levetid er som følger:

- Bygninger 20–50 år
- Maskiner og utstyr 5–7 år
- Inventar og innredninger 3–7 år

LEASING

Konsernet har ingen finansielle leieavtaler. Konsernet har operasjonelle leieavtaler for kontor, lager og produksjonshaller. Leieavtalene har variabel leietid, men i all hovedsak er gjenværende levetid mellom 3 til 8 år med mulighet for forlengelse. Ingen leieavtaler har betingelser om variabel leie. Konsernet har også operasjonelle leieavtaler for biler og driftsløsløse. Disse utløper i perioden 2008-2010.

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill

Alle virksomhetsovertakelser regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Goodwill ved oppkjøpet er differansen mellom anskaffelseskost ved overtakelse og virkelig verdi av de netto identifiserte eiendeler som er overtatt.

Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket eventuelle akkumulerte tap ved verdifall. Goodwill fordeles på kontantstrømgenererende enheter og blir ikke avskrevet, men blir testet årlig for verdifall.

Varemerker

Ved kjøp av datterselskap ble det identifisert verdier av varemerker.

Varemerker føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket eventuelle akkumulerte tap ved verdifall. Varemerker blir ikke avskrevet, men blir testet årlig for verdifall.

NEDSKRIVNINGSVURDERING

Balanseført verdi av konsernets immaterielle eiendeler blir løpende vurdert i forhold til indikasjoner på verdifall. Dersom det foreligger slike indikasjoner estimeres eiendelenes gjenvinnbare beløp.

Det foretas en årlig beregning av gjenvinnbart beløp på balansedagen for goodwill og andre immaterielle eiendeler som har en ubegrenset levetid, uavhengig av eventuelle indikasjoner på verdifall. Slik beregning gjøres for hver kontantstrømgenererende enhet hvor en kontantgenererende enhet er den minste gruppen av eiendeler som genererer kontantstrømmer som er uavhengige av hverandre.

Eventuell nedskrivning innregnes i resultatregnskapet når balanseført verdi av en eiendel eller kontantstrømgenererende enhet overstiger gjenvinnbart beløp. Eventuell nedskrivning beregnet for kontantgenererende enheter fordeles slik at balanseført verdi av eventuell goodwill i kontantgenererende enheter reduseres først. Deretter fordeles resterende verdifall på de øvrige eiendelenes i enheten forholdsmessig ut i fra balanseført verdier.

1. Generell informasjon	24
2. Regnskapsprinsipper	24
3. Estimater	27
4. Konsernstruktur	28
5. Segment	28
6. Lønnskostnader og ytelser til ansatte	29
7. Pensjoner og pensjonsforpliktelser	29
8. Ytelser til ledende ansatte og styret	30
9. Ytelser til revisor	31
10. Skatt	31
11. Resultat per aksje	32
12. Transaksjoner med nærstående	32
13. Immaterielle eiendeler	33
14. Anleggsmidler	34
15. Investeringer i tilknyttede selskaper	34
16. Andre aksjer	35
17. Finansielle instrumenter	35
18. Finansiell risiko og kapitalforvaltning	36
19. Finansielle eiendeler	38
20. Tomter og prosjekter under utførelse	38
21. Kundefordringer	38
22. Likvide midler	39
23. Antall aksjer, aksjonærer	39
24. Egenkapital	40
25. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	40
26. Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	41
27. Annen kortsiktig rentebærende gjeld	41
28. Garantiavsetninger	41
29. Tomteforpliktelser	41
30. Skyldig offentlige avgifter	42
31. Annen kortsiktig gjeld	42
32. Pantstillelser og garantiansvar	42
33. Leieforpliktelser	43
34. Kontantstrømoppstilling	43
35. Hendelser etter balansedagen	43
36. Proforma regnskap 2007	44

Beregning av gjenvinnbart beløp

Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgspris og bruksverdi. Bruksverdi beregnes ved å diskontere forventede fremtidige kontantstrømmer til nåverdi ved å benytte diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger, og den risiko som er knyttet til den spesifikke eiendelen. For eiendeler som ikke hovedsaklig generer uavhengige kontantstrømmer, fastsettes gjenvinnbart beløp for den kontantgenererende enhet som eiendelen tilhører. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke.

BYGG UNDER UTFØRING

Bygg under utføring inkluderer tomtekostnader og infrastruktur på prosjekter hvor salg er startet og produksjon pågår. Videre inngår bygningsmassen som produseres. Bygg under utføring inkluderer anskaffelseskost og opptjent fortjeneste på balansedagen, fratrullet avsetning for forventede tap og fratrullet forskuddsbetalinger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til spesifikke prosjekter og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets kontraktsaktiviteter basert på en normal kapasitetsutnyttelse.

ANDRE VARER

Andre varer inkluderer råvarer, i hovedsak materialer. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Anskaffelseskost for beholdninger er basert på "først inn – først ut" prinsippet, og inkluderer utgifter ved anskaffelsen, kostnader til produksjon eller bearbeiding, samt andre utgifter for å bringe beholdningene til deres nåværende sted og tilstand.

Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet, fratrullet estimerte utgifter til ferdigstillelse og gjennomføring av salget.

TOMTER OG TOMTEFORPLIKTELSE

Tomter er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp, og dermed klassifiseres tomter og tilhørende forpliktelser i balansen som kortsiktige poster. Når det inngås bindende avtaler om kjøp av tomter bokføres disse som tomter under omløpsmidler, og som tomteforpliktelser under kortsiktig gjeld.

I tomter ligger bokført verdi av tomter til selvkost. Videre inkluderes her opparbeidelse av infrastruktur på større utbygningsområder. Så snart man beslutter salg og igangsetting på et delfelt, flyttes tomtekost og infrastruktur som gjelder det enkelte delfelt over til bygg under utførelse. Tomter regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet, fratrullet estimerte utgifter til ferdigstillelse og salgskostnader.

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer regnskapsføres til anskaffelseskost fratrullet tap på fordringer.

Avsetning for tap på kundefordringer gjøres når det finnes objektive bevis for at konsernet ikke vil kunne innkassere beløp som er forfalt. Vesentlige finansielle problemer hos skyldneren, sannsynlighet for at skyldneren skal gå konkurs eller iverksette finansiell omorganisering, eller forsinkede innbetalinger fra skyldneren, er indikatorer på at tap kan foreligge.

DRIFTSINNTEKTER

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Konsernets virksomhet omfatter oppføring av bolig i egen regi og fremmed regi. Man anvender prinsippet for tilvirkningskontrakter om løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen basert på forventet sluttresultat. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tap. Driftsinntektene er fratrullet merverdiavgift og eventuelle rabatter.

Det inntektsføres kun på solgte kontrakter. Fullføringsgrad er lik påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Salgsgrad defineres som antall solgt i prosent av total forventet salg. Inntektsføringen er lik forventet total inntekt x salgsgrad x fullføringsgrad. Tilsvarende er bokført resultat lik forventet sluttresultat x salgsgrad x fullføringsgrad.

INNTAKSSKATT

Inntektsskatt på periodens resultat består av betalbar (periodeskatt) og utsatt skatt. Inntektsskatt innregnes i resultatet med unntak av skatt på poster som er innregnet direkte mot egenkapitalen. Skatteeffekten av sistnevnte poster innregnes direkte mot egenkapitalen.

Periodeskatt utgjør forventet betalbar skatt på periodens skattepliktige resultat til gjeldende skattesatser, og eventuelle korrigeringer av betalbar skatt for tidligere år. Den svenske skattesatsen har i løpet av året blitt justert fra 28 prosent til 26,3 prosent.

Utsatt skatt er generelt beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og forpliktelser. Utsatt skatt føres som en nominell verdi og klassifiseres som langsiktig forpliktelse i konsernets balanse. Det tas ikke hensyn til goodwill som ikke er skattemessig fradragsberettiget. Avsetningen for utsatt skatt er basert på forventninger om realisasjon av eller oppgjør for balanseførte verdier av eiendeler og forpliktelser, og er beregnet med skattesatser gjeldende på balansedagen.

FINANSINNTEKTER OG – KOSTNADER

Finansinntekt består av renteinntekt på finansielle investeringer og mottatt utbytte. Renteinntekter innregnes i resultatet når den er opptjent. Utbytte innregnes i resultatet når det vedtas av generalforsamlingen i selskapet det mottas fra.

Finanskostnader består av rentekostnader på lån, gebyrer, endring virkelig verdi på finansielle derivater og innregnes i resultatet når de er påløpt. Kursgevinster og tap på valuta innregnes når de er opptjent/påløpt og klassifiseres som finanspost.

Garantiprovisjon som er betalt for garantier for forskudd på byggekontrakter, kostnadsføres som finanskost.

RESULTAT PER AKSJE

Resultat per aksje er kalkulert ved å dele resultatet som tilskrives ordinære aksjer, på et vektet gjennomsnitt antall av utstående ordinære aksjer i perioden. Konsernet har ikke hatt potensielle aksjer, og utvannet resultat per aksje er lik resultat per aksje.

YTELSER TIL ANSATTE**Etterlønn**

Ledende ansatte har avtaler som under visse forutsetninger vil kunne gi den ansatte en etterlønn på opptil en årslønn etter den ordinære oppsigelsestiden på 6 måneder. Det vises til note 8.

Obligatorisk tjenstepensjon

Morselskapet og norske datterselskap er pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon, og tilfredsstiller kravene i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordninger

Konsernet har ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger i tillegg til avtalefestet pensjon og en usikret ordning.

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

En innskuddsbasert pensjonsordning er en ordning hvor det betales faste innskudd til et fond eller en pensjonskasse, og hvor selskapet ikke har noen juridisk eller underforstått plikt til å betale ytterligere innskudd. Pliktige innskudd innregnes som personalkostnader i resultatregnskapet når

de påløper. Forskuddsbetalinger innregnes som eiendel i den grad innbetalte midler kan tilbakebetales eller fremtidige betalinger til ordningen reduseres.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger

En ytelsesbasert pensjonsordning er en ordning som ikke er innskuddsbasert. Netto forpliktelse knyttet til ytelsesbaserte pensjonsordninger beregnes separat for hver ordning ved å estimere størrelsen på fremtidige ytelser som den ansatte har opptjent gjennom sin arbeidsinnsats i innværende og tidligere perioder. Disse fremtidige ytelsene diskonteres for å beregne nåverdien, og virkelig verdi av pensjonsmidler trekkes fra for å finne netto forpliktelse. Diskonteringsrenten er basert på renten på 10-årige norske statsobligasjoner, justert for å reflektere løpetiden på pensjonsforpliktelsene. Beregningene er gjort av en kvalifisert aktuar, og er basert på lineær opptjeningsmodell.

Når ytelsene i en ordning forbedres, innregnes den andelen av økningen i ytelsene som ansatte har opparbeidet rettighet til som kostnad i resultatregnskapet. Alle aktuarberegnete gevinster og tap innregnes umiddelbart i resultatregnskapet.

Andre pensjonsordninger

Forpliktelser i henhold til avtalefestet pensjon (AFP), samt en usikret forpliktelse er balanseført/resultatført.

Avsetninger

Restruktureringsavsetninger innregnes når konsernet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

Tapsbringende kontrakter

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløper for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

LEVERANDØRGJELD OG ANDRE KORTSIKTIGE FORPLIKTELSE

Leverandørgjeld og andre betalingsforpliktelser regnskapsføres til kost.

Rentebærende lån og kreditter førstegangs innregnes til virkelig verdi, og lånekostnader resultatføres. I etterfølgende perioder måles rentebærende forpliktelser til amortisert kost, og eventuell differanse mellom anskaffelseskost og innløsningsverdi innregnes over låneperioden.

SEGMENTRAPPORTERING

Et segment utgjør en identifiserbar del som enten leverer produkter eller tjenester (virksomhetssegment), eller leverer produkter eller tjenester innenfor et særskilt økonomisk miljø (geografisk segment), og som har en risiko og avkastning som er forskjellig fra andre segmenter. Regnskapsprinsippene som er anvendt i segmenttallene er i tråd med det som er anvendt i konsernregnskapet. Segmentinformasjon presenteres for geografiske segmenter, og er basert på konsernets ledelses- og internerapportering. Salg mellom segmentene skjer på forretningsmessige vilkår.

Segmentinformasjon inkluderer renteinntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser som er direkte knyttet til det enkelte segment, samt elementer som kan fordeles på et fornuftig grunnlag. Elementer som ikke fordeles, består i all hovedsak av investeringer og tilhørende driftsinntekter, lån og tilhørende kostnader, felleseie-deler og kostnader tilknyttet hovedkontoret, samt eiendeler og forpliktelser ved skatt.

NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER SOM ENNÅ IKKE ER VEDTATT

IFRIC Interpretation 15 Agreements for the Construction of Real Estate ble offentliggjort i juli 2008, men er ennå ikke godkjent av EU. Fortolkningen vedrører vurderingen av avtaler i forhold til prinsipper for inntektsføring. I forhold til BWG Homes vil fortolkningen 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). Det er ennå ikke endelig fastsatt dato for implementering, men sannsynlig påbud vil være først fra 1. januar 2010. Selskapet vil avvente formell ikrafttreden før rapportering legges om. Overgang til nytt regnskapsprinsipp skal gjennomføres retrospektivt med hensyn til sammenligningstall som da må omarbeides i henhold til IAS 8.

Ny IAS 23 som gjelder fra 1. januar 2009, krever balanseføring av låneutgifter som er direkte knyttet til anskaffelse, tilvirkning eller produksjon av kvalifiserende eiendeler. Muligheten til direkte kostnadsføring er dermed fjernet. For BWG Homes vil dette medføre at store deler av finanskostnadene vedrørende prosjekter og tomter aktiveres, og dermed rapporteres som en del av prosjektets kostnad. Ved implementering av IAS 23 er det ikke krav om at sammenligningstall skal omarbeides.

IFRS 8 Driftssegmenter introduserer "ledelsesmetoden" for segmentrapportering. IFRS 8 blir obligatorisk for årsregnskapet 2009 krever at segmentinformasjon skal baseres på interne ledelses rapporter. I nåværende rapportering presenteres segmentinformasjon for virksomheter/geografiske segmenter. Ved anvendelse av IFRS 8 for konsernet vil dette ikke endres da ledelsesrapporteringen følger virksomhetene/geografiske områdene. IFRS 8 kan likevel medføre endringer i hvilken informasjon som gis for hvert segment.

3. Estimer

Mange regnskapsprinsipper krever at ledelsen må gjøre skjønnsmessige vurderinger som grunnlag for regnskapsføringen av viktige poster i resultatet og balansen. I det følgende omtales de vesentlige poster i BWG Homes ASA hvor slike skjønnsmessige vurderinger blir gjort, og som derfor kan ha betydelig innvirkning på BWG Homes ASA sitt regnskap dersom forutsetningene endres vesentlig.

INNTEKTER OG PROSJEKTER (BYGG UNDER UTFØRELSE)

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Konsernets virksomhet omfatter oppføring av bolig i egen regi og fremmed regi. Man anvender prinsippet for tilvirkningskontrakter og løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen basert på forventet sluttresultat. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for inntekt der forventede tap. Prosjekter i arbeid (bygg under utførelse) er motpost til hele det konsernets balanse. Vesentlige endringer i forutsetningene vedrørende for eksempel fullføringsgrad eller dekningsbidrag vil kunne påvirke konsernets regnskap.

PENSJONSKOSTNADER OG FORPLIKTELSE

Konsernet har ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger i tillegg til avtalefestet pensjon og en usikret ordning. Måling av pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse innebærer forutsetninger og estimer slik som fremtidig lønnsvekst, diskonteringsrenter med mer. Vesentlige endringer av forutsetningene og estimatene vil kunne påvirke pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnaden i BWG Homes ASA sitt regnskap.

IMMATERIELLE EIENDELER OG NEDSKRIVNING

Ved kjøp av virksomhet er konsernet forpliktet til å fastsette virkelige verdier på eiendeler, forpliktelser og immaterielle eiendeler på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi utover dette (residual) regnskapsføres som goodwill. Ved kjøp av det norske og det svenske datterselskapet ble det således identifisert verdier tilknyttet varemerker. Identifisering av slike verdier gjøres ut fra ulike verdsettelses metoder hvor det ligger ulike forutsetninger til grunn. Slike forutsetninger kan være fremtidige kontantstrømmer, avkastningskrav og andre forhold.

IAS 36 om verdifall på eiendeler forutsetter at goodwill og immaterielle eiendeler vurderes for mulig verdifall minst en gang i året. Nedskrivningstesten for goodwill krever at virkelig verdi av kontantstrømgenererende enhet estimeres og sammenlignes med balanseført verdi. Dersom balanseført verdi overstiger estimert virkelig verdi anses det overskytende som verdifall og må nedskrives. En slik vurdering krever estimater om usikre forhold som fremtidig kontantstrøm, avkastningskrav og makroforhold som rente, arbeidsløshet, inflasjon med mer. En vesentlig endring av disse vil kunne påvirke konsernets regnskap i vesentlig grad.

FINANSKOST OG VERDI PÅ FINANSIELLE AVTALER

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler for å redusere risikoen knyttet til rentekostnader for konsernets rentebærende forpliktelser. Rentesikringsavtalene regnskapsføres over resultatet ved endringer av markedsverdi. Markedsverdien er utregnet som netto nåverdi av selskapets fremtidige flytende rente fratrasket fast rente. Endringer i estimatene på fremtidig rentenivå vil derfor kunne påvirke konsernets finanskost i vesentlig grad.

RESULTATSKATT OG BALANSESKATT

BWG Homes ASA rapporterer resultatskatt basert på innrapporterte tall fra konsernets datterselskaper. Utsatt skatt beregnes ut fra forskjeller mellom eiendeler og forplikters verdi etter skatteregler og balanseførte verdier (bokført verdi). Beregningen av periodens skattekostnad og fordelingen mellom betalbar skatt og utsatt skatt for perioden krever skjønnsmessig vurdering av ledelsen på til dels komplekse skattemessige regler i Norge og Sverige.

4. Konsernstruktur

Konsernet består av følgende enheter:

MORSELSKAP	ORG.NR	ADRESSE			
BWG Homes ASA	988 737 798	Oslo, Norge			
DATTERSELSKAP	ORG.NR	FORRETNINGS-ADRESSE	ANTALL AKSJER	EIERANDEL	EGENKAPITAL (NOK 1 000) 31.12.08
Block Watne AS	986 757 954	Oslo, Norge	4 000 000	100%	430 480
Norpartner Sp.z.o.o.	- - -	Opole, Polen	3 676	100%	1 158
Hetlandhus AS	986 157 913	Oslo, Norge	100	100%	133
BWG Homes AB	556723-6087	Vetlanda, Sverige	1 100 000	100%	666 802
Myresjöhus AB	556031-7702	Vetlanda, Sverige	300 000	100%	152 414
Myresjö Mark AB	556070-7464	Vetlanda, Sverige	10 000	100%	3 458
SmålandsVillan AB	556210-9651	Vetlanda, Sverige	2 500	100%	19 320
Boligbygg Prosjekt AS*	993 469 696	Oslo, Norge	1 000	100%	115
Nordiska Trähus AB*	556120-9189	Vetlanda, Sverige	20 000	100%	2 205
Käglinge Bytomt*	556735-3114	Vetlanda, Sverige	1 000	100%	90

* Selskapene er for tiden uten aktivitet.

5. Segmenter

Konsernet har identifisert følgende virksomhetssegmenter som er identisk med geografiske segmenter:

SEGMENT NORGE

Boligproduksjon i Norge gjennom varemerket Block Watne. Virksomheten består i hovedsak av utvikling, salg og utbygging av boligprosjekter i Norge. Boligproduksjonen skjer etter tradisjonell metode - plassbygde boliger.

SEGMENT SVERIGE

Boligproduksjon i Sverige gjennom varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan. Virksomheten består i hovedsak av utvikling og bygging av boligmodeller i fabrikk for det svenske marked, samt en del utvikling, salg og utbygging av boligprosjekter i Sverige. Segmentet ble kjøpt med virkning fra 31. mai 2007, og inneholder følgelig kun resultattall for periodene juni til desember 2007.

Det har i 2008 ikke vært vesentlig omsetning eller andre transaksjoner mellom segmentene. Konsernet er organisert med segmentledelse i hvert segment som rapporterer til konsernledelsen. Konsernet er også juridisk organisert på samme måte. Begge segmentene har forbruker som hoved kundegruppe. Produksjonsprosessene er ulike, det samme er distribusjonskanalene.

(NOK 1 000)	SEGMENT NORGE		SEGMENT SVERIGE		ANNET/ELIMINERINGER		KONSOLIDERT	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Eksterne driftsinntekter	1 459 376	1 640 860	1 713 072	931 160	-923	18	3 171 525	2 572 038
Interne driftsinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)	228 717	301 599	158 131	97 907	-18 762	-14 130	368 086	385 376
Avskrivninger	-8 449	-7 425	-13 443	-7 891	-169	-43	-22 061	-15 359
Nedskrivning goodwill	0	0	-226 050	0	0	0	-226 050	0
Resultat fra tilkn. selskap	1 397	-104	-776	-2 591	0	0	621	-2 695
Eiendeler	2 598 229	2 526 730	2 257 052	2 374 975	-59 462	-29 771	4 795 819	4 871 934
Hervav balanseført verdi tilkn. selskap	3 681	3 629	66 077	63 068	0	0	69 758	66 697
Gjeld	-1 852 179	-1 738 787	-1 740 240	-1 602 100	336 082	171 666	-3 255 617	-3 169 221
Investeringer i perioden	9 617	12 553	19 963	5 788	435	965	30 015	19 306

6. Lønnskostnader og ytelser til ansatte

KOSTNADER FØRT SOM LØNSSKOSTNADER (NOK 1 000)	2008	2007
Lønn og feriepenger	457 694	387 025
Arbeidsgiveravgift	99 449	72 019
Pensjonskostnader	18 152	16 723
Andre lønnskostnader	24 281	29 832
Sum	599 577	505 598

ANTALL ANSATTE		
Gjennomsnittlig antall årsverk	1 079	1 303
Antall ansatte ved årets slutt	965	1 363

29

NOTER KONSERN

7. Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Konsernet har etablert pensjonsordninger for ansatte i Norge og i Sverige. Totalt for konsernet har de kollektive pensjonsordninger ved årets slutt 967 (1 303 per 31.12.2007) medlemmer, hvorav 140 (124) er pensjonister. Ved utgangen av regnskapsåret har 16 (11) ansatte tatt ut AFP pensjon, mens 2 (1) person får utbetalt pensjon direkte fra selskapet. I Block Watne er det etablert kollektiv pensjonsordning som er en innskuddsordning som omfatter alle ansatte. I tillegg er det etablert en avtalefestet pensjonsavtale (AFP). I den svenske virksomheten BWG Homes AB (med datterselskaper) eksisterer det ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller til forvalteradministrerte fond. Virksomheten har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte planer.

I morselskapet er det etablert en kollektiv pensjonsordning som er en ytelsesplan som omfatter alle ansatte.

Bokført pensjonsforpliktelse i balansen fremkommer som følger:

(NOK 1 000)	2008	2007
Forpliktelse i Block Watne	19 869	17 267
Forpliktelse i morselskapet	999	962
Sum pensjonsforpliktelse	20 868	18 229

NÆRMERE OM PENSJONSORDNINGENE I NORGE

I de norske pensjonsordningene (AFP i Block Watne og ytelsesordning i morselskapet) er det ved beregning av pensjonsforpliktelsene lagt til grunn følgende forutsetninger:

FORUTSETNINGER VED BEREGNING AV PENSJONSKOSTNADER	2008	2007
Diskonteringsrente	4,30%	4,70%
Lønnsregulering	4,50%	4,50%
Pensjonsregulering	2,80%	2,75%
G-regulering	4,25%	4,25%
Turnover	12,50%	12,50%
AFP uttakstilbøyelighet 65–67 år	75,00%	75,00%
Forventet avkastning	6,30%	5,75%

Hovedelementene i beregnet pensjonsforpliktelse knyttet til avtalefestet pensjon (AFP) i Block Watne AS er gjengitt nedenfor. 503 personer inngår i pensjonsordningene til Block Watne.

	2008			2007		
(NOK 1 000)	AFP	IKKE FORSIKR. OVER DRIFTEN	SUM	AFP	IKKE FORSIKR. OVER DRIFTEN	SUM
Estimert nåverdi av påløpte pensjonsforpliktelser per 31.12	-13 607	-3 805	-17 412	-12 787	-2 346	-15 133
- Estimerte pensjonsmidler per 31.12	0	0	0	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelser per 31.12	-13 608	-3 805	-17 412	-12 787	-2 346	-15 133
Arbeidsgiveravgift	-1 919	-538	-2 457	-1 803	-331	-2 134
Balanseført netto pensjonsforpliktelser 31.12	-15 527	-4 343	-19 869	-14 590	-2 677	-17 267

Hovedelementene i beregnet pensjonsforpliktelse i morselskapet fremgår av morselskapets note 2. Ordningen omfatter 5 ansatte.

NÆRMERE OM PENSJONSORDNINGENE I SVERIGE

I den svenske virksomheten BWG Homes AB (med datterselskaper) eksisterer det ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller til forvalteradministrerte fond. Virksomheten har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte planer. Det er totalt 457 personer som inngår i pensjonsordningene i Sverige. De innskuddsbaserte planer presenteres som en kostnad i resultatet når den oppstår.

De ytelsesbaserte planene sikres gjennom en forsikring i Alecta. Etter en uttalelse fra regnskapsrådets Akutgruppe, URA 42, er dette en ytelsesbasert pensjonsplan. Virksomheten har ikke hatt tilgang til informasjon som gjør det mulig å presentere denne planen som ytelsesplan. Årsaken til dette er at Alecta ikke kan gi en oversikt over nødvendig informasjon tidsnok. Pensjonsplanen presenteres derfor som en innskuddsbasert plan.

8. Ytelser til ledende ansatte og styret

Konsernet har i 2008 betalt NOK 963 000 (2007: NOK 906 000) i styrehonorarer, se nedenfor.

Følgende godtgjørelser til ledende ansatte og styret er utbetalt i 2008:

30

NOTER KONSERN

(NOK 1 000) NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	LÅN	ANDRE HONORAR
Ledergruppen								
Lars Nilsen	CEO, BWG Homes ASA	1 822	0	56	127	0	0	0
Arnt Eriksen	CFO, BWG Homes ASA	301	0	24	22	0	0	0 ¹⁾
Ole Feet	CEO, Block Watne AS	1 581	1 483	135	21	0	0	0
Mikael Olsson	CEO, BWG Homes AB	1 360	154	106	323	0	0	0
Jonas Karlsson	CFO, BWG Homes AB	870	67	96	274	0	0	0
Ketil Kvalvik	CFO, BWG Homes ASA	543	193	101	194	0	0	0 ²⁾
Elisabet Landsend	Kommunikasjonsdirektør	1 008	165	133	140	0	0	0
Styret								
Harald Walther	Styreleder	0	0	0	0	270	0	261 ³⁾⁽⁴⁾
Hege Bømark	Nestleder	0	0	0	0	210	0	0 ³⁾
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	180	0	0 ³⁾
Eva Eriksson	Styremedlem	0	0	0	0	60	0	0 ³⁾
Brit Hagelund	Ansattes representant	591	110	9	0	80	0	0 ³⁾⁽⁵⁾
Tore M. Randen	Ansattes representant	384	0	7	0	80	0	0 ³⁾⁽⁵⁾
Øyvind Wiik	Ansattes representant	538	0	35	0	80	0	0 ³⁾⁽⁵⁾
Einar Salbu	Ansattes representant	528	0	4	0	0	0	0 ³⁾⁽⁵⁾
Torunn Thiemer	Ansattes representant, vara	722	86	15	0	3	0	0 ³⁾⁽⁵⁾

Kommentarer

1) Arnt Eriksen tiltrådte stillingen 6. oktober 2008

2) Ketil Kvalvik fratrådte sin stilling 31. oktober 2008

3) Styrehonorar gjelder BWG Homes ASA og Block Watne AS

4) Andre honorarer er fakturert fra egen næringsvirksomhet. Honorarregningene er godkjent av styret

5) Ansattes representanter i styret, inkludert vararepresentanter, er ansatt i Block Watne AS.

Lønn er inkludert feriepenger. Utbetalt bonus gjelder bonus opptjent i 2007, utbetalt i 2008. Bonus opptjent i 2008 og som utbetales i 2009, ligger vesentlig lavere enn for fjoråret. Andre ytelser inkludere skattepliktige ytelser som fri bil, bilgodtgjørelse, ulykkesforsikring, telefon o.s.v.

Ledergruppen har individuelle bonusavtaler hvor bonus er knyttet til resultatoppgjørelse og andre kriterier for hver person. Bonus er begrenset oppad til et antall månedslønner. Høyest antall månedslønner som kan utbetales i bonus er begrenset til 12.

Ledergruppen har avtaler som sikrer dem etterlønn i inntil 12 måneder ut over 6 måneders oppsigelsestid på gitte vilkår. Utover dette er det ikke avtaler for ledergruppen eller styret som gir dem særskilt vederlag ved opphør eller endring av stillingen. Det foreligger bonusavtale for administrerende direktør i Block Watne AS for 2008.

Konsernet har ingen forpliktelse til å gi ledergruppen, styret eller andre ansatte overskuddsdeling, opsjoner eller lignende

Til sammenligning ble følgende godtgjørelse til ledende ansatte og styret utbetalt i 2007:

(NOK 1 000) NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	LÅN	ANDRE HONORAR
Ledergruppen								
Lars Nilsen	CEO i BWG Homes ASA	1 735	0	73	66	0	0	0
Ketil Kvalvik	CFO i BWG Homes ASA	599	88	120	115	0	0	0
Ole Feet	CEO i Block Watne AS	1 499	800	138	0	0	0	0
Mikael Olsson	CEO i Prevesta AB	741	0	48	218			1)
Jonas Karlsson	CFO i Prevesta AB	478	0	48	140			1)
Styret								
Harald Walther	Styreleder	0	0	0	0	270	0	524 ²⁾⁽³⁾
Hege Bømark	Nestleder	0	0	0	0	210	0	0 ²⁾
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	180	0	0 ²⁾
Brit Hagelund	Ansattes representant	562	120	7	14	80	0	0 ²⁾⁽⁴⁾
Tore M. Randen	Ansattes representant	387	0	5	10	80	0	0 ²⁾⁽⁴⁾
Einar Hauge	Ansattes representant	446	0	2	11	40	0	0 ²⁾⁽⁴⁾
Bjørn S. Ask	Ansattes representant, vara	393	45	27	10	3	0	0 ²⁾⁽⁴⁾
John Brattemø	Ansattes representant, vara	441	0	22	11	3	0	0 ²⁾⁽⁴⁾
Øyvind Wiik	Ansattes representant	504	104	27	13	40	0	0 ²⁾⁽⁴⁾

Kommentarer

- 1) Gjelder for perioden 1. juni 2007–31. desember 2007
- 2) Styrehonorar gjelder BWG Homes ASA og Block Watne AS
- 3) Andre honorarer er fakturert fra egen næringsvirksomhet. Honorarregningene er godkjent av styret
- 4) Ansattes representanter i styret, inkludert vararepresentanter, er ansatt i Block Watne AS

Aksjer eid av ledende ansatte og styret per 31. desember 2008:

Ledergruppen		ANTALL AKSJER
Lars Nilsen	CEO, BWG Homes ASA	23 958 000 *
Arnt Eriksen	CFO, BWG Homes ASA	38 000
Elisabet Landsend	Kommunikasjonsdirektør, BWG Homes ASA	10 400
Ole Feet	CEO, Block Watne AS	15 400
Mikael Olsson	CEO, BWG Homes AB	116 279
Jonas Karlson	CFO, BWG Homes AB	93 023
Styret		
Harald Walther	Styreleder	201 000 *
Hege Bømark	Nestleder	0
Eva Eriksson	Styremedlem	0
Petter Neslein	Styremedlem	110 000 *
Brit Hagelund	Ansattes representant	400
Tore Morten Randen	Ansattes representant	200
Øyvind Wiik	Ansattes representant	400

* Inkludert aksjer eid av nærstående personer og/eller selskap.

9. Ytelser til revisor

DET ER I KOSTNADSFØRT FØLGENDE HONORARER EKSKLUSIVE MVA TIL REVISOR (NOK 1 000)

	2008	2007
Ordinær revisjon	1 635	893
Skatterådgivning	43	51
Annet	215	681
Sum	1 893	1 626

10. Skatt

SKATTEKOSTNAD INNREGNET I RESULTATET (NOK 1 000)

	2008	2007
Skatt på årets resultat	74 937	60 148
Endring i utsatt skatt	-24 733	12 542
Sum skattekostnad i resultatet	50 204	72 690

AVSTEMMING AV EFFEKTIV SKATTESATS (NOK 1 000)

	2008		2007	
Resultat før skattekostnad		-32 078		273 770
Skatt (inntekt) basert på nominell skattesats i Norge	28,0%	8 982	28,0%	76 656
Effekt av nedskrivning GW (ikke skattemessig fradrag)	197,3%	-63 294	0,0%	
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	0,1%	-24	0,1%	178
Effekt av innregning av tidligere uutnyttede skattemessige underskudd	-11,8%	3 780	-1,5%	-4 120
Effekt av skattefrie inntekter	-16,0%	5 138	0,0%	7
Avvikende skattesats i Sverige	26,3%	-2 232		
Andre justeringer	8,0%	-2 553	0,0%	-31
Sum	156,5%	-50 204	26,6%	72 690

SKATT FØRT MOT EK (NOK 1 000)

	2008	2007
Skatteeffekt av emisjonskostnader	0	6 394

GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT I BALANSEN (MIDLERTIDIGE FORSKJELLER) (NOK 1 000)	2008	2007
Prosjektreserve	242 128	294 962
Kundefordringer	568	509
Gevinst- og tapskonto	-176	-220
Netto pensjonsforpliktelser	-20 867	-18 229
Varelager	7 961	7 652
Anleggsmidler	24 299	17 813
Andre avsetninger	-38 605	-45 565
Finansielle eiendeler vurdert til markedsverdi	-36 495	6 005
Underskudd til fremføring	0	-12 498
Varemerker	501 650	477 199
Merverdi finansielle anleggsmidler	27 351	25 576
Merverdi i tomter	33 242	55 953
Grunnlag utsatt skatt	741 057	809 157
UTSATT SKATT I BALANSEN (NOK 1 000)		
Norge	51 257	78 431
Sverige	150 574	148 133
Sum	201 831	226 564
BETALBAR SKATT I BALANSEN (NOK 1 000)		
Norge	56 373	47 665
Sverige	5 844	1 006
Sum	62 217	48 671

SKATTESATSER

Nominell skattesats i Norge er 28 prosent. Den svenske skattesatsen ble endret fra 28 prosent til 26,3 prosent i løpet av regnskapsåret. Effekten av denne reduksjonen i konsernets skatteforpliktelser på cirka NOK 9 millioner ble inntektsført i 4. kvartal.

11. Resultat per aksje

BEREGNING AV RESULTAT PER AKSJE (NOK 1 000)	2008	2007
Periodens resultat	-82 282	201 080
Veid gjennomsnitt antall ordinære aksjer (antall 1 000 aksjer)		
Utstedte ordinære aksjer per 01.01	66 000	43 959
Effekt av aksjer utstedt ved emisjon	0	14 660
Veid gjennomsnitt antall ordinære aksjer per 31.12	66 000	58 616
Resultat per aksje (NOK)	-1,25	13,72
UTVANNET RESULTAT PER AKSJE		
Antall potensielle aksjer	0	0
Utvannet resultat per aksje (NOK)	-1,25	3,43

12. Transaksjoner med nærstående

Nærstående selskaper er selskaper hvor konsernsjef Lars Nilsen gjennom sine investeringsselskaper er majoritetseier. Dette gjelder Lani Development AS og Waterguard International AS.

Lani Development AS har ytt to ansvarlige lån til datterselskapet Block Watne AS på til sammen NOK 95 millioner. Lånene er blitt konvertert til et vanlig lån og nedbetalt med NOK 55 millioner i løpet av 2008. Saldo per 31. desember 2008 er på NOK 40 millioner. For 2008 utgjør betalte renter NOK 8,13 millioner (2007: NOK 4,816 millioner). Gjenstående lån er nedbetalt i sin helhet i februar 2009.

Waterguard International AS selger vannsikringssystemer til datterselskapet Block Watne AS. Dette salget går via grossist og skjer til markedsmessige priser.

Waterguard International AS leide lokaler og visse administrative tjenester fra Block Watne AS. For 2008 utgjorde dette NOK 26 000 (2007: NOK 115 000).

Styreleder har fakturert advokattjenester for NOK 261 000 i 2008 (2007: NOK 524 000). Se for øvrig note 8.

13. Immaterielle eiendeler

Goodwill og merverdi på varemerker ble etablert i forbindelse med morselskapets kjøp av alle aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS i 2005 samt Prevesta i 2007. Goodwill og verdi av varemerker avskrives ikke, men testes årlig på verdifall. Er det indikasjoner på verdifall beregnes gjenvinnbart beløp, og dersom dette er lavere enn bokført verdi gjøres nedskrivning til gjenvinnbart beløp.

Konsernets norske varemerker Block Watne og Hetlandhus har eksistert i mer enn henholdsvis 80 og 15 år. Varemerkene i den svenske virksomheten er Myresjöhus som har eksistert i mer enn 80 år, og SmålandsVillan som har eksistert i mer enn 10 år.

Virksomheten vil også i fremtiden drives under disse varemerkene. Konsernets varemerker har under en lang periode generert positive kontantstrømmer.

(NOK 1 000)	GOODWILL	VAREMERKER	ANDRE IMMATER. EIENDELER	2008	2007
Per 01.01					
Anskaffelseskost	2 146 938	477 199	5 605	2 629 742	826 349
Akkumulerte avskrivninger	0	0	445	445	253
Balanseført verdi 01.01	2 146 938	477 199	5 160	2 629 297	826 096
Omregningsdifferanser	100 394	24 451	-895	123 950	0
Tilgang i året*	0	0	208	208	1 802 844
Annen tilgang	0	0	0	0	567
Avgang i året	0	0	0	0	18
Avskrivning i året	0	0	0	0	0
Nedskrivning i året	226 050	0	0	226 050	192
Bokført verdi 31.12	2 021 282	501 650	4 473	2 527 405	2 629 297
Per 31.12					
Anskaffelseskost	2 146 938	477 199	5 813	2 629 950	2 629 742
Akkumulerte avskrivninger	0	0	445	445	445
Akkumulerte nedskrivninger	226 050	0	0	226 050	0
Omregningsdifferanser	100 394	24 451	-895	123 950	0
Balanseført verdi 31.12	2 021 282	501 650	4 473	2 527 405	2 629 297
* TILGANG VED KJØP AV DATTERSELSKAPER (NOK 1 000)				2008	2007
Historisk anskaffelseskost, immaterielle eiendeler				0	386 300
Historisk akkumulerte avskrivninger, immaterielle eiendeler				0	391
Bokført verdi, kjøpte immaterielle eiendeler				0	385 910
Etablert goodwill og varemerke ved kjøpet				0	1 416 934
Netto tilgang				0	1 802 844

Andre immaterielle eiendeler avskrives over 3–5 år.

Testing for verdifall for kontantgenererende enheter som omfatter goodwill.

Følgende enheter har vesentlig balanseført verdi på varemerke og goodwill:

(NOK 1 000)	GOODWILL		VAREMERKE	
	2008	2007	2008	2007
Block Watne AS	700 882	700 882	125 000	125 000
BWG Homes AB	1 320 400	1 446 056	376 650	352 199
Sum	2 021 282	2 146 938	501 650	477 199

NEDSKRIVNINGSVURDERING

Konsernet har definert to kontantstrømgenererende enheter; segment Norge og segment Sverige. Nedskrivningsvurderingen er foretatt på grunnlag av at de kontantstrømgenererende enhetene oppfyller forutsetningen om fortsatt drift.

Basert på dette har konsernet foretatt nedskrivningsvurdering av eiendeler med fokus på goodwill og øvrige immaterielle eiendeler i henhold til IAS 36. Vurderingen er særlig aktuell for goodwill knyttet til den svenske virksomheten. Selv om den svenske virksomheten består av to sterke merkevarer hhv SmålandsVillan og Myresjöhus har konsernet valgt å se på den samlede svenske virksomheten som en kontantstrømgenererende enhet. Bakgrunnen for dette er den svenske virksomheten er strukturert slik at skillene mellom merkevarene forsvinner kontantstrømmessig. I tillegg rapporterer den svenske virksomheten som en enhet i interne driftsrapporter, og konsernledelsen følger opp den svenske virksomheten som en enhet.

Nøkkelforutsetninger i analysen har vært salgstall/omsetning, marginer og diskonteringsrente. Til grunn for fremtidige estimater vedrørende salgstall og marginer ligger en kombinasjon av markedsprognoser, estimerte makroforhold samt historiske tall for virksomheten i Sverige. Analysen er derfor basert på både eksternt og intern informasjon. Diskonteringsrenten er basert på kapitalverdimodellen og WACC. Den er beregnet til 11 prosent, og er kvalitetssikret av eksterne konsulenter. Fremtidig vekst i kontantstrøm etter 5 år er satt til 2,5 prosent.

Grunnlaget for vurderingen har vært en beregning av diskontert kontantstrøm (bruksverdi) basert på budsjetterte og estimerte kontantstrømmer for de kommende 5 år samt terminalverdi. På grunn av den store usikkerheten i finansmarkedene og konsekvensene av dette

for realøkonomien i Sverige, har styret valgt å ta ned estimatene for fremtidig omsetning og lønnsomhet. På denne bakgrunn besluttet styret ved utgangen av 2008 å skrive ned verdien av goodwill i den svenske virksomheten med NOK 226 millioner

Sensitivitetsanalyse

En økning av diskonteringsrenten med 1 prosentpoeng ville medføre behov for nedskrivning på ytterligere SEK 237 millioner. En 10 prosent reduksjon i fremtidige kontantstrømmer (før finans) per år ville medføre behov for nedskrivning for verdifall på ytterligere SEK 208 millioner.

34

NOTER KONSERN

14. Anleggsmidler

(NOK 1 000)	FAST EIENDOM	MASKINER, UTSTYR	KONTORUTSTYR, INVENTAR	2008	2007
Anskaffelseskost start av perioden	18 751	96 444	24 615	139 810	57 511
Akkumulerte avskrivninger	1 632	22 464	17 399	41 495	26 633
Balanseført verdi start av perioden	17 119	73 980	7 216	98 315	30 878
Omregningsdifferanser	197	-1 833	556	-1 080	394
Tilgang ved overtakelse av virksomhet*	0	0	0	0	58 021
Årets tilgang	8 240	23 112	3 166	34 518	18 740
Avgang i året	316	292	0	608	222
Avskrivninger i året	1 548	16 902	3 611	22 061	14 861
Bokført verdi 31.12	23 692	78 065	7 327	109 083	92 950
Avskrivningstiden for konsernet er	20–50 år	5–7 år	3–7 år		

Det gjennomføres lineære avskrivninger over eiendelenes forventede levetid.

* TILGANG VED OVERTAKELSE AV VIRKSOMHET	2008	2007
Historisk anskaffelseskost, driftsmidler	0	180 282
Historisk akkumulerte avskrivninger driftsmidler	0	122 261
Netto tilgang	0	58 021

15. Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper hvor konsernet har eierandel på 20–50 prosent er vurdert etter egenkapitalmetoden, og andel av resultatet er innregnet i konsernets resultat. Konsernets andel av egenkapitalen i selskapene er innregnet som eiendel i konsernet.

(NOK 1 000)	FORRETNINGS- KONTOR	AKSJE- KAPITAL	EIERANDEL	BOKFØRT VERDI 31.12.08	ANDEL RES. 2008	BOKFØRT VERDI 31.12.07	ANDEL RES. 2007
Tilknyttede selskaper							
Smeheia Utb AS*	Sandnes	2 000	40%	Avviklet	63	1403	36
Hetlandsgården AS	Sandnes	200	50%	292	-198	194	1
Lunde Utb AS*	Sandnes	1 500	40%	Avviklet	929	922	17
A4 Bogafjell AS*	Sandnes	200	50%	Avviklet	-20	72	169
Buggeland Utb AS	Sandnes	1 500	33%	574	0	574	-28
Trøåsen Utb AS	Trondheim	200	50%	-210	0	-210	-59
Skadberg Utb AS	Sandnes	900	20%	105	607	478	-135
Eivindsholen AS	Sandnes	1 000	30%	-89	16	195	-105
Hemmingstad AS	Sandnes	8 000	40%	3 009	0	0	0
Gar-Bo AB	Sverige	2 500	34%	66 077	-776	63 068	-2 590
Sum tilknyttede selskaper				69 758	621	66 696	-2 694

* Oppgjør og utdeling til aksjonærer i forbindelse med avvikling av selskapet.

Sammendrag av finansiell informasjon for tilknyttede selskaper – 100 prosent for 2008:

	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL	EGENKAPITAL	GJELD	DRIFTS- INNTEKTER	ÅRSRESULTAT
Smeheia Utb AS	Sandnes	Avviklet 2008	0	0	0	0
Hetlandsgården AS	Sandnes	809	784	25	400	-395
Lunde Utb AS	Sandnes	Avviklet 2008	0	0	0	0
A4 Bogafjell AS	Sandnes	Avviklet 2008	0	0	0	0
Buggeland Utb AS*	Sandnes	38 317	1 723	36 594	0	-86
Trøåsen Utb AS*	Trondheim	1 288	-419	1 707	0	-117
Skadberg Utb AS	Sandnes	2 851	1 423	1 429	0	-967
Eivindsholen AS	Sandnes	35 946	704	35 242	30 184	52
Hemmingstad AS	Sandnes	7 553	7 524	29	0	-435
Gar-Bo AB	Sverige	696 557	116 286	580 270	88 943	-2 103
Sum		783 321	128 025	655 296	119 527	-4 051

* 2007 tall. Regnskap for 2008 foreligger ikke enda.

16. Andre aksjer

Andre selskaper hvor konsernet har eierandel under 20 prosent er vurdert etter kostmetoden.

(NOK 1 000)	FORRETNINGS- KONTOR	AKSJE- KAPITAL	EIERANDEL	BOKFØRT VERDI 31.12.08	ANDEL RES. 2008	BOKFØRT VERDI 31.12.07	ANDEL RES. 2007
Jåsund Utb AS	Sola	1 000	18%	890	0	890	0
Sørbo Hove AS	Sandnes	2 000	16%	1 105	0	1 105	0
Sum				1 995	0	1 995	0

17. Finansielle instrumenter

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på NOK 100 millioner og SEK 450 millioner. Rentesikringsavtalene bokføres til virkelig verdi med verdiendringene over resultatet.

PRODUKT	HANDELS- DATO	HOVEDSTOL	START DATO	FORFALLS- DATO	RENTE SATS	MARKEDSV. 31.12.08 (NOK 1 000)	MARKEDSV. 31.12.07 (NOK 1 000)
Threshold Swap	17.01.06	100 000 TNOK	06.03.06	07.03.11	3,62%	-1 219	3 518
Renteswap	29.05.07	150 000 TSEK	30.11.07	30.05.12	4,58%	-9 518	46
Extendable Interest Swap	29.05.07	150 000 TSEK	30.11.07	31.05.10	4,33%	-10 382	-251
Renteswap	29.05.07	150 000 TSEK	30.11.07	30.05.17	4,67%	-16 029	648
Cap*	17.09.08	250 000 TNOK	02.01.09	02.01.14	6,50%	653	0
Extendable Interest Swap**						0	2 044
Sum						-36 495	6 005

* Konsernet har inngått en rentesikringsavtale på NOK 250 millioner (Cap) med et tak på 6,5 prosent knyttet til 1 mnd Nibor. Bakgrunnen for dette kjøpet er at Block Watne AS ønsker å tilby enkelte av sine kunder en rentegaranti på tilsvarende betingelser.

** Extendable Interest Swap på NOK 150 millioner hadde forfallsdato i løpet av året og ble ikke fornyet.

Markedsverdi er bekreftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart. Forfallstrukturen på markedsverdiforpliktelsen er som følger:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014---->
TNOK	-482	-753	21	150	454	45
TSEK	-9 295	-9 888	-6 836	-3 479	-1 777	-4 653

18. Finansiell risiko og kapitalforvaltning

KREDITTRISIKO

Kredittrisiko er den risiko selskapet har for å pådra seg tap på å gi kreditter. Konsernet yter kreditter ved salg av boliger, men risikoen for tap begrenses ved at det er krav om at kunden kan dokumentere å ha tilfredsstillende finansiering før kontrakt inngås. Videre overleveres ikke boligene før fullt oppgjør er mottatt. Historisk har konsernet hatt ubetydelige tap på fordringer/kreditter. Kredittrisikoen ansees å være lik i alle konsernets segmenter.

Balanseført verdi av utestående fordringer representerer maksimal kredittrisiko på balansedagen. Bokført verdi på utestående fordringer var per 31. desember 2008 NOK 454,387 millioner, og ved utgangen av 2007 NOK 632,24 millioner.

RENTERISIKO

Renterisiko er risikoen for at endring i rentenivå vil medføre svingninger i fremtidige kontantstrømmer for virksomheten. Endringer i rentenivået vil påvirke selskapets markeder gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger, da lånerente er en viktig faktor, kanskje den viktigste, som har betydning for boligkunders investeringsvilje og evne. Erfaringsmessig har det vist seg at forventninger om renteendringer, eller faktiske endringer i lånerente, medfører oppbremsing av etterspørsel, mens et mer avklart rentebilde bidrar til økt etterspørsel etter boliger.

I og med at konsernet har betydelig rentebærende gjeld vil rentenivå og utvikling i dette direkte påvirke konsernets lønnsomhet og resultater. Lån og driftskreditter er avtalt med flytende rente. Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på NOK 100 millioner og SEK 450 millioner som vist over. Sikring er derved gjort for cirka 40 prosent av konsernets pantelån og cirka 27 prosent av netto rentebærende gjeld.

Ved en renteendring på 1 prosentpoeng vil lånekostnadene på selskapets gjeld endres med cirka NOK 16 millioner. En endring i rentenivå vil også normalt påvirke nåverdberegninger. Slike nåverdberegninger gjøres blant annet ved nedskrivningsvurderinger (se note 13), ved beregninger av pensjonsforpliktelser, (se note 7) og ved beregninger av virkelig verdi på finansielle instrumenter/sikringsinstrumenter (se note 17).

VALUTARISIKO

Valutarisiko er den risiko selskapet har for at selskapets eiendeler eller kontantstrømmer vil bli påvirket av endringer i valutakurser.

Konsernets investering i det svenske datterselskapet BWG Homes AB er finansiert ved opptak av gjeld i svenske kroner. Dermed er konsernets netto eksponering i SEK redusert. Ved en endring på 10 prosent i valutakurs av den norske kronen mot den svenske kronen vil konsernets egenkapital endres med NOK 52 millioner.

Konsernets pengeposter er fordelt på følgende valutaer:

VALUTARISIKO	2008				2007			
	NOTE	TNOK	TSEK	TPLN	TNOK	TSEK	TPLN	
Kundefordringer	21, 32	309 768	130 849	0	421 283	198 131	77	
Andre fordringer	19	315	14 862	0	17 321	23 786	56	
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	25, 32	-505 200	-984 296	0	-506 500	-890 000	0	
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	26, 32	-675 873	-118 218	0	-310 606	-47 021	0	
Leverandørgjeld		-121 148	-189 073	-20	-219 241	-228 465	-46	
Netto balanse eksponering		-992 138	-1 145 876	-20	-597 743	-943 569	87	

Relevante valutakurser gjennom året:

	GJENNOMSNITTSKURS		BALANSEDAGENS KURS	
	2008	2007	2008	2007
SEK	85,47	86,87	90,42	84,55
PLN	2,34	2,12	2,36	2,22

I og med at konsernet driver betydelig virksomhet i Sverige i svenske kroner vil det foreligge en valutarisiko knyttet til omregningen av den svenske virksomhetens resultater. Av konsernets omsetning i 2008 er NOK 1 713,072 millioner (54%) omsetning generert i svenske kroner. Av konsernets driftsresultat før avskrivninger (EBITDA) er NOK 158,133 millioner (43%) generert i svenske kroner. Ved en endring på 10 prosent i valutakurs av den norske kronen mot den svenske kronen vil konsernets nettoresultat endres med NOK 15 millioner. Bare en ubetydelig del av konsernets innkjøp skjer i utenlandsk valuta.

LIKVIDITETSRISIKO

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke vil kunne betjene sine løpende betingelser på grunn av manglende likviditet.

Tilgang på lånefinansiering er en avgjørende forutsetning for at konsernet skal kunne betjene sine løpende betingelser. Konsernet har en netto rentebærende gjeld på cirka 2 milliarder kroner ved utgangen av 2008, og eventuell manglende overholdelse av låneavtalene fra konsernets side eller fra långivers side vil medføre manglende likviditet. Konsernet har i januar 2009 reforhandlet låneavtalene med største långiver og etablert treårig låneavtale som hensyntar en forventet krevende markedsituasjon en periode fremover. Konsernet har i tillegg lånefinansiering fra to andre banker i Norge, SpareBank 1 SR Bank og Fokus Bank.

Konsernet er også avhengig av tilgang på garantier fra banker, forsikringsselskaper eller andre kilder for å kunne drive på en fornuftig måte som sikrer inntjening og lønnsomhet, og også som et virkemiddel til å frigjøre likviditet løpende. Den internasjonale finanskrisen har hatt betydning for tilgang på finansiering også i Norge og Sverige, og trolig medfører dette en noe økt risiko for at nåværende kredittgivere ikke kan overholde sine avtaler med konsernet. Likevel må denne risikoen fortsatt kunne betegnes som begrenset. Normalt er denne risikoen minimal.

Konsernets evne til å betjene gjelden er avgjørende knyttet til løpende inntjening og salg. Konsernet har de siste årene hatt gode resultater og generert betydelige kontantstrømmer. Konsernet har nedskalert virksomheten betydelig i 2008, og er nå skalert på et nivå som gjør at konsernet vil kunne betjene sine løpende forpliktelser med vesentlig lavere produksjon og omsetning enn tidligere år. Konsernet har fått tilført ytterligere likviditet ved emisjonene i starten av 2009, og har en tilfredsstillende likviditetsreserve.

Konsernet overvåker løpende likviditetsbehovet og tilgjengelig likviditet. I den grad det er behov for likviditet i deler av konsernet foretas interne allokeringer innenfor tilgjengelige rammer. Konsernet har etablert kassekreditter for driftsenhetene som gir fleksibilitet gjennom året. Konsernet har løpende dialog med Nordea i forhold til kapitalbehov og likviditetsstyring.

Nedenfor en tabell over forfalltidspunkter på finansielle forpliktelser (renter er inkludert) i nominelle tall:

LIKVIDITETSRISIKO	FORFALL			
	1–3 MND	3–6 MND	6–12 MND	1 ÅR +
Pensjonsforpliktelser				20 867
Utsatt skatt				201 831
Sum avsetning forpliktelser	0	0	0	222 698
Andre forpliktelser				
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 361	16 351	72 687	1 476 368
Sum annen langsiktig gjeld	16 361	16 351	72 687	1 476 368
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 881	95 771	191 546	425 803
Gjeld til nærstående				
Leverandørgjeld	281 838	7 500	2 922	
Betalbar skatt			62 217	
Skattetrekk og andre trekk	41 201			
Markedsverdi finansielle instrumenter				
Annen kortsiktig gjeld, tomter og prosjekter	71 919	31 205	50 485	79 743
Annen kortsiktig gjeld	43 743	67 998	27 177	94 313
Sum kortsiktig gjeld	549 582	202 474	334 347	599 859

Konsernets prognoserte kontantstrømmer og likviditetsbase vil betjene de løpende finansielle forpliktelsene i hvert av intervallene over.

KAPITALFORVALTNING

Hovedmålsettingen for konsernets kapitalstyring er å sikre tilgang til kapital som bidrar til tilfredsstillende drift og maksimering av verdier for eierne. Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør tilpasninger i lys av endringer i de underliggende økonomiske forholdene. Tilgang til lånekapital overvåkes kontinuerlig, og konsernet opprettholder en løpende dialog med långiverne. Det legges vekt på å ha en god dialog med ulike kredittgivere, også i forhold til å kunne sikre konkurranse og konkurransemessige betingelser på finansiering.

Konsernet har etablert en utbyttepolicy hvor 50–70 prosent av årets resultat skal utbetales til aksjonærene, så lenge slik utbetaling ikke vil forringe selskapets vekstmuligheter eller ansees å være uheldig i forhold til konsernets samlede finansielle situasjon. I forbindelse med reforhandling av låneavtalene i januar 2009 er det avtalt at utbytte ikke kan utbetales uten godkjenning fra Nordea.

Styret har fullmakt til å gjennomføre kapitalforhøyelser med inntil 30 millioner aksjer. Konsernet har covenants knyttet til storparten av lånegjelden. Det er etablert løpende oppfølging som skal sikre intern kontroll med overholdelse av covenants, eller eventuelt at man tidligst mulig kan håndtere eventuelle problemer med slik overholdelse.

I forhold til det kortsiktige likviditetsbehovet er det særlig viktig å ha etablert tilstrekkelig prosjektfinansiering for pågående prosjekter. Opptrekk og nedkvittering av prosjektfinansiering reguleres løpende, blant annet avhengig av utfakturerings/innbetalinger mottatt og avhengig av prognostisert utvikling i likviditet.

Opprinnelige covenants på gjelden til Nordea ble suspendert i desember 2008 ved at Nordea gav en waiver på over 12 måneder, i påvente av reforhandling av lånebetingelsene. I januar 2009 reforhandlet konsernet sine lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøps-gjelden vedrørende Block Watne kjøpet har fått utsatt forfall til 1.1.2012. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av endelige låneavtaler er ikke fullført. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene. Formalisering av låneavtaler gjenstår. Se nærmere omtale i årsberetningen.

19. Finansielle eiendeler

38

NOTER KONSERN

(NOK 1 000)	2008	2007
Lån til tilknyttede selskaper	5 321	5 321
Andre fordringer, langsiktige		
Langsiktig lån til kunder	191	229
Lån til ansatte		0
Sum andre fordringer, langsiktige	191	229
Andre fordringer, kortsiktige		
Forskuddbetalte kostnader/opptjente inntekter	26 448	24 857
Forskudd til tomteeiere	4 650	4 650
Fylkesskattesjefen	-6 600	6 389
Andre fordringer	1 807	1 535
Sum andre fordringer, kortsiktige	26 305	37 432

Finansielle eiendeler er vurdert til laveste av pålydende og virkelig verdi. Det er foretatt en konkret vurdering av risiko for tap på fordringene, spesielt med hensyn til debitorernes betalingsdyktighet. Det er ikke påvist risiko for tap på fordringene.

20. Tomter og prosjekter under utførelse

BYGG UNDER UTFØRELSE (NOK 1 000)	2008	2007
Aktivert på usolgte enheter	305 685	179 339
Aktivert på solgte enheter	167 108	190 553
Sum beholdning	472 793	369 892
Inntektsført på ikke overleverte boliger	1 121 038	1 228 110
Kostnader på ikke overleverte boliger	-821 868	-906 181
Bidrag på ikke overleverte boliger	299 170	321 929
Gjenværende produksjon i tapsprosjekter	0	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	78 647	61 078
Forskuddsfakturerte inntekter inkludert i kortsiktig gjeld	32 304	52 412
TOMTER (NOK 1 000)		
Tomter til anskaffelseskost	754 783	670 813
Merverdi tomter	78 559	78 559
Akkumulert kostnadsføring merverdi*	-45 317	-29 504
Hovedanlegg	269 562	205 672
Beholdning	1 057 587	925 540

* I forbindelse med med oppkjøpet av Block Watne AS ble det identifisert merverdier i tilknytning til tomterverdier på NOK 78,559 millioner. Merverdiene i tilknytning til tomtene kostnadsføres (varekost) delvis når tomtene tas i bruk på spesifiserte tomter, og delvis lineær kostnadsføring på uspesifiserte tomter.

21. Kundefordringer

SPESIFIKASJON AV BOKFØRT VERDI PÅ KUNDEFORDRINGER (NOK 1 000)	2008	2007
Kundefordringer	379 231	540 475
Tidsavgrensning inntekter	-91 000	-91 000
Kundefordringer med Husbankfinansiering	146 300	147 000
Avsetning for tap på fordringer	-6 449	-7 672
Sum kundefordringer	428 082	588 803

Konsernet har ikke fordringer der betaling er utsatt på grunn av betingelser i kontraktene, og ingen kundefordringer har forfall senere enn ett år frem i tid.

Aldersfordeling kundefordringer

KUNDEFORDRINGER (NOK 1 000)	2008		2007	
	BRUTTO	PÅREGNET TAP	BRUTTO	PÅREGNET TAP
Ikke forfalt	250 495	0	346 088	-1 064
0-30 dager	62 529	-64	118 904	0
31-120 dager	112 620	-642	120 999	-648
Mer enn 1 år	8 887	-5 743	10 483	-5 960
Totalt	434 531	-6 449	596 475	-7 672

22. Likvide midler

(NOK 1 000)

	2008	2007
Kontanter og bankinnskudd	61 152	82 507
Herav bundet for skattetrekk	8 373	7 943

Konsernet har utrukne kassekreditt og andre kreditter på til sammen NOK 103,947 millioner.

39

NOTER KONSERN

23. Antall aksjer, aksjonærer

De største aksjonærene i BWG Homes ASA per 31. desember 2008:

AKSJONÆR	AKSJER	% AV TOTAL
Lani Industrier AS	20 210 000	30,62%
Pareto Aksje Norge	3 448 000	5,22%
Lani Development AS	3 339 800	5,06%
Ojada AS	2 331 200	3,53%
Bank of New York, Brussels Branch	2 093 041	3,17%
Pareto Aktiv	1 668 457	2,53%
AB Invest A/S	1 525 183	2,31%
Nordea Securities AB	1 451 349	2,20%
Vital Forsikring ASA	1 424 300	2,16%
Verdipapirfond Odin Norge	1 382 067	2,09%
Verdipapirfond Odin Norden	1 313 800	1,99%
MP Pensjon	1 275 500	1,93%
Folketrygdfondet	1 262 644	1,91%
DnB NOR Norge (IV)	1 247 551	1,89%
BNP Paribas Secs Services Paris	1 205 800	1,83%
Citibank Intl. PLC. (Lux Branch)	1 117 536	1,69%
Swedbank	1 007 197	1,53%
Euroclear Bank S.A./N.V. ('Ba')	991 851	1,50%
Oslo Pensjonsforsikring AS Omløp	985 211	1,49%
JPMorgan Chase Bank	961 400	1,46%
Sum 20 største aksjonærer	50 241 887	76,12%
Andre	15 758 113	23,88%
Totalt	66 000 000	100,00%

Totalt antall aksjonærer 847
Aksjenes pålydende NOK 1,00

24. Egenkapital

40

NOTER KONSERN

(NOK 1 000)	AKSJE- KAPITAL	OVERKURS- FOND	OMREGNINGS- DIFFERANSE	OPPTJENT EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
AVSTEMMING AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN					
Balanse 01.01.07	9 000	534 884	133	170 731	714 748
Emisjon	4 200	955 646			959 846
Emisjonskostnader		-22 834			-22 834
Fondsemisjon	52 800	-52 800			0
Utbytte				-112 500	-112 500
Årsresultat				201 080	201 080
Omregningsdifferanser	0	0	-37 626		-37 626
Balanse 31.12.07	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Balanse 01.01.08	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Utbytte				-132 000	-132 000
Årsresultat				-82 282	-82 282
Egenkapitaleffekt konsernbidrag tidligere år				10 648	10 648
Omregningsdifferanser			41 117		41 117
Balanse 31.12.08	66 000	1 414 896	-3 624	55 677	1 540 197
AKSJEKAPITAL OG OVERKURS					
Utstedt per 01.01				1 480 896	543 884
Utstedt mot kontanter ved emisjon				0	937 012
Utstedt 31.12, fullt innbetalt				1 480 896	1 480 896

Per 31. desember 2008 besto registrert aksjekapital av 66 000 000 ordinære aksjer (31.12.2007: 66 000 000). Aksjenes pålydende er NOK 1. Innehaverne av ordinære aksjer er berettiget til å motta besluttet utbytte og har en stemme per aksje på konsernets generalforsamling. Alle aksjer gir like rettigheter til netto eiendeler.

OMREGNINGSDIFFERANSER

Omregningsdifferanser består av alle valutaeffekter fremkommet ved omregning av utenlandske datterselskaper i konsolideringen.

UTBYTTE

I 2008 er det utbetalt utbytte på NOK 2 per aksje, til sammen NOK 132 millioner (2007: NOK 112,5 millioner). Styret vil foreslå for generalforsamlingen at det for regnskapsåret 2008 ikke utbetales utbytte til selskapets aksjonærer. Med bakgrunn i den utfordrende markedssituasjonen og usikkerhet om utviklingen i finansmarkedene, finner styret det nødvendig å styrke selskapets kapitalsituasjon fremfor å utbetale utbytte.

25. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

			2008	2007
Pantelån	NOK	499 000	499 000	499 000
	NOK	7 500	6 200	7 500
	SEK	890 000 (omregnet til NOK)	804 738	752 495
Sum			1 309 938	1 258 995
Rentesats per 31.12	Norsk virksomhet		5,52%	6,53%
	Svensk virksomhet		5,43%	5,79%

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i selskapets aksjer i datterselskaper. Lånet har flytende rente (3-måneders NIBOR + margin). Se note 17 vedrørende rentesikring. I tillegg er det i konsernet et mindre pantelån med pant i næringsbygg.

Opprinnelige covenants på gjelden til Nordea ble suspendert i desember 2008 ved at Nordea gav en waiver på over 12 måneder, i påvente av reforhandling av lånebetingelsene. Konsernet har i januar 2009 reforhandlet lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøps-gjelden vedrørende Block Watne kjøpet har fått utsatt forfall til 1. januar 2012. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av endelige låneavtaler er ikke fullført. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene.

Basert på nytt term sheet er avdragene som vist nedenfor:

		2009	2010	2011	2012	2013
Avdrag	TNOK	41 200	41 200	41 200	380 200	1 200
	TSEK	0	0	0	890 000	0

26. Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

(NOK 1 000)	2008	2007
Kassekreditt	106 893	39 756
Andre driftskreditter	75 110	0
Bygge- og tomtelån	602 337	310 606
Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	784 340	350 362
Rentesats norsk virksomhet per 31.12	5,34%	6,15%
Rentesats svensk virksomhet per 31.12	3,07%	3,53%

Bygge- og tomtelån er lån gitt mot sikkerhet i prosjekter og tomter. Det vises til note 32 som omhandler bokført verdi av pantesikkerhet.

27. Annen kortsiktig rentebærende gjeld

Lånet består i sin helhet av det opprinnelige ansvarlige lånet til nærstående som er konvertert til ordinært lån og nedbetalt med NOK 55 millioner i løpet av 2008. Gjenstående lån på NOK 40 millioner ble nedbetalt i sin helhet etter emisjon i februar 2009, se note 35.

28. Garantiavsetninger

I og med at konsernet driver entreprenørvirksomhet gir konsernet garantier på overleverte boliger. I byggeperioden etableres det garantier som kjøpes fra bankene eller forsikringsmeglere, men konsernet har etter overlevering et garantiansvar etter gjeldende lovgivning i Norge og Sverige. Konsernet avsetter for dette garantiansvaret løpende.

(NOK 1 000)	2008	2007
Garantiavsetning beregnet	46 251	56 113
Garantiavsetninger spesielle prosjekter	2 520	4 808
Sum garantiavsetninger	48 771	60 921

Med utgangspunkt i bokførte garanti- og reklamasjonskostnader de siste fem år, og en estimert tidsmessig fordeling av disse over fem år (garantitiden i henhold til bustadoppføringslova), gjøres det en kvalifisert beregning av garantiforpliktelsen med basis i siste års omsetning. I tillegg gjøres det en konkret vurdering om det er behov for særlige avsetninger knyttet til større reklamasjonssaker.

(NOK 1 000)	2008	2007
Garantiavsetning 01.01	60 921	61 767
Benyttet i løpet av året	-12 150	-33 872
Reversert i løpet av året	0	0
Avsatt i løpet av året	0	33 026
Garantiavsetning 31.12	48 771	60 921

29. Tomteforpliktelser

Konsernet inngår forpliktende avtaler med grunneiere om disposisjon, prosjektering og utvikling av tomteområder. Ved inngåelse av slike avtaler etableres det forpliktelser til fremtidige utbetalinger for selskapet. Kontraktene kan innebære både betingede og ubetingede forpliktelser.

De fremtidige utbetalingene er normalt ikke rentebærende, men avtalene kan i enkelte tilfeller åpne for en justering i henhold til konsumprisindeks. For avtaler hvor tomteforpliktelsene er ubetingede etter avtalene, balanseføres tomten. Det avsettes for tilhørende forpliktelser om utbetalinger i den grad utbetaling ikke er foretatt i forbindelse med avtaleinngåelsen.

Øvrige kontrakter, hvor det er betingelser som må oppfylles før forpliktelsene inntreffer, gjelder ofte tomter hvor det ikke foreligger godkjent regulering til boligformål. Ved utgangen av 2008 er det inngått betingede kontrakter (LNF) av en verdi på NOK 286 millioner (ikke balanseført), og når regulering foreligger for disse områdene vil konsernets tomteverdier og tomteforpliktelser øke med tilsvarende beløp. Tilsvarende tall ved utgangen av 2007 var NOK 311 millioner.

Det anses som overveiende sannsynlig at kommunene godkjenner reguleringen.

30. Skyldig offentlige avgifter

(NOK 1 000)	2008	2007
Skattetrekk og andre trekk	9 252	19 207
Arbeidsgiveravgift	23 639	26 107
Merverdiavgift	8 348	895
Sum	41 239	46 210

42

NOTER KONSERN

31. Annen kortsiktig gjeld

(NOK 1 000)	2008	2007
Påløpte lønninger, feriepenger mv	69 498	84 393
Påløpte rentekostnader	4 779	4 713
Garantiavsetning	48 771	60 291
Avsetning for påløpte kostnader	34 665	48 225
Innbetalt kundeforskudd	63 815	89 342
Restruktureringskostnader	10 137	0
Annen kortsiktig gjeld	1 680	1 538
Sum	233 344	288 502

32. Pantstillelser og garantiansvar

BOKFØRT VERDI AV SELSKAPETS GJELD SIKRET VED PANT I EIENDELER (NOK 1 000)	2008	2007
Bygge- og tomtegjeld, andre driftskreditter	660 763	310 606
Kassekreditt	106 893	39 756
Pantelån	505 200	506 500
Sum	1 272 856	856 862

BOKFØRT VERDI AV EIENDELER SOM ER STILLET SOM SIKKERHET FOR GJELD (NOK 1 000)	2008	2007
Aksjer i datterselskaper*	1 616 935	1 550 115
Kundefordringer	104 458	104 168
Tomter og bygg under utførelse	1 248 344	1 039 314
Varige driftsmidler	16 808	26 530
Sum	2 986 545	2 720 128

* Nordea har også pant i aksjene i Block Watne AS, Hetlandhus AS og i aksjene i BWG Homes AB som sikkerhet for den langsiktige gjelden.

Flere mindre prosjekter er, i deler av eller i hele byggeprosessen, ikke pantsatt som sikkerhet for gjeld. Av bokført verdi på NOK 1 567 millioner i tomter og bygg under utførelse, er NOK 233 millioner tomteforpliktelse (kortsiktig gjeld).

I forbindelse med reforhandling av lånebetingelser med Nordea i januar 2009, er det avtalt at Nordea skal ha pant i ikke pantsatte aktiva, i hovedsak tomter som ikke er pantsatt. Slik pantstillelse etableres i løpet av våren 2009.

GARANTISTILLELSER GITT AV FINANSINSTITUSJONER (NOK 1 000)	2008	2007
Garanti for forskuddsinnbetaling	737 480	848 951
Kontraktsgarantier for byggeprosjekter	155 273	133 396
Andre garantier	235 714	244 954
Sum	1 128 467	1 227 301

33. Leieforpliktelser

Konsernet har en rekke operasjonelle leieavtaler som gjelder kontor og lager. Leieavtalene har variabel leietid, men har i hovedsak en gjenværende leietid mellom 3 til 8 år med mulighet til forlengelse. Ingen leieavtaler har betingelser om variabel leie. Videre har konsernet operasjonelle leieavtaler for biler og driftsløsøre. Disse utløper i perioden 2008-2010. Konsernet har ikke finansielle leieavtaler.

ÅRLIG LIEBELØP AV IKKE BALANSEFØRTE DRIFTSMIDLER (NOK 1 000)	2008	2007
Biler, driftsløsøre	8 013	4 326
Husleie	44 652	28 274
Sum	52 666	32 600

Leiebeløpene er kostnadsført som annen driftskostnad.

34. Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er satt opp etter den indirekte modell.

ENDRING I ANDRE TIDSAVGRENSINGSPOSTER SPESIFISERT (NOK 1 000)	2008	2007
Endring i andre fordringer	11 928	-2 338
Endring i skyldig offentlige avgifter	-5 209	15 159
Endring i andre kortsiktige gjeldsposter	-59 279	20 991
Sum	-52 560	33 812

35. Hendelser etter balansedagen

I januar 2009 reforhandlet konsernet sine lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøpsgjelden vedrørende Block Watne kjøpet har fått utsatt forfall til 1. januar 2012. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av endelige låneavtaler er ikke fullført. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene. Formalisering av låneavtaler gjenstår. Se nærmere omtale i årsberetningen.

I februar 2009 ble det gjennomført en rettet emisjon på NOK 140 millioner med påfølgende reparasjonsemisjon i mars på NOK 21,38 millioner. Emisjonene er gjort opp med kontant innbetaling, og antall aksjer utstedt i emisjonene var 32 276 000. Tegningskurs var NOK 5.

I januar 2009 ble det inngått avtale om salg av eierandelen i forsikringsselskapet Gar-Bo AB. Salget er betinget av godkjenning fra tilsynsmyndighetene i Sverige og i Luxembourg. Salgssum og oppgjørstruktur blir endelig fastsatt frem mot gjennomføringen som skal skje innen utgangen av april 2009. Samlet salgssum vil være på nivå med bokført verdi (SEK 65 millioner).

36. Proforma regnskap 2007 – urevidert

Proformataill for 2007 er utarbeidet som om Prevesta ble kjøpt per 1. januar 2006. Proformataillene er ikke reviderte.

PROFORMA KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP – BWG HOMES ASA

44

NOTER KONSERN

(NOK 1 000)	2008 VIRKELIG	2007 PROFORMA
Salgsinntekt	3 170 495	3 272 324
Andre inntekter	1 030	23
Sum inntekter	3 171 525	3 272 346
Varekostnad	-1 906 232	-1 943 185
Lønns- og personalkostnad	-599 557	-607 175
Annen driftskostnad	-297 650	-281 041
Sum driftskostnader	-2 803 439	-2 831 400
Driftsresultat før avskrivninger	368 086	440 946
Resultat fra tilknyttet selskap	621	9 503
Nedskrivning goodwill	-226 050	0
Avskrivning på varige driftsmidler	-22 061	-21 033
Driftsresultat	120 596	429 416
Renteinntekt	7 802	8 045
Annen finansinntekt	24 830	396
Endring markedsverdi finansielle instrumenter	-42 500	-368
Rentekostnad	-137 562	-74 316
Annen finanskostnad	-5 244	-29 713
Netto finanskostnader	-152 674	-95 956
Ordinært resultat før skattekostnad	-32 078	333 460
Skattekostnad	-50 204	91 575
Periodens resultat	-82 282	241 885

Resultatregnskap morselskap (01.01–31.12)

45

REGNSKAP MOR

(NOK 1 000)	NOTE	2008	2007
Annen inntekt		11	0
Sum inntekter		11	0
Lønns- og personalkostnad	2, 3	-9 356	-4 838
Annen driftskostnad		-8 197	-8 461
Sum driftskostnader		-17 553	-13 299
Driftsresultat før avskrivninger		-17 542	-13 299
Avskrivning på varige driftsmidler	10, 11	-148	-51
Driftsresultat		-17 691	-13 350
Inntekt på investering i datterselskap	4, 7	32 034	243 468
Renteinntekt	5	37 414	7 540
Annen finansinntekt		0	20
Nedskrivning aksjer i datterselskap	7	-112 857	0
Rentekostnad	6	-42 201	-27 872
Annen finanskostnad		0	-16
Netto finanskostnader		-85 610	223 140
Ordinært resultat før skattekostnad		-103 301	209 892
Skattekostnad	9	-9 064	-43 504
Periodens resultat		-112 365	166 388
Disponering			
Avsatt til utbytte		0	132 000
Avsatt til konsernbidrag		0	14 789
Avsatt til annen egenkapital	14	-112 365	19 497
Sum disponert		-112 365	166 286

Balanse morselskap (per 31.12)

46

Nøkkeltall og
høydepunkterBrev fra
konsernsjefenBrev fra lederne for
forretningsområdeneDette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsernRegnskap og
noter morEierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen

(NOK 1 000)

EIENDELER**Anleggsmidler****Immaterielle eiendeler**

Immaterielle driftsmidler

Utsatt skattefordel

Sum immaterielle eiendeler**Varige driftsmidler**

Driftsløsøre, inventar og annet utstyr

Sum varige driftsmidler**Finansielle driftsmidler**

Investeringer i datterselskap

Lån til foretak i samme konsern

Sum finansielle driftsmidler**Sum anleggsmidler****Omløpsmidler**

Andre fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler**Sum eiendeler**

NOTE

2008**2007****10**

259

326

9

228

228

487

554

11

421

358

421

358

7

1 616 935

1 879 095

8

353 114

0

1 970 049

1 879 095

1 970 049

1 880 007

12

36 781

406 795

13

1 574

12 610

38 355

419 405

2 009 312

2 299 413

(NOK 1 000)	NOTE	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (66 000 000 aksjer à kr 1,-)	14, 15	66 000	66 000
Overkursfond	14	1 414 897	1 414 897
Sum innskutt egenkapital		1 480 897	1 480 897
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-41 241	60 476
Sum opptjent egenkapital		-41 241	60 476
Sum egenkapital		1 439 656	1 541 373
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	2	999	962
Sum avsetning for forpliktelser		999	962
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 17	499 000	499 000
Sum annen langsiktig gjeld		499 000	499 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	19	16 684	0
Leverandørgjeld		877	1 371
Skattetrekk og andre trekk	18	367	391
Betalbar skatt	9	2 671	37 131
Avsatt utbytte		0	132 000
Annen kortsiktig gjeld	20	49 057	87 185
Sum kortsiktig gjeld		69 657	258 078
Sum gjeld		569 656	758 040
Sum egenkapital og gjeld		2 009 312	2 299 413

OSLO, 31. MARS 2009
Styret i BWG Homes ASA

 HARALD WALTHER STYRELEDER	 HEGE BØMARK NESTLEDER	 EVA ERIKSSON STYREMEDLEM	 PETTER NESLEIN STYREMEDLEM
 BRIT HAGELUND ANSATTES REPRESENTANT	 TORE MORTEN RANDEN ANSATTES REPRESENTANT	 EINAR SALBU ANSATTES REPRESENTANT	 LARS NILSEN KONSRNSJEF

Kontantstrøm morselskap (01.01–31.12)

48

Nøkkeltall og
høydepunkterBrev fra
konsernsjefenBrev fra lederne for
forretningsområdeneDette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsernRegnskap og
noter morEierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen

(NOK 1 000)

NOTE

2008

2007

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**Resultat før skatt****-103 301** 209 790**Justeringer**

Tap/gevinst salg anleggsmidler 9, 10, 11 -11 0

Av- og nedskrivninger 9, 10, 11 148 51

Netto finanskostnader 4 85 610 -223 140

Betalt skatt 9 -43 524 -51 863

Betalte renter 6 -39 738 -27 887

Endring i arbeidskapital inkludert mellomværende med datterselskaper -451 1 166

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter **-101 267** -91 884**Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**

Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler 11 -435 -735

Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler 11 300 0

Utbetalinger ved kjøp av aksjer 7 -115 -942 395

Mottatte renter (inkludert fra datterselskaper) 5 5 237 7 540

Langsiktige lån til datterselskaper 8 -11 100 0

Endring i kortsiktige mellomværender med datterselskaper 22 -31 808 -37 933

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter **-37 921** -973 523**Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**

Avdrag langsiktig gjeld 16 0 0

Utbetaling av utbytte 14 -132 000 -112 500

Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld 16 684 0

Oppgjort konsernbidrag fra datterselskap 4 243 468 236 017

Innbetaling av egenkapital 14 0 937 014

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter **128 152** 1 060 531**Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter** **-11 036** -4 876

Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden 12 610 17 486

Kontanter og kontantekvivalenter ved utgangen av perioden **13** **1 574** 12 610

Noter morselskap

49

NOTER MOR

1. Regnskapsprinsipper

BWG Homes ASA ble stiftet 20. september 2005. Selskapet skiftet navn fra Block Watne Gruppen ASA til BWG Homes ASA 20. september 2007. Selskapet er morselskap i et konsern med virksomhet både i Norge og Sverige. Selskapet har kontoradresse i Munkedamsveien 45, 0250 Oslo.

Alle tallstørrelser i oppstillinger under er i NOK 1 000 hvis ikke annet er nevnt.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med allmenaksjeloven, regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2008.

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER, VURDERING OG KLASSIFISERING, ANDRE FORHOLD

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent, og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas nedskrivning av anleggsmidlet.

REGNSKAPSPRINSIPPER FOR VESENTLIGE REGNSKAPSPOSTER

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned

til virkelig verdi. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Finansielle eiendeler

Datterselskap: Med datterselskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 50 prosent eller mer. Selskapet benytter seg av kostmetoden for regnskapsføring av datterselskap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet har kollektiv pensjonsordning som gir de ansatte rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser, kalt ytelsesbasert pensjon. Pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening på basis av forutsetninger om antall opptjeningsår, diskonteringsrente, fremtidig avkastning på pensjonsmidler, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv.

Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik mot beregningsforutsetningene (estimatendringer) resultatføres løpende.

Netto pensjonskostnad i resultatregnskapet er endring i netto pensjonsforpliktelse i regnskapsåret. Endringen består i hovedsak av estimert opptjent pensjon i året fratrasket estimert avkastning på pensjonsmidlene. Pensjonskostnaden klassifiseres som ordinær driftskostnad, og presenteres sammen med lønn og andre ytelser.

Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon, og pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Rentesikringsavtaler

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler. Rentesikringsavtalen balanseføres ikke, men innbetalinger og utbetalinger bokføres som renteposter i resultatregnskapet.

Utenlandsk valuta

Det er ubetydelige kjøp av varer og tjenester i utenlandsk valuta.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller utliknes. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra drift knyttet til investeringer, samt kontantstrømmer fra finansiering.

Konsernbidrag som er oppgjort i perioden fra døtre til morselskap og fra morselskap til døtre, inngår i kontantstrøm fra finansiering. Mottatt konsernbidrag klassifiseres som kontantstrøm fra finansiering. Langsiktige lån fra datterselskaper til morselskap inngår i kontantstrøm fra finansiering. Kortsiktig mellomværende med døtre (lån og fordringer) inngår i kontantstrøm fra investering.

1. Regnskapsprinsipper	49
2. Lønnskostnader og ytelser til ansatte	50
3. Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor	51
4. Inntekt på investering i datterselskap	51
5. Renteinntekt	51
6. Rentekostnad	52
7. Datterselskap	52
8. Lån til datterselskap	52
9. Skatt	52
10. Immaterielle eiendeler	53
11. Maskiner og eiendommer	53
12. Andre fordringer	53
13. Kontanter og kontantekvivalenter	53
14. Egenkapital	54
15. Antall aksjer, aksjonærer	54
16. Gjeld til kredittinstitusjoner	55
17. Rentesikring og finansiell risiko	55
18. Skyldig offentlige avgifter	55
19. Kortsiktig rentebærende gjeld	55
20. Annen kortsiktig gjeld	55
21. Pantestillelser og garantiansvar	56
22. Kontantstrømoppstilling	56
23. Hendelser etter balansedagen	56

2. Lønnskostnader og ytelser til ansatte

50

NOTER MOR

KOSTNADER FØRT SOM LØNSSKOSTNADER (NOK 1 000)

	2008	2007
Lønn og feriepenger	7 351	3 780
Arbeidsgiveravgift	1 195	597
Pensjonskostnader	701	444
Andre lønnskostnader	109	16
Sum	9 356	4 837

ANTALL ANSATTE

Gjennomsnittlig antall årsverk	4,6	2,3
Antall ansatte ved utgangen av året	5,0	3,0

PENSJONER/PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon, og pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsforpliktelser består av kollektiv pensjonsordning (forsikret ordning).

Estimatene som ligger til grunn, ble gjennomgått høsten 2008, og er vurdert som rimelige. Regnskapsstyret offentliggjorde 6. januar 2009 følgende pensjonsforutsetninger per 31. desember 2008:

Diskonteringsrente	3,80%
Lønnsregulering	cirka 4,00%
Pensjonsregulering	cirka 3,75%
Forventet avkastning	cirka 5,80%

Forutsetningene som ble lagt til grunn i utregningen av pensjonskostnad/forpliktelse er ikke endret som følge av de nye forutsetningene da effekten av en eventuell endring anses uvesentlig. Kollektive pensjonsordninger har ved årets slutt 5 (3) medlemmer.

ENDRINGER I INNREGNET NETTOFORPLIKTELSE FOR YTSELBASERTE PENSJONSFORPLIKTELSE I BALANSEN (NOK 1 000)

	2008	2007
Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 01.01	962	762
Estimatavvik	0	0
Årets innskudd	-757	-278
Kostnad innregnet i resultatregnskapet	794	478
Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12	999	962

KOSTNAD INNREGNET I RESULTATREGNSKAPET (NOK 1 000)

Nåverdi av pensjoner opptjent i perioden	506	221
Kapitalkostnad av tidligere opptjente pensjoner	95	64
Årets brutto pensjonskostnad	601	285
Forventet avkastning av pensjonsmidler	-92	-46
Administrasjonskostnader	36	29
Periodisert arbeidsgiveravgift	77	38
Estimatavvik over resultatet	0	0
Endring pensjonsforpliktelser ved avtaleendring	171	173
Årets netto pensjonskostnad	794	478

AVSTEMMING AV PENSJONSFORPLIKTELSEN

Estimert nåverdi av påløpt pensjonforpliktelse 31.12	2 739	2 819
Estimerte pensjonsmidler 31.12	-1 762	-916
Arbeidsgiveravgift	137	268
Estimatavvik	-115	-1 210
Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12	999	961

FORUTSETNINGER VED BEREGNING AV PENSJONSKOSTNADER

Diskonteringsrente	4,30%	4,70%
Lønnsregulering	4,50%	4,50%
Pensjonsregulering	2,80%	2,75%
G-regulering	4,25%	4,25%
Turnover	12,50%	12,50%
Forventet avkastning	6,30%	5,75%

Selskapet forventer å yte cirka NOK 0,7 (0,7) millioner i tilskudd til pensjonsordningene i 2009.

3. Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har utbetalt følgende godtgjørelser til ledende ansatte og styret i 2008:

(NOK 1 000) NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	ANDRE LÅN	HONORAR
Ledergruppen								
Lars Nilsen	CEO	1 822	0	56	127	0	0	0
Arnt Eriksen	CFO	301	0	24	22	0	0	0 ¹⁾
Ketil Kvalvik	CFO	543	193	101	194	0	0	0 ²⁾
Elisabet Landsend	Kommunikasjonsdirektør	1 008	0	133	140	0	0	0
Styret								
Harald Walther	Styreleder	0	0	0	0	180	0	261 ³⁾
Hege Bømark	Nestleder	0	0	0	0	150	0	0
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	120	0	0
Eva Eriksson	Styremedlem	0	0	0	0	60	0	0
Brit Hagelund	Ansattes representant	0	0	0	0	50	0	0 ⁴⁾
Tore M. Randen	Ansattes representant	0	0	0	0	50	0	0 ⁴⁾
Øyvind Wiik	Ansattes representant	0	0	0	0	50	0	0 ⁴⁾
Torunn Thiemer	Ansattes representant, vara	0	0	0	0	3	0	0 ⁴⁾

Kommentarer

- 1) Arnt Eriksen tiltrådte sin stilling som CFO 6. oktober 2008.
- 2) Ketil Kvalvik fratrådte sin stilling 31. oktober 2008
- 3) Andre honorarer er fakturert fra egen næringsvirksomhet. Honorarregningene er godkjent av styret.
- 4) Ansattes representanter i styret, inkl. vararepresentanter er ansatt i Block Watne AS.

Ledergruppen har avtaler som sikrer dem etterlønn i 12 måneder ut over 6 måneders oppsigelsestid på gitte vilkår. Utover dette er det ikke avtaler for ledergruppen eller styret som gir dem særskilt vederlag ved opphør eller endring av stillingen.

Konsernet har ingen forpliktelse til å gi ledergruppen, styret eller andre ansatte overskuddsdeling, opsjoner eller lignende.

Selskapet har i 2008 betalt NOK 663 000 i styrehonorarer, se over.

HONORARER REVISOR EKSKLUSIVE MVA (NOK 1 000)	2008	2007
Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor		
Ordinær revisjon	434	251
Skatterådgivning	0	6
Annet	28	375
Sum	462	633

4. Inntekt på investering i datterselskap

(NOK 1 000)	2008	2007
Konsernbidrag fra Block Watne AS	32 000	243 468

5. Renteinntekt

POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000)	2008	2007
Renter fra Block Watne AS	1 858	1 883
Renter fra BWG Homes AB	31 495	0
Renter fra bank	4 061	5 657
Sum renteinntekt	37 414	7 540

6. Rentekostnad

POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000)	2008	2007
Renter til Block Watne AS	2 463	2 142
Renter til bank	39 738	25 730
Sum rentekostnad	42 201	27 872

52

NOTER MOR

7. Datterselskap

(NOK 1 000)			EIERANDEL/ STEMMEANDEL	AKSJER PÅLYDENDE (NOK)	ANSKAFF.-/ BOKF. VERDI	ANDEL EK 31.12.2008	ANDEL EK 31.12.2007
DATTERSELSKAP	FORRETNINGSKONTOR	AKSJEKAPITAL					
Block Watne AS	Oslo	40 000	100%	NOK 10	1 095 000	399 577	293 687
Hetlandhus AS	Oslo	100	100%	NOK 1	5 008	253	110
Boligbygg Prosjekt AS	Oslo	100	100%	NOK 100	115	115	0
BWG Homes AB*	Vetlanda	1 100	100%	SEK 1	516 812	516 812	582 945
Sum					1 616 935	916 757	876 742

* Prevesta AB ble innfusjonert i BWG Homes AB i 2008. I forbindelse med nedskrivningen av goodwill i denne svenske virksomheten (konsern note 13), har morselskapet nedskrevet verdien av datterselskapet til bokført egenkapital. Nedskrivningen utgjorde NOK 112,857 millioner

8. Lån til datterselskap

POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000)	2008	2007
Lån til BWG Homes AB	342 014	0
Lån til Hetlandhus AS	11 100	0
Sum lån til datterselskap	353 114	0

9. Skatt

SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT (NOK 1 000)	2008	2007
Resultat før skatt	-103 301	209 790
Konsernbidrag uten skatteeffekt	0	-16 795
Permanente forskjeller	112 837	-22 834
Midlertidige forskjeller	-1	70
Konsernbidrag	0	-14 789
Grunnlag betalbar skatt	9 535	155 443
Betalbar skatt på årets resultat	2 670	43 524
Endring utsatt skatt	0	-20
For lite skatt avsatt tidligere år	6 394	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	9 064	43 504

SKATT FØRT MOT EK (NOK 1 000)		
Skatteeffekt av emisjonskostnader	0	6 394

BEREGNING AV UTSATT SKATT I BALANSEN (NOK 1 000)		
Forskjeller som utlignes		
Netto pensjonsforpliktelser	-999	-962
Driftsmidler	151	130
Andre forskjeller	34	18
Grunnlag utsatt skatt	-813	-814
Utsatt skattefordel i balansen	-228	-228

BETALBAR SKATT I BALANSEN (NOK 1 000)		
Skatt på årets resultat	2 670	43 524
Skatt emisjonskostnader ført direkte mot EK	0	-6 394
Betalbar skatt i balansen	2 670	37 130

10. Immaterielle eiendeler

(NOK 1 000)	2008	2007
Per 01.01		
Anskaffelseskost	337	0
Akkumulerte avskrivninger	11	0
Balanseført verdi 01.01	326	0
Bokført verdi 01.01	326	0
Tilgang i året	0	337
Avskrivninger i året	67	11
Bokført verdi 31.12	259	326
Per 31.12		
Anskaffelseskost	337	337
Akkumulerte avskrivninger	79	11
Balanseført verdi 31.12	259	326

Immaterielle eiendeler består i sin helhet av innkjøpt software som avskrives over 5 år.

11. Varige driftsmidler

(NOK 1 000)	2008	2007
Per 01.01		
Anskaffelseskost	398	0
Akkumulerte avskrivninger	40	0
Balanseført verdi 01.01	358	0
Tilgang i året	435	398
Avgang bokført verdi i året	292	0
Avskrivninger i året	81	40
Bokført verdi 31.12	421	358
Per 31.12		
Anskaffelseskost	541	398
Akkumulerte avskrivninger	120	40
Balanseført verdi 31.12	421	358

Varige driftsmidler består i sin helhet av biler som avskrives over 5 år.

12. Andre fordringer

POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000)	2008	2007
Fordring på Block Watne AS (rentebærende)	0	243 468
Fordring på BWG Homes AB (rentebærende)	36 781	163 300
Fordring på Hetlandhus AS (rentebærende)	0	27
Sum andre fordringer	36 781	406 795

13. Kontanter og kontantekvivalenter

Posten kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd og mindre kontantbeholdninger.

(NOK 1 000)	2008	2007
Kontanter og bankinnskudd	1 574	12 610
Herav bundet for skattetrekk	378	278

14. Egenkapital

54

NOTER MOR

(NOK 1 000)	AKSJE- KAPITAL	OVERKURS- FOND	ANNEN EGENKAPITAL	SUM
Egenkapital 01.01.07	9 000	534 884	40 979	584 863
Emisjon	4 200	949 253	0	953 453
Emisjonskostnader	0	-22 834	0	-22 834
Skatteeffekt av emisjonskostnader	0	6 394	0	6 394
Fondsemisjon	52 800	-52 800	0	0
Årets resultat	0	0	166 286	166 286
Avsatt til utbytte	0	0	-132 000	-132 000
Avsatt til konsernbidrag	0	0	-14 789	-14 789
Egenkapital 31.12.07	66 000	1 414 897	60 476	1 541 373
Egenkapital 01.01.08	66 000	1 414 897	60 476	1 541 373
Årets resultat	0	0	-112 365	-112 365
Effekt av konsernbidrag tidligere år	0	0	10 648	10 648
Egenkapital 31.12.08	66 000	1 414 897	-41 241	1 439 656

15. Antall aksjer, aksjonærer

De 20 største aksjonærene i BWG Homes ASA per 31. desember 2008:

AKSJONÆR	AKSJER	% AV TOTAL
Lani Industrier AS	20 210 000	30,62%
Pareto Aksje Norge	3 448 000	5,22%
Lani Development AS	3 339 800	5,06%
Ojada AS	2 331 200	3,53%
Bank of New York, Brussels Branch	2 093 041	3,17%
Pareto Aktiv	1 668 457	2,53%
AB Invest A/S	1 525 183	2,31%
Nordea Securities AB	1 451 349	2,20%
Vital Forsikring ASA	1 424 300	2,16%
Verdipapirfond Odin Norge	1 382 067	2,09%
Verdipapirfond Odin Norden	1 313 800	1,99%
MP Pensjon	1 275 500	1,93%
Folketrygdfondet	1 262 644	1,91%
DnB NOR Norge (IV)	1 247 551	1,89%
BNP Paribas Secs Services Paris	1 205 800	1,83%
Citibank Intl. PLC. (Lux Branch)	1 117 536	1,69%
Swedbank	1 007 197	1,53%
Euroclear Bank S.A./N.V. ('Ba')	991 851	1,50%
Oslo Pensjonsforsikring AS Omløp	985 211	1,49%
JPMorgan Chase Bank	961 400	1,46%
Sum 20 største aksjonærer	50 241 887	76,12%
Andre	15 758 113	23,88%
Totalt	66 000 000	100,00%

Totalt antall aksjonærer 847
Aksjenes pålydende NOK 1,00

Aksjer eid av ledende ansatte og styret per 31. desember 2008:

		ANTALL AKSJER
Lars Nilsen	CEO	23 958 000 *
Arnt Eriksen	CFO	38 000
Elisabet Landsend	Kommunikasjonsdirektør	10 400
Styret		
Harald Walther	Styreleder	201 000 *
Hege Bømark	Nestleder	0
Eva Eriksson	Styremedlem	0
Petter Neslein	Styremedlem	110 000 *
Brit Hagelund	Ansattes representant	400
Tore Morten Randen	Ansattes representant	200
Øyvind Wiik	Ansattes representant	400

* Inkludert aksjer eid av nærstående personer og/eller selskap.

16. Gjeld til kredittinstitusjoner

(NOK 1 000)

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er pantelån gitt med pant i aksjer i datterselskaper

2008
499 000

2007
499 000

Lånet har per 31. desember flytende rente (3 måneders NIBOR + margin). Se note 17 vedrørende rentesikring. Låneavtalen ble reforhandlet i januar 2009, se for øvrig note 23. Basert på nytt term sheet (endelige låneavtaler er under utarbeidelse) er avdragene som vist nedenfor:

(NOK 1 000)

Avdrag

2009
40 000

2010
40 000

2011
40 000

2012
379 000

17. Rentesikring og finansiell risiko

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på NOK 350 millioner. Avtalene regnskapsføres ikke i resultat eller balanse.

(NOK 1 000)

PRODUKT

HANDELS-
DATO

HOVEDSTOL

START
DATO

FORFALLS-
DATO

PÅLØPT
RENTE

MARKEDSV.
31.12.08

MARKEDSV.
31.12.07

Threshold Swap

17.01.06

100 000

06.03.06

07.03.11

137

-1 219

3 518

Cap

17.09.08

250 000

02.01.09

02.01.14

653

0

Extendable Interest Swap

24.04.06

150 000

05.09.06

06.06.11

299

0

2 044

Samlet markedsverdi rentederivat produkter

436

-566

5 662

Markedsverdi er bekreftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart.

FINANSIELL RISIKO (NOK 1 000)

Netto rentebærende gjeld per 31.12

2008
514 284

2007
486 390

Endring i netto rentekostnader ved endring i rentesats med ett prosentpoeng

4 143

2 364

Det vises til årsberetningen hvor finansiell risiko er omtalt.

18. Skyldig offentlige avgifter

(NOK 1 000)

Skattetrekk ansatte

2008
339

2007
264

Arbeidsgiveravgift

254

127

Merverdiavgift

-225

0

Sum

367

391

19. Kortsiktig rentebærende gjeld

Beløpet består i sin helhet av kortsiktig gjeld til Nordea.

20. Annen kortsiktig gjeld

(NOK 1 000)

Påløpte lønninger, feriepenger mv.

2008
2 141

2007
1 251

Kortsiktig lån fra datterselskap

32 139

71 146

Gjeld konsernselskap

14 777

14 789

Sum

49 057

87 185

21. Pantstillelser og garantiansvar

BOKFØRT VERDI AV SELSKAPETS GJELD SIKRET VED PANT I EIENDELER (NOK 1 000)

	2008	2007
Pantelån	499 000	499 000
Sum	499 000	499 000

BOKFØRT VERDI AV EIENDELER SOM ER STILLET SOM SIKKERHET FOR GJELD (NOK 1 000)

Aksjer i Block Watne AS og Hetlandhus AS	1 100 000	1 100 000
Sum	1 100 000	1 100 000

Selskapet har stilt selvskylderkausjon til Nordea på SEK 1 090 millioner som sikrer BWG Homes AB sitt låneforhold i Nordea.

SIKKERHETSTILLELSER (NOK 1 000)

	2008	2007
Sikkerhetstillelse for garantier gitt til datterselskap	175 000	175 000
Sum	175 000	175 000

Sikkerheten er gitt til kredittforsikringsselskap til fordel for datterselskapet Block Watne AS.

22. Kontantstrømoppstilling

Endring av kortsiktig mellomværende med datterselskaper består i all hovedsak av likviditetslån til BWG Homes AB.

23. Hendelser etter balansedagen

Konsernet har i januar 2009 reforhandlet lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøpsgjelden vedrørende Block Watne kjøpet (se note 16) har fått utsatt forfall til 1. januar 2012. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene. Se nærmere omtale i årsberetningen.

I februar 2009 er det gjennomført en rettet emisjon på NOK 140 millioner med påfølgende reparasjonsemisjon i mars på NOK 21,38 millioner. Emisjonene er gjort opp med kontant innbetaling, og antall aksjer uestedt i emisjonene var 32 276 000. Tegningskurs var NOK 5,00.

Revisors beretning

57

REVISORS BERETNING



KPMG AS
P.O. Box 7000 Majorstuen
Sørkedalsveien 6
N-0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627MVA

Til generalforsamlingen i BWG Homes ASA

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for BWG Homes ASA for regnskapsåret 2008, som viser et tap på tkr 112.365 for morselskapet og et tap på tkr 82.282 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til fremføring av tapet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Morselskapets regnskap er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapslovens regler og Internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelse av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og konsernsjef. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Grunnlaget for vår uttalelse

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 intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Uttalelse

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling 31. desember 2008 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling 31. desember 2008 og av resultatet, kontantstrømmene og endringene i egenkapitalen i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og Internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til fremføring av tapet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 31. mars 2009

KPMG AS

Svein Wiig

Statsautorisert revisor

Offices in:

Oslo	Haugesund	Sandefjord
Bodø	Kristiansund	Sandnessjøen
Alta	Larvik	Stavanger
Arendal	Lillehammer	Stord
Bergen	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnesnes	Narvik	Tønsberg
Hamar	Rena	Ålesund
Grimstad		

KPMG AS is a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International, a Swiss cooperative.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Eierstyring og selskapsledelse

58

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

I BWG Homes skal vi ha høy standard på eierstyring og selskapsledelse. En sunn bedriftskultur er sentral for å sikre tilliten til selskapet, gi tilgang på kapital og sørge for god verdiskaping over tid. Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal være en klar arbeidsdeling mellom styret og ledelse.

Hovedprinsippene for eierstyring og selskapsledelse i BWG Homes bygger på følgende:

- BWG Homes skal føre en åpen, pålitelig og relevant kommunikasjon med omverdenen om virksomheten og forhold knyttet til eierstyring og selskapsledelse
- BWG Homes' styre skal være selvstendig og uavhengig av selskapets ledelse
- BWG Homes skal ha en klar arbeidsdeling mellom styret og selskapets ledelse
- Alle aksjonærer skal behandles likt

1.

REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

Etterlevelse

Utøvelsen av de vedtatte retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse skal styrke tilliten til selskapet og bidra til verdiskaping over tid. Det er etablert en klar rolledeling mellom aksjeeiere, styret og daglig ledelse i henhold til gjeldende lovgivning.

BWG Homes' retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse følger "Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse" av 4. desember 2007, samt allmennaksjeloven, verdipapirhandelloven og børsloven. Selskapets retningslinjer, etterlevelse av "Anbefalingen" og forklarte avvik fra denne omtales i årsrapporten og er tilgjengelig på selskapets nettside, www.bwghomes.no. I tråd med "Anbefalingen" er det utarbeidet instruksjoner for styrets arbeid, konsernsjef, styrets forhold til revisor, retningslinjer for valgkomité, IR-arbeid samt etiske retningslinjer.

Styret gjennomgår på årlig basis de vedtatte retningslinjer og instruksjoner og evaluerer at disse etterleves.

Verdigrunnlag og etiske retningslinjer

En sunn bedriftskultur og integritet i alle ledd av selskapets virksomhet er vesentlig for å bygge og opprettholde tillit internt og eksternt til selskapet og til våre produkter. Etiske retningslinjer og et sett av interne verdier skal hjelpe ansatte og ledelse til å etterleve standarder for god forretningsskikk. Styret og ansatte skal utvise rettferdighet, ærlighet og integritet i all befatning med andre ansatte, forretningsforbindelser, kunder, leverandører, aksjonærer, konkurrenter, allmennheten og offentlige styresmakter. Våre etiske retningslinjer skal også være et redskap for selvutvikling og for videreutvikling av BWG Homes' identitet.

2.

VIKRSOMHET

BWG Homes' virksomhetsområde er definert i selskapets vedtekter. Selskapets formål er i egen regi, eller gjennom deltakelse i andre selskaper, å drive byggevirksomhet – samt annen virksomhet i tilknytning til dette. Vedtektene i sin helhet er gjengitt på side 63, og er også

tilgjengelig på selskapets nettside. Strategier for BWG Homes' virksomhet vedtas av styret. Hovedstrategiene omtales i årsrapporten og på selskapets nettside.

3.

SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Egenkapital

BWG Homes' egenkapital per 31. desember 2008 var 1 540,2 millioner kroner, tilsvarende en andel på 32,1 prosent. BWG Homes skal opprettholde en egenkapital som er forsvarlig med hensyn til selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Utbyttepolitikk

BWG Homes søker å gi sine aksjonærer et årlig utbytte på 50 til 70 prosent av ordinært resultat etter skatt. Utbytte foreslås dersom det etter styrets vurdering ikke negativt påvirker BWG Homes' fremtidige vekstambisjoner eller kapitalstruktur. Selskapets utbyttepolitikk omtales i årsrapporten og på selskapets nettside.

Styret vil foreslå for generalforsamlingen at det for regnskapsåret 2008 ikke utbetales utbytte til selskapets aksjonærer. Med bakgrunn i den utfordrende markedssituasjonen og usikkerhet om utviklingen i finansmarkedene, finner styret det nødvendig å prioritere selskapets kapitalsituasjon fremfor å utbetale utbytte.

Kapitalforhøyelse

Styret vil kun foreslå kapitalutvidelser som ivaretar aksjonærfellesskapets langsiktige interesser. Eksisterende aksjonærer vil som hovedregel ha fortrinnsrett til tildeling og tegning ved vesentlige emisjoner. Styret kan – i henhold til allmennaksjeloven § 10-5 – beslutte å fravike eksisterende aksjonærers fortrinnsrett når særlige grunner tilsier at dette er i selskapets og aksjeeiernes felles interesse.

Styrefullmakter til å foreta kapitalforhøyelser er knyttet til definerte formål. Styret har per 31. desember 2008 én fullmakt. Denne fullmakten ble gitt av generalforsamlingen i 2008 og skulle løpe frem til generalforsamlingen i 2009. Ny fullmakt gitt av ekstraordinær generalforsamling 6. mars 2009 og som løper frem til generalforsamlingen i 2010, erstatter forrige fullmakt. Fullmakten omfatter kun kapitalforhøyelse mot innskudd i penger, og omfatter ikke rett til å beslutte fusjon i henhold til allmennaksjeloven § 13-5. Styret har per 31. desember 2008 ingen fullmakt til kjøp av egne aksjer.

I ekstraordinær generalforsamling 6. mars 2009 fikk styret fullmakt til å øke selskapets aksjekapital med NOK 30 millioner. Denne fullmakten til kapitalforhøyelse avviker fra "Anbefalingen" da den ikke er knyttet til et definert formål. Etter styrets vurdering er det i selskapets beste interesse at styret har fleksibilitet i denne sammenheng.

4.

LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE Likebehandling

BWG Homes har én aksjeklasse. Vedtektene inneholder ingen begrensninger med hensyn til stemmerett. Alle aksjer er følgelig likestilte, også med hensyn til stemmerett. Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal ikke forekomme forskjellsbehandling som ikke har et faktisk grunnlag i BWG Homes' eller aksjonærenes interessefelleskap. Eksisterende aksjeeiere har som hovedregel fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser. Dersom denne fortrinnsretten fravikes, skal det begrunnes ut fra selskapets og aksjeeiernes felles interesse.

Transaksjoner med nærstående

Konsernsjef Lars Nilsen har 32,52 prosent eierandel i BWG Homes gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS. Han er ikke medlem av styret i BWG Homes. Dersom ikke uvesentlige transaksjoner finner sted mellom selskapet og nærstående, vil styret innhente en uavhengig verddivurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne.

Selskapet har et regelverk som definerer hvem som er innsidere i tillegg til styret og ledende ansatte. Innsideres handel i BWG-aksjen skal alltid godkjennes av klareringsansvarlig før handel foretas, og handelen skal meddeles Oslo Børs når den er gjennomført. Styrets medlemmer og ledende ansatte skal meddele styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av selskapet.

5.

FRI OMSETTELIGHET

Aksjene i BWG Homes er fritt omsettelige, og vedtektene har ingen begrensning på omsetteligheten. BWG Homes ASA er notert på Oslo Børs. Det arbeides aktivt for å skape interesse og gi innsikt i selskapet overfor eksisterende og potensielle investorer. BWG Homes' ledelse holder jevnlig møter med norske og internasjonale investorer og interessenter. Kommunikasjonen med investorer og analytikermiljøer har som formål å gi et mest mulig presist bilde av strategi, virksomhet, drift og finansiell stilling.

6.

GENERALFORSAMLINGEN

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den høyeste myndighet i BWG Homes. Styret legger til rette for at generalforsamlingen skal være en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret.

Innkalling

Alle aksjonærer har rett til å fremlegge saker til behandling, samt å delta, uttale seg og avgi stemme på generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling avholdes innen 30. juni. For 2009 er generalforsamlingen fastsatt til 26. mai. Finanskalenderen offentliggjøres som børsmelding, i årsrapporten og på selskapets nettside.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret når som helst. BWG Homes' revisor eller aksjonærer som representerer minst 5 prosent av aksjekapitalen, kan kreve at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til alle aksjonærer med kjent adresse senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes. Saksdokumenter, forslag til vedtak, valgkomiteens begrunnede innstilling med foreslåtte kandidater, samt påmeldings- og fullmakts-skjema skal sendes til aksjonærene sammen med innkallingen. Saksdokumentene skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles, samt angi prosedyre for å møte med fullmektig og bruk av fullmaktsskjema. Innkallingen skal også opplyse om aksjeeiers rett til å sette frem forslag til vedtak i saker som generalforsamlingen skal behandle, samt den nettadresse hvor innkalling og saksdokumenter er tilgjengelig. Innkalling og saksdokumenter gjøres tilgjengelig på selskapets nettside senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Påmeldings-

fristen utløper tidligst tre dager før generalforsamlingen avholdes.

Deltagelse

Påmelding til generalforsamling skjer skriftlig, per post, e-post eller telefaks. Aksjonærer som ikke selv kan delta, kan stemme ved bruk av fullmakt. Fullmakten knyttes til hver enkelt sak som behandles. På generalforsamlingen deltar styret, valgkomiteens leder og revisor, samt konsernsjef og finansdirektør.

Gjennomføring

Møteleder som er uavhengig av styre og ledelse, velges av generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling skal godkjenne årsoppgjøret og fastsette honorar til styrets medlemmer.

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer og deretter ved særskilt valg valgkomiteens leder, samt styrets aksjonærvalgte medlemmer og deretter ved særskilt valg styrets leder og nestleder blant disse. Det stemmes over hver enkelt kandidat.

Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig ifølge lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen. Konsernsjefen redegjør for status i selskapet. Generalforsamlingsprotokollen offentliggjøres som børsmelding og gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

7.

VALGKOMITÉ

Ordningen med valgkomité er formalisert i selskapets vedtekter, og det er utarbeidet instruks for valgkomiteens arbeid.

Sammensetning

Valgkomiteens sammensetning skal være uavhengig av styret og administrasjonen, og skal ivareta aksjonærfelleskapets interesser. Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle velges av generalforsamlingen for ett

Nøkkeltall og
høydepunkterBrev fra
konsernsjefenBrev fra lederne for
forretningsområdeneDette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsernRegnskap og
noter morselskap**Eierstyring og
selskapsledelse**

Om rapporteringen

år av gangen. Valgkomiteens leder velges av generalforsamlingen, og valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteen ble gjenvalgt av generalforsamlingen 21. mai 2008 og består av Andreas Mellbye (leder), Lise Lindbäck og Stine Rolstad Brenna. Samtlige medlemmer er på valg i 2009.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å komme med anbefalinger til styrehonorarer. Valgkomiteen skal redegjøre for sitt arbeid og legge frem sin begrunnede innstilling til generalforsamlingen. Innstillingen skal omfatte relevant informasjon om kandidatene og vurdering av deres uavhengighet i forhold til selskapets ledelse og vesentlige forretningsforbindelser. Informasjon om valgkomiteen og dets medlemmer er tilgjengelig på selskapets nettside. Frister for forslag til medlemmer av styre og valgkomité gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

8.

BEDRIFTSFORSAMLING OG STYRET, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Etter vedtak i Bedriftsdemokratiet 30. august 2006 har BWG Homes ikke bedriftsforsamling. Som følge av dette vedtaket har styret tre ansattrepresentanter og vararepresentanter som velges av og blant de ansatte i konsernet. De aksjonærvalgte styremedlemmene velges av generalforsamlingen etter innstilling fra valgkomiteen.

Styrets sammensetning

Styremedlemmene skal velges på grunnlag av BWG Homes' behov for kompetanse, kapasitet og evne til å ta balanserte beslutninger. Styret skal opptre uavhengig av egeninteresse og fungere effektivt som et kollegialt organ til aksjonærfellesskapets beste.

Styret i BWG Homes består av syv medlemmer hvorav fire er aksjonærvalgte og tre er ansattrepresentanter. Tre av styremedlemmene er kvinner – to blant de aksjonærvalgte og én av ansattrepresentantene. De aksjonærvalgte styremedlemmene har bred erfaring fra boligbransjen, eiendomsutvikling, finans og jus.

Tre av de aksjonærvalgte styremedlemmer ble valgt av generalforsamlingen i 2007 for en periode på to år. Disse er Harald Walther (styreleder), Hege Bømark (nestleder) og Petter Neslein (styremedlem). Det fjerde aksjonærvalgte styremedlem, Eva Eriksson, ble valgt av ekstraordinær generalforsamling 20. desember 2007 med samme funksjonstid

som de øvrige aksjonærvalgte styremedlemmene. Samtlige aksjonærvalgte styremedlemmer er på valg i 2009. De tre ansattrepresentantene ble valgt av og blant de ansatte 16. september 2008 med en funksjonstid på to år. Styremedlemmenes CV omtales i årsrapporten, og deres aksjeeie er redegjort for i note 8. Oppdatert CV og aksjeeie finnes også på selskapets nettside.

BWG Homes ASA og datterselskapet Block Watne AS har de samme ansattrepresentanter.

Styrets uavhengighet

Flertallet av de aksjonærvalgte styremedlemmer er uavhengige av BWG Homes' daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og hovedaksjonærer.

Styreleder Harald Walther er advokat med egen advokatvirksomhet. Han har som en del av denne virksomheten, oppdrag for BWG Homes og i mer begrenset utstrekning også for datterselskapene. Hele styret informeres om slike oppdrag, og honorar for oppdragene godkjennes av styret. I 2008 har Harald Walther blant annet utført oppdrag i forbindelse med forskjellige opplegg knyttet til finansieringen av konsernets virksomhet. Se også note 8 til konsernregnskapet for spesifikasjon av utbetalte honorarer 2008. Harald Walther har ingen tilkynningsforhold til BWG Homes' vesentlige forretningsforbindelser.

Daglig leder

Konsernsjef Lars Nilsen er styreleder i datterselskapene Block Watne AS og i BWG Homes AB. Han er ikke medlem av styret for BWG Homes ASA.

Valg av styre

BWG Homes' styre skal i følge vedtektene bestå av fem til syv medlemmer. I henhold til avtale godkjent av Bedriftsdemokratiet må velges tre av styre-

medlemmene med personlige varamedlemmer av og blant de ansatte. De aksjonærvalgte styremedlemmene velges av generalforsamlingen etter begrunnet innstilling fra valgkomiteen. Styrets leder og nestleder velges av generalforsamlingen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter anbefaling fra valgkomiteen.

Informasjon om styremedlemmer og kandidater til styret

Relevant informasjon om styremedlemmene finnes i årsrapporten og på selskapets nettside. Fullstendig informasjon om kandidater som skal velges, vedlegges innkalling til generalforsamlingen og gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

Styremedlemmers aksjeeie

Styremedlemmers og ledende ansattes aksjeeie er redegjort for i note 8. Oppdatert oversikt finnes på selskapets nettside.

9.

STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver

Styret har det overordnede ansvar for ledelsen av BWG Homes og gjennomføring av selskapets strategi. Styrets oppgaver omfatter også overvåking av og kontroll over BWG Homes' virksomhet. BWG Homes' ledelse utarbeider forslag til strategi, langsiktige mål og budsjett. Det endelige budsjettet vedtas av styret. Styret ansetter konsernsjef.

Styreinstruks

Nærmere bestemmelser om styrets ansvarsområder og saksbehandling er nedfelt i en egen styreinstruks. Styrets leder har ansvar for at styrets arbeid gjennomføres på en effektiv og korrekt måte i henhold til gjeldende lovgivning og vedtatte styreinstruks. Styret arbeider etter en årlig plan.



Instruks for konsernsjef

Konsernsjefen er ansvarlig for BWG Homes' operative ledelse. Konsernsjefen skal også påse at BWG Homes' regnskaper er i overensstemmelse med lovgivningen og andre relevante bestemmelser, og at BWG Homes' verdier er forsvarlig forvaltet.

Konsernsjef ansettes av styret og har rapporteringsplikt overfor styret. Ytelse til konsernsjefen fastsettes av styret. Konsernsjefens myndighet og ansvarsområder er nedfelt i egen instruks vedtatt av styret.

Konsernsjef Lars Nilsen har per 31. mars 2009 en eierandel på 32,52 prosent i BWG Homes gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS.

Styreleder

Styreleder har ansvar for at styrets arbeid er godt organisert og drives effektivt. Styresaker forberedes av konsernsjef og administrasjonen i samråd med styrets leder. Styreleder åpner generalforsamlingen.

Møtestruktur

Det avholdes normalt syv styremøter gjennom året i tillegg til et eget strategimøte. Ved behov avholdes ekstraordinære styremøter for å behandle saker som ikke kan vente til neste ordinære styremøte. Det ble i 2008 avholdt ni styremøter.

Styret har en fastsatt årsplan for sitt arbeid. Årsplanen omfatter i tillegg til godkjenning av strategi, kvartalsregnskap, årsregnskap og budsjett en gjennomgang av risikoområder, intern kontroll, verdigrunnlag, etiske retningslinjer, organisasjonsstruktur og prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Styret evaluerer årlig selskapets ledelse og organisasjonsstruktur.

Finansiell rapportering

Styret mottar periodisk rapportering hvor selskapets økonomiske og finansielle status kommenteres. Finansdirektør fremlegger og redegjør for kvartalsregnskap og årsregnskap. Selskapet følger fristene fra Oslo Børs for sin kvartalsrapportering.

Styreutvalg

Styret har ikke etablert styreutvalg i 2008. Styret vil etablere et revisjonsutvalg når dette blir lovpålagt.

Styrets egnevaluering

Styret evaluerer årlig sin virksomhet, arbeidsform og kompetanse. Oppsummering av styrets evaluering formidles til valgkomiteen. Styret gjennomfører også en tilsvarende evaluering av konsernsjef.

10.

RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Styrets ansvar og formål

Det tillegges styrets ansvar å påse at selskapet har god intern kontroll og systemer for risikostyring. Styret får periodisk rapportering som omfatter operasjonell status samt ledelsens vurdering av risikoer av betydning og håndtering av disse. I styrets årsplan inngår årlig gjennomgang av selskapets risikoområder og internkontrollsystemer, samt verdigrunnlag og etiske retningslinjer.

Hovedelementene i selskapets risikoområder og internkontrollsystemer knyttet til finansiell rapportering omtales særskilt i årsrapporten.

Revisor skal minst en gang i året gjennomgå BWG Homes' internkontrollsystemer med styret, herunder identifiserbare svakheter og forslag til forbedringer. Se også note 18 om "Finansiell risiko".

De operative datterselskapene Block Watne AS og BWG Homes AB har implementert en fullmakts- og attestasjonsinstruks med rammer for å inngå avtaler og godkjenne utbetalinger. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hvor neste instans for beslutning eller godkjenninger. Konsernsjef har det operative ansvar for å følge opp disse retningslinjene.

Planlegging, styring, gjennomføring og evaluering av byggeprosesser, produksjonsprosesser og prosjekter er integrert i BWG Homes' forretningsdrift. Byggeprosjektene rapporteres systematisk til selskapets ledelse.

11.

GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Generalforsamlingen fastsetter årlig honorar til styrets medlemmer etter anbefaling fra valgkomiteen. Godtgjørelse til styret er ikke resultatavhengig, og det utstedes ikke opsjoner til styremedlemmene.

Styreleder har i 2008 utført oppdrag for selskapet blant annet i forbindelse med forskjellige opplegg knyttet til finansieringen av konsernets virksomhet. Hele styret er gjort kjent med hans oppdrag, og hans honorar er godkjent av styret.

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

Generalforsamling avholdt 21. mai 2008, fastsatte honorarer til styret, se tabell nedenfor. Se note 8 til konsernregnskapet for spesifikasjon av utbetalte honorarer 2008.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Retningslinjer

I samsvar med allmennaksjeloven § 6-16a utarbeider styret en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse for ledende ansatte. Erklæringen fremlegges for generalforsamlingen, og det avholdes en rådgivende avstemning om erklæringen.

Konsernsjefens godtgjørelse fastsettes av styret. Ytelser til øvrige ledende ansatte fastsettes av konsernsjef. Ledende ansatte har avtaler som – på visse vilkår – sikrer dem etterlønn i inntil 12 måneder utover ordinær oppsigelsestid. Utover dette er det ikke inngått avtaler med ledende ansatte som gir dem særskilt vederlag ved opphør eller endring av stilling.

Resultatavhengig godtgjørelse

Ledende ansatte har bonusordninger basert på selskapets resultat. Ledende ansatte har ikke aksjebasert avlønning eller opsjonsordninger.

BWG Homes har ingen forpliktelse til å gi ledende ansatte, styret eller andre ansatte overskuddsdeling, opsjoner eller lignende. Konsernsjef kan foreslå utbetaling av diskresjonær bonus til ledende ansatte. Dette må godkjennes av styreleder.

Redegjørelse

Selskapets lederlønnspolitikken er omtalt i årsberetningen. Utbetaling av alle elementer av ytelser til konsernsjef og øvrige ledende ansatte, se note 8.

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Retningslinjer for rapportering av finansiell og annen informasjon

BWG Homes' informasjonspraksis skal være basert på åpenhet og lik behandling av alle aksjonærer. Selskapet gir investorer og analytikere lik og samtidig tilgang til ny og kurssensitiv informasjon. Det er fastsatt retningslinjer for investorforbindelser og for finansiell informasjon.

BWG Homes' kommunikasjon med finansmarkedet skal gi investorer og analytikere et best mulig grunnlag for å skape et presist bilde av selskapets finansielle stilling, sentrale verdidrivere, risikofaktorer og andre forhold som kan påvirke frem

tidig verdiskaping. Samtidig skal selskapets ledelse søke å fange opp eventuelle styringssignaler fra markedet.

Selskapet forplikter seg til å gi finansmarkedet presis, relevant og konsistent informasjon om forhold av betydning for verdsettelsen av selskapets verdipapirer, når BWG Homes er rett kilde for slik informasjon.

Det er definert hvem som er selskapets talsmenn i ulike saker. Selskapet har beredskapsplan for håndtering av media i saker av spesiell karakter.

Rapporter og meldinger

BWG Homes følger verdipapirhandelloven når det gjelder kvartalsrapportering. Fullstendig årsregnskap, styrets beretning og årsrapport gjøres tilgjengelig på selskapets nettside senest 21 dager før generalforsamling og sendes aksjonærer senest 14 dager før generalforsamling. Finanskalenderen gjøres kjent for ett år om gangen og er tilgjengelig på selskapets nettside og i årsrapporten. Meldinger offentliggjøres og distribueres på en "effektiv og ikke-diskriminerende måte" til Oslo Børs og samtidig til nasjonale og internasjonale nyhetsbyråer i henhold til verdipapirhandelloven § 5-12 og børsloven.

Dialog med aksjeeiere og finansmarkedet

Konsernsjef og finansdirektør er selskapets talsmenn overfor finansmarkedet. De har løpende dialog med investorer og analytikere. Det arrangeres åpne presentasjoner i forbindelse med offentliggjøring av kvartalsrapporter.

Samtlige kvartalspresentasjoner er også tilgjengelig som webcast-sending samtidig som presentasjonene avholdes. I etterkant av kvartalspresentasjoner holdes det investorpresentasjoner, nasjonalt og internasjonalt. I en periode på

HONORARER TIL STYRET

	NOK
Styreleder	180 000
Nestleder	150 000
Styremedlem	120 000
Ansattes representant	50 000
Varamedlem per møte	3 000

fire uker før offentliggjøring av kvartalsresultater deltar ikke selskapet i investor- eller analytikermøter.

All kurssensitiv informasjon offentliggjøres "effektivt og ikke-diskriminerende" – både på norsk og engelsk. Børs-meldinger, pressemeldinger, rapporter, presentasjonsmateriale og web-cast-sendinger er tilgjengelige på selskapets nettside. BWG Homes oppfyller vilkårene for Oslo Børs Informasjonsmerke (I) og Engelskmerke (E).

14.

SELSKAPSOVERTAKELSE

Likebehandling og åpenhet

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder aksjeoppkjøp. Styret legger til grunn at alle aksjonærer skal behandles likt. Styret skal ikke uten særlige grunner søke å forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter bud på BWG Homes' aksjer.

Vurdering av tilbudet

Ved eventuelle overtagelses-tilbud om deler av eller hele selskapet, skal styret påse at aksjeeiere blir likebehandlet, og at BWG Homes' virksomhet ikke forstyrres unødig. Dersom det fremsettes bud på BWG Homes' aksjer, skal styret avgi en uttalelse om sin vurdering av budet med en anbefaling om aksjeeierne bør akseptere eller ikke. Styret vil innhente en uavhengig verddivurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne i sin uttalelse. Dersom styret ikke finner å kunne gi en slik anbefaling skal det rede-gjøres for bakgrunnen for dette. Dersom noen styremedlemmer tar forbehold om styrets uttalelse, skal dette presiseres. Styrets uttalelse vil for øvrig følge retningslinjene i verdipapirhandelloven.

Avhendelse av virksomhet

Avhendelse av selskapets virksomhet besluttet av generalforsamlingen.

15.

REVISOR

Valg av revisor

BWG Homes har benyttet KPMG som revisor i 2008 og viderefører dette for 2009. Revisors primære oppgave er å utføre revisjon pålagt ved lov og faglige standarder med den nøyaktighet, kompetanse og integritet som loven og faglige standarder krever.

Styrets forhold til revisor

Det er vedtatt egen instruks for styrets forhold til revisor, herunder også retningslinjer for selskapets adgang til å benytte revisor til andre tjenester enn revisjon. Revisor har minst én gang i året møte med styret uten at administrasjonen er til stede. Revisor skal årlig gi styret skriftlig bekreftelse på at fastsatte uavhengighetskrav oppfylles. Revisor deltar i styremøtene som behandler årsregnskapet. Revisor har rett til å delta i generalforsamlinger.

Revisor skal årlig fremlegge for styret hovedtrekkene i planen for gjennomføring av revisjonsarbeidet. Revisor skal gjennomgå eventuelle vesentlige endringer i BWG Homes' regnskapsprinsipper, vurderinger av vesentlige regnskapsestimater og alle vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og administrasjonen.

Revisor skal minst én gang i året gjennomgå med styret BWG Homes' interne kontrollsystemer, herunder identifisere bare svakheter og forslag til forbedringer.

Styret orienterer generalforsamlingen om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester.

VEDTEKTER FOR BWG HOMES ASA

- §1** Selskapets navn er BWG Homes ASA, og selskapet skal være et allmennaksjeselskap.
- §2** Selskapets formål er i egen regi eller gjennom deltagelse i andre selskaper å drive byggevirksomhet samt annen virksomhet i tilknytning til dette. Selskapet kan i den forbindelse yte lån og stille sikkerheter.
- §3** Selskapets forretningskontor er i Oslo.
- §4** Selskapets aksjekapital er på NOK 98 276 000 fordelt på 98 276 000 aksjer hver pålydende NOK 1.
- §5** Selskapets styre skal bestå av 5–7 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Selskapets styre inklusive styrets leder og nestleder velges av generalforsamlingen med en funksjonstid på to år. Selskapets firma tegnes av styrets leder og styrets nestleder hver for seg eller av to styremedlemmer i fellesskap, og for øvrig av den styret gir firmategningsrett.
- §6** Selskapet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, som velges av generalforsamlingen med en funksjonstid på ett år. Valgkomiteen foreslår kandidater til styret og eventuell bedriftsforsamling samt honorar for medlemmene av disse organer. Styret kan fastsette instruks for valgkomiteen.
- §7** Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre:
 - a) Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
 - b) Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- §8** For øvrig kommer allmennaksjelovens bestemmelser til anvendelse.

Om rapporteringen

64

Nøkkeltall og
høydepunkter

Brev fra
konsernsjefen

Brev fra lederne for
forretningsområdene

Dette er
BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og
noter konsern

Regnskap og
noter morselskap

Eierstyring og
selskapsledelse

Om rapporteringen

For årsrapporten 2008 har BWG Homes valgt å legge deler av virksomhetsbeskrivelsen på selskapets nettside. Under følger en oversikt over hvor man finner de forskjellige artiklene.

	WWW	WWW/ÅRS	PRINT
Våre merkevarer	×		
Block Watne	×		
Hetlandhus	×		
Myresjøhus	×		
SmålandsVillan	×		
Nøkkeltall og høydepunkter		×	×
Brev fra konsernsjefen		×	×
Brev fra lederne for forretningsområdene		×	×
Dette er BWG Homes		×	×
Historie	×		
Verdikjeden	×		
Forretningsområdene	×	×	×
Ledelsens gjennomgang		×	
Årsberetning		×	×
Konsernregnskap		×	×
Resultatregnskap		×	×
Balanse		×	×
Kontantstrøm		×	×
Noter		×	×
Regnskap morselskap		×	×
Resultatregnskap		×	×
Balanse		×	×
Kontantstrøm		×	×
Noter		×	×
Revisors beretning		×	×
Eierstyring og selskapsledelse	×	×	×
Investor informasjon	×		



WWW.BWGHOMES.NO



WWW.BWGHOMES.NO/ÅRSRAPPORT08



ÅRSRAPPORT 2008

Kontaktinformasjon



www.bwghomes.no

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

BWGHOMES