

1. KVARTAL 2012



“Hovedvekten vil alltid ligge på det vi kan best – å produsere kvalitetsboliger og utvikle attraktive boligområder.”

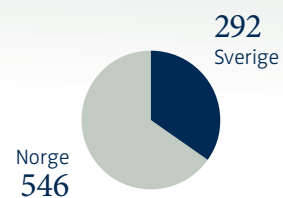
LARS NILSEN, KONSERNESJEF

NOK 910 millioner
i ordreinngang

NOK 842 millioner i operativ
omsetning

11 % operativ EBITDA-margin

Operativ omsetning per
forretningsområde
(NOK millioner):



INNHALDSFORTEGNELSE:**Ledelsens gjennomgang**

Driftsrelaterte hovedtall for konsernet	2 - 3
Virksomhetsområdene	4 - 5
Finansielle forhold	6
Ansatte og arbeidsmiljø	7
Aksjonærforhold	7
Marked og fremtidsutsikter	8

Sammendratt finansiell informasjon (IFRS)

Resultatregnskap	9
Finansiell stilling (balanse)	10
Endringer i egenkapital	11
Kontantstrømoppstilling	12
Noter til regnskapet	13 - 17
Selskapsinformasjon	18

HOVEDPUNKTER 1. KVARTAL 2012

Driften i perioden*:

- ➔ Operative driftsinntekter NOK 842 millioner, ned 9,2 %
- ➔ Operativ EBITDA NOK 93 millioner, ned 6,6 %
- ➔ Operativ EBITDA-margin 11,0 %, opp 0,3 % prosentpoeng
- ➔ Ordreinngang NOK 910 millioner, ned 11,3 %
- ➔ Ordresreserve NOK 1 660 millioner, ned 19,1 %
- ➔ Kontantstrøm fra driften på minus NOK 88 millioner mot minus NOK 214 millioner i 1. kvartal 2011
- ➔ Netto rentebærende gjeld ned NOK 306 millioner fra forrige kvartal
- ➔ Fortsatt god utvikling i Norge, men krevende markedssituasjon i Sverige

Styrket finansiell fleksibilitet:

- ➔ Rettet emisjon i februar og reparasjonsemisjon i april.
Bruttoproveny NOK 435 millioner
- ➔ Plassert obligasjonslån på NOK 300 millioner

* De operative tallene er basert på intern driftsrapportering som avviker fra konsoliderte regnskapstall; se note 1.

LEDELSENS GJENNOMGANG

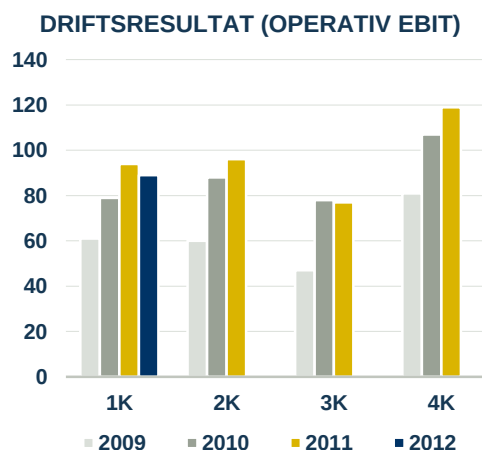
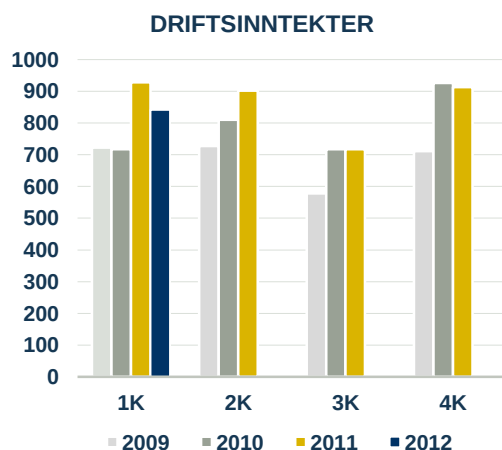
RESULTATENE I PERIODEN

Ledelsens gjennomgang er basert på driftsrapporteringen (operative resultattall) fra segment Norge og Sverige. I note 3 til regnskapet vises segmentinformasjonen basert på driftsrapportering, også avstemt med konsoliderte regnskapstall (IFRS). Driftsrapporteringen avviker i noen grad fra konsernets resultatregnskap (IFRS). Driftsrapporteringen fokuserer på verdiskapingen i perioden, mens man i konsernregnskapet etter IFRS foretar inntektsføring basert på levering av ferdige boliger, uavhengig av den faktiske verdiskapingen i perioden. Se også note 1.

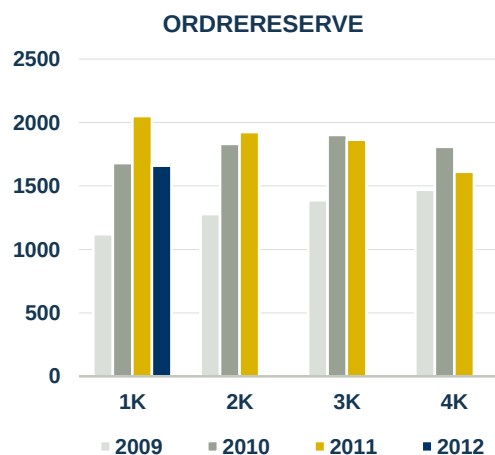
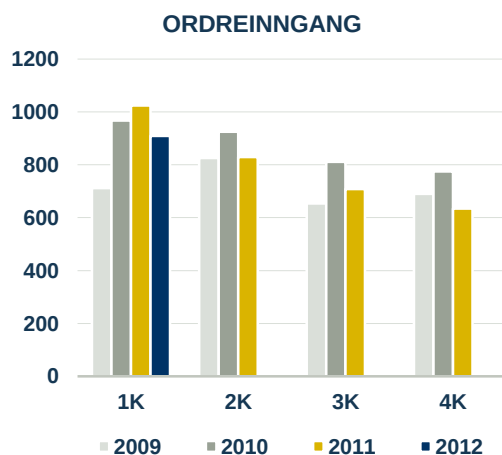
OPERASJONELLE HOVEDTALL BWG HOMES KONSERNET

Tall i NOK 1 000	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
Operative resultater			
Driftsinntekter	842 003	927 706	3 460 975
Driftsresultat før avskr. og finans (EBITDA)	92 724	99 300	408 039
Driftsresultat før finans (EBIT)	88 620	93 925	386 098
EBITDA-margin	11,0 %	10,7 %	11,8 %
EBIT-margin	10,5 %	10,1 %	11,2 %
Andre hovedtall			
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	-87 759	-214 267	-149 857
Ordreinngang	910 419	1 026 779	3 199 024
Ordrereserve	1 659 880	2 050 706	1 613 383
Antall ansatte	981	1 023	978

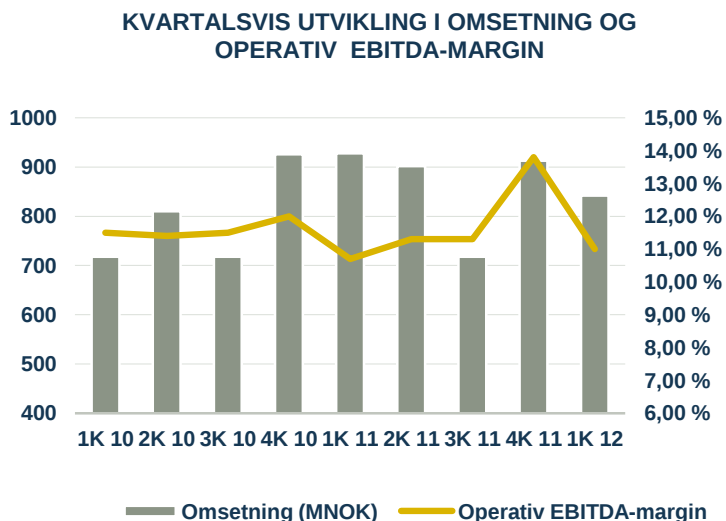
BWG Homes konsernet hadde i 1. kvartal 2012 operative driftsinntekter på NOK 842 millioner. Det er en nedgang på 9,2 % sammenlignet med 1. kvartal 2011. Trenden fra foregående kvartaler videreføres med underliggende sterk utvikling i den norske virksomheten, og fortsatt krevende situasjonen i den svenske virksomheten og i det svenske markedet med lavt salg og lange salgsprosesser.



Kvartalets driftsresultat før avskrivninger og finans (operativ EBITDA) ble NOK 93 millioner. Det er en reduksjon på NOK 7 millioner (6,6 %) sammenlignet med 1. kvartal 2011. Kvartalets operative EBITDA-margin ble 11,0 % mot 10,7 % for 1. kvartal i fjor. Kvartalets driftsresultat før finans (operativ EBIT) ble NOK 89 millioner som er en reduksjon på NOK 5 millioner (5,6 %) sammenlignet med 1. kvartal 2011. Kvartalets operative EBIT-margin ble 10,5 % mot 10,1 % for 1. kvartal i fjor.



Kvartalets ordreinnngang var NOK 910 millioner mot NOK 1 027 millioner i 1. kvartal 2011, ned 11,3 %. Konsernets ordrereserve ved utgangen av kvartalet var NOK 1 660 millioner. Det er en reduksjon på NOK 391 millioner (19,1 prosent) i forhold til utgangen av 1. kvartal 2011, men en økning med NOK 46 millioner (2,9 prosent) fra utgangen av forrige kvartal.



RESULTATENE I NORGE

SEGMENT NORGE

Tall i NOK 1 000	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
Resultat			
Driftsinntekter	545 777	523 223	2 111 501
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-377 820	-379 172	-1 484 558
Dekningsbidrag	167 957	144 051	626 943
Salgs- og administrasjonskostnader	-86 012	-70 470	-285 001
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	81 945	73 581	341 942
Resultat fra tilknyttede selskaper	-51	0	-906
Avskrivninger	-595	-1 784	-6 862
Driftsresultat før finans (EBIT)	81 299	71 797	334 174
Dekningsgrad	30,8 %	27,5 %	29,7 %
EBITDA-margin	15,0 %	14,1 %	16,2 %
EBIT-margin	14,9 %	13,7 %	15,8 %
Andre hovedtall for segmentet			
Ordreinngang	606 020	678 751	2 059 300
Ordrereserve	753 260	956 072	717 093
Antall ansatte	620	593	618
Sykefravær	5,1%	5,4%	6,2 %

Segment Norge omfatter virksomheten i Block Watne AS. Hetlandhus AS rapporteres under "Øvrige enheter". Det vises til note 3 Segmentinformasjon.

Trenden fra foregående kvartaler er videreført. Styrket produksjonskapasitet, effektiv drift og godt salg har gitt et solid resultat og fortsatt sterke marginer i 1. kvartal 2012.

Driftsinntektene i kvartalet økte med 4,3 % sammenlignet med 1. kvartal 2011. Operativt resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) ble forbedret med 11,4 % i forhold til samme periode i fjor. Tilsvarende viser operativt resultat før finans (EBIT) en forbedring på 13,2 %. Kvartalets EBITDA-margin har økt med 0,9 prosentpoeng.

Ordreinngangen i kvartalet er 10,7 % lavere enn i 1. kvartal 2011. Ordrereserven viser en nedgang på NOK 203 millioner (21,2 %) sammenlignet med samme periode i fjor, men har økt med NOK 36 millioner (5,0 %) fra utgangen av forrige kvartal. Ordrereserven er på et tilfredsstillende nivå. Ved utgangen av kvartalet var det 53 ferdigproduserte usolgte boliger.

Ved utgangen av kvartalet har bemanningen økt med 27 årsverk (4,6 %) i forhold til samme periode i fjor; i hovedsak tømrere og annen produksjonsrettet bemanning.

Fokusområder videre i 2012

Fokus videre er fortsatt effektivisering i produksjonen og videre utvikling av eksisterende prosjekter og tomter, samt god innfasing av alle nyansatte.

RESULTATENE I SVERIGE

SEGMENT SVERIGE

Tall i NOK 1 000	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
Resultat			
Driftsinntekter	292 442	404 110	1 338 802
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-216 987	-296 302	-983 565
Dekningsbidrag	75 455	107 808	355 237
Salgs- og administrasjonskostnader	-59 225	-76 458	-265 796
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	16 230	31 350	89 441
Avskrivninger	-3 421	-3 515	-13 870
Driftsresultat før finans (EBIT)	12 809	27 835	75 571
Dekningsgrad	25,8 %	26,7 %	26,5 %
EBITDA-margin	5,5 %	7,8 %	6,7 %
EBIT-margin	4,4 %	6,9 %	5,6 %
Andre hovedtall for segmentet			
Ordreinngang	304 399	348 028	1 139 724
Ordreserver	906 620	1 094 634	896 290
Antall ansatte	354	424	354
Sykefravær	3,3%	3,5%	3,1 %

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

Lønnsomheten var lav også i 1. kvartal, men noe bedre enn i forrige kvartal. De svake marginene er i hovedsak forårsaket av svakt salg gjennom 2011 og derav lavere leveransetakt. Marginpresset er størst for Myresjöhus, mens SmålandsVillan fortsetter å levere akseptable marginer.

Driftsinntektene i kvartalet ble redusert med 27,6 % sammenlignet med 1. kvartal 2011. Operativt resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) var ned med 48,2 % i forhold til samme periode i fjor. Operativt resultat før finans (EBIT) er redusert med 54,0 % i forhold til samme periode i fjor.

Ordreinngangen i kvartalet er 12,5 % lavere enn i 1. kvartal 2011. Ordreserven ved utgangen av kvartalet ble redusert med NOK 188 millioner (17,2 %) sammenlignet med samme periode i fjor, men har økt med NOK 10 millioner (1,2 %) fra forrige kvartal. Ved utgangen av kvartalet var det 24 ferdigproduserte usolgte boliger inklusive visningsboliger.

Bemanningen ble betydelig redusert i løpet av det siste året med i alt 128 årsverk (70 faste ansatte og 58 innleide).

Markedssituasjonen for boliger er fortsatt svært krevende. Kunders kjøpsprosesser er lange på grunn av restriktiv og dyrere finansiering, og lang omsetningstid i brukmarkedet. Det synes klart at markedet har stabilisert seg i forhold til den oppbremsningen som skjedde gjennom 2011, og enkelte regioner viser visse tegn til økt aktivitet. Det vil likevel ta tid før markedet bedrer seg betydelig.

Fokusområder videre i 2012

Fra januar 2012 er markedsorganisasjonen endret med sikte på økt aktivitet innen egenregi i tilvekstområdene. Det er også gjennomført et forprosjekt for leilighetsbygg basert på modulproduksjon. Første leveranse er planlagt til høsten 2012. En rekke pågående forbedringsprogrammer for reduksjon av kostnadsnivået samt bedring av effektivitet og leveranse kvalitet blir videreført. Det vil fortsatt være sterkt fokus på produktutvikling innen begge varemerker.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
Netto kontantstrøm fra drift (etter renter og skatt)	-87 759	-214 267	-149 857
Netto kontantstrøm fra investeringer	-6 306	-739	15 690
Netto kontantstrøm fra finansiering	322 160	152 876	190 435
Netto kontantstrøm i perioden	228 095	-62 130	56 268

Netto kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) i 1. kvartal var negativ med NOK 88 millioner mot negativ NOK 214 millioner i 1. kvartal i fjor. Konsernet har normalt en betydelig kapitalbinding i 1. kvartal som følge av arbeidskapitalbinding i prosjekter.

Konsernet har i 1. kvartal fått tilført NOK 392,8 millioner gjennom den rettede emisjonen. Samtidig utstedte konsernet et obligasjonslån på NOK 300 millioner, og disse midlene ble anvendt til nedbetaling av langsiktig gjeld. Se også note 7.

Konsernet har likvide midler med NOK 394 millioner ved utgangen av perioden.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	31.03.12	31.12.11	31.03.11
Rentebærende langsiktig gjeld	922 072	939 022	1 044 922
Rentebærende kortsiktig gjeld	769 635	830 222	595 179
Rentebærende fordring (salg Gar-Bo AB)	0	0	-24 729
Sum bankinnskudd og kontanter	-394 233	-166 138	-47 740
Netto rentebærende gjeld	1 297 474	1 603 106	1 567 632

Hensyntatt proveny fra emisjonen gjennomført i 1. kvartal er netto rentebærende gjeld redusert med NOK 306 millioner fra utgangen av 4. kvartal 2011.

Konsernet har overholdt covenants-kravene for 1. kvartal 2012.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	31.03.12	31.12.11	31.03.11
Omløpsmidler	2 689 500	2 489 911	2 265 804
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-1 326 745	-1 258 675	-1 117 687
Netto arbeidskapital	1 362 755	1 231 236	1 148 117
Kortsiktig prosjektfinansiering (rentebærende)	-769 635	-830 222	-595 179
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinansiering	593 120	401 014	552 938

ORGANISASJONEN

ANTALL ANSATTE	31.03.12	31.12.11	31.03.11
Funksjonærer*	399	409	402
Produksjonsarbeidere, tømrere	582	569	621
Totalt	981	978	1 023
Antall ansatte i Norge*	627	624	599
Antall ansatte i Sverige**	354	354	424

* Inklusive konsernsjef og konsernstab (BWG Homes ASA) og ansatte i Hetlandhus AS.

** Den svenske virksomheten har i tillegg 10 innleide ansatte per 1. kvartal 2012. Disse er i hovedsak produksjonsarbeidere.

Bemanningen har økt med 3 årsverk (0,3 %) fra utgangen av 2011, men er redusert med 42 årsverk sammenlignet med utgangen av 1. kvartal 2011. Reduksjonen skyldes nedbemanning i den svenske virksomheten.

Den svenske virksomheten har i løpet av 2011 og 1. kvartal 2012 redusert bemanningen med 70 årsverk i tillegg til 58 innleide. Ytterligere fire ansatte er meddelt oppsigelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Produksjonskvalitet og HMS har kontinuerlig ledelsesmessig fokus.

Det ble registrert 12 ulykker som førte til fravær i 1. kvartal 2012 mot 11 ulykker i 1. kvartal 2011. Hendelser som har ført til fravær, gjelder særlig i den norske virksomheten. Typiske skader er sårskader ved bruk av spikerpistol og annet verktøy og fall fra lav høyde. Ingen av disse tilfellene har ført til alvorlige skader eller varige men. Det er iverksatt intensivert sikkerhetsopplæring med vekt på riktig bruk av verktøy og stillas for å redusere skadefrekvensen. Ledelsesmessig oppfølging av sykefravær intensiveres i 2012.

I den norske virksomheten foretas det uanmeldte tilsyn på byggeplass med etterfølgende avviksbehandling og oppfølging både i lokal regi på distriktskontorene og tiltak i sentral regi. I 1. kvartal ble det foretatt 41 tilsyn med et gjennomsnitt på 0,76 avvik per tilsyn. I 2011 ble det foretatt totalt 113 tilsyn med gjennomsnittlig 1,04 avvik per tilsyn.

AKSJONÆRFORHOLD

	10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 2 144 aksjonærer hvorav 111 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 21,3 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 16 %.	Oslo Bolig og Sparelag	26 485 752	19,90%
Konsernsjef Lars Nilsen hadde ved utgangen av kvartalet en eierandel på 16,16 % gjennom sine selskaper Lani Industrier AS og Lagulise AS.	Lani Industrier AS	21 199 800	15,93%
Det ble omsatt 27,3 millioner aksjer i kvartalet.	Orkla ASA	10 008 408	7,52%
Sluttkurs på balansedagen var NOK 12,20.	Odin Norge	3 864 762	2,90%
	Odin Norden	3 601 136	2,70%
	DnB NOR SMB VPF	3 575 000	2,69%
	Storebrand Verdi	3 338 095	2,51%
	MP Pensjon PK	2 695 700	2,03%
	Skandinaviska Enskilda Banken	2 501 000	1,88%
	Verdipapirfondet Handelsbanken	2 400 000	1,80%
	Sum 10 største aksjonærer	79 669 653	59,88%
	Øvrige aksjonærer	53 388 955	40,12%
	Totalt antall aksjer	133 058 608	100,00 %

EMISJON, REPARASJONSEMISJON OG OBLIGASJON

Konsernet har i starten av 2012 styrket sin finansielle stilling betydelig gjennom emisjoner på totalt NOK 435 millioner og ved utstedelse av et treårig obligasjonslån på NOK 300 millioner. Provenyet fra obligasjonslånet er anvendt til nedbetaling av langsiktig gjeld i Nordea.

Emisjonene bidrar til at konsernet får en kapitalstruktur som styrker evnen til å finansiere voksende aktivitet i Norge og i Sverige; også i en situasjon hvor det er usikkerhet om bankenes utlånsevne og vilje hensyntatt internasjonal finansuro. Obligasjonslånet åpner opp et nytt kapitalmarked for konsernet som representerer et godt langsiktig alternativ til konsernets bankfinansiering.

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Den norske virksomheten kan vise til en god start på 2012 med fortsatt sterk etterspørsel etter boliger og stigende enhetspriser. Lønnsomhetsutviklingen og ordreserven vurderes som tilfredsstillende. Det forventes at boligmarkedet i Norge fortsatt vil være sterkt, selv om det er for tidlig å si om det økte egenkapitalkravet vil dempe etterspørselen.

Rammebetingelsene og markedssituasjonen for den svenske virksomheten vil fortsatt være krevende. Det synes klart at opphellingen i den svenske økonomien vil ta tid. Boligmarkedet har stabilisert seg på historisk lave nivåer, særlig innen småhussegmentet. Det er et visst volum av kunder, men finansiering av boligkjøp er en betydelig utfordring for kjøpere med liten egenkapital. Sterk oppbremsing i bruktboligmarkedet medfører at også kunder som eier egen bolig får problemer med å realisere egenkapital for kjøp av ny bolig. Det siste året er det gjennomført omfattende bemanningsreduksjoner i den svenske virksomheten for å tilpasse produksjonskapasiteten til lavere volumer. Forbedringsprogrammer som ble iverksatt i 2011 og løper videre i 2012, forventes å gi økt effektivitet og kvalitet i produksjonen gjennom 2012.

Igangsettingen av nye boliger både i Norge og i Sverige er generelt fremdeles lav. Historisk lav igangsetting gjennom flere år kombinert med befolkningsøkning har ført til en underdekning av boliger. Det vil ta tid for boligbyggerne, særlig i Sverige, å opparbeide økt produksjonskapasitet og bemanning. Den økonomiske situasjonen i Europa og mulige konsekvenser for boligmarkedet i Norge og Sverige, er fortsatt uoversiktlig. Det er styrets oppfatning at en mer langsiktig og forutsigbar boligpolitikk som motiverer aktørene til økt boligbygging, er nødvendig for å få bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel og et fornuftig prisnivå.

Det arbeides kontinuerlig med kostnadsnivå, lønnsomhetsutvikling, effektivitetsforbedringer, og det satses på videre produktutvikling og utvikling av produksjonseffektive og energiøkonomiske boligtyper. Markedssituasjonen følges nøye for å kunne tilpasse virksomheten og produkter til de rådende forhold.

Oslo, 9. mai 2012

Styret og konsernsjef i BWG Homes ASA

Eva Eriksson
styreleder

Harald Walther
nestleder

Hege Bømark

Espen E. Wiik

Tore Morten Randen

Ørjan Reinholdsson

Magne Staalstrøm

Lars Nilsen
Konsernsjef

SAMMENDRATT FINANSIELL INFORMASJON (IFRS)

BWG HOMES ASA KONSERN

RESULTATREGNSKAP

Tall i NOK 1 000	Note	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
Driftsinntekter		867 142	719 978	3 245 455
Varekostnader		-550 647	-467 593	-2 035 222
Lønns- og personalkostnader		-148 117	-138 680	-564 024
Andre driftskostnader		-77 033	-82 644	-308 550
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		91 345	31 061	337 659
Resultat fra tilknyttede selskaper		-51	0	-906
Avskrivninger		-4 053	-5 375	-21 035
Resultat før finans (EBIT)		87 241	25 686	315 718
Renteinntekter og andre finansinntekter		1 243	2 180	4 105
Rentekostnader		-27 116	-17 758	-85 396
Endringer markedsverdi finansielle instrumenter		1 165	1 301	1 248
Valutakurseffekter	5	-4 160	2 559	-352
Andre finanskostnader		-7 483	-4 786	-14 034
Netto finanskostnader	5	-36 351	-16 504	-94 429
Resultat før skatt (EBT)		50 890	9 182	221 289
Skattekostnad		-14 273	-2 540	-62 039
Periodens resultat		36 617	6 642	159 250
Resultat per aksje (NOK)		0,35	0,07	1,62
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,35	0,07	1,62
EBITDA-margin		10,5 %	4,3 %	10,4 %
EBIT-margin		10,1 %	3,6 %	9,7 %

INNREGNEDE INNTEKTER OG KOSTNADER (totalresultat)

Tall i NOK 1 000	Note			Året 2011
Endring i virkelig verdi rentesikring	9	113	0	-4 450
Utsatt skatt knyttet til virkelig verdi rentesikring	9	-32	0	1 246
Periodens resultat (fra resultatregnskapet)		36 617	6 642	159 250
Omregningseffekter i konsolideringen		-8 662	4 860	-139
Sum innregnede inntekter og kostnader (totalresultat)		28 036	11 502	155 907

FINANSIELL STILLING (BALANSE)

Tall i NOK 1 000

Note

		31.03.12	31.03.11	31.12.11
Eiendeler				
Goodwill		1 956 153	1 981 416	1 971 486
Varemerker		483 072	490 279	487 446
Andre immaterielle eiendeler		2 322	3 065	2 483
Sum immaterielle driftsmidler		2 441 547	2 474 760	2 461 415
Fysiske driftsmidler		90 031	97 886	93 748
Finansielle anleggsmidler		16 737	37 130	11 347
Sum anleggsmidler		2 548 315	2 609 776	2 566 510
Prosjekter, bygg under utførelse	4	1 161 692	902 116	1 071 755
Varebeholdninger		37 577	52 150	35 700
Tomter		1 327 119	1 108 681	1 258 175
Sum beholdninger		2 526 388	2 062 947	2 365 630
Kundefordringer		132 910	155 813	91 981
Andre fordringer		30 202	47 044	32 300
Sum fordringer		163 112	202 857	124 281
Likvide midler		394 233	47 740	166 138
Sum omløpsmidler		3 083 733	2 313 544	2 656 049
Sum eiendeler		5 632 048	4 923 320	5 222 559
Egenkapital og forpliktelser				
Sum egenkapital		2 366 383	1 889 590	1 945 547
Pensjonsforpliktelser		6 231	9 652	8 769
Utsatt skatt		169 388	204 057	172 826
Avsetning garantiforpliktelser		71 594	62 233	67 498
Sum avsetning for forpliktelser		247 213	275 942	249 093
Rentebærende langsiktig gjeld		922 072	1 044 922	939 022
Rentebærende kortsiktig gjeld		769 635	595 179	830 222
Leverandørgjeld		331 966	298 885	338 566
Kortsiktig gjeld tomteakkvisisjon		415 092	376 858	381 857
Forskudd fra kunder		292 309	213 932	259 994
Øvrig kortsiktig gjeld		287 378	228 012	278 258
Sum annen kortsiktig gjeld		1 326 745	1 117 687	1 258 675
Sum kortsiktig gjeld		2 096 380	1 712 866	2 088 897
Sum gjeld og forpliktelser		3 265 665	3 033 730	3 277 012
Sum egenkapital og forpliktelser		5 632 048	4 923 320	5 222 559

UTVALGTE HOVEDTALL I BALANSEN

Tall i NOK 1 000

	31.03.12	31.12.11	31.03.11
Arbeidskapital			
(beholdninger og fordringer – annen kortsiktig gjeld)	1 362 755	1 148 117	1 231 236
Netto rentebærende gjeld			
(langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld – likvide midler)	1 297 474	1 567 632	1 603 106
Egenkapitalandel (sum egenkapital/sum eiendeler)	42,0 %	38,4 %	37,3 %

ENDRINGER I EGENKAPITAL

Tall i NOK 1 000	Note	Aksje- kapital	Overkurs- fond *	Sikrings- reserve	Valuta- omregning	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse per 31.12. 2010		98 276	529 840	0	-22 944	1 272 916	1 878 088
Omregningseffekt i konsolideringen					4 860		4 860
Resultat 1. kvartal 2011						6 642	6 642
Balanse per 31.3. 2011		98 276	529 840	0	-18 084	1 279 558	1 889 590
Utbytte						-88 448	-88 448
Omregningseffekt i konsolideringen					-23 020		-23 020
Resultat 2. kvartal 2011						42 026	42 026
Balanse per 30.6. 2011		98 276	529 840	0	-41 104	1 233 136	1 820 148
Omregningseffekt i konsolideringen					2 930		2 930
Andre innregnede poster i totalresultatet				-2 488			-2 488
Resultat 3. kvartal 2011						30 646	30 646
Balanse per 30.9. 2011		98 276	529 840	-2 488	-38 174	1 263 782	1 851 236
Omregningseffekt i konsolideringen					15 091		15 091
Andre innregnede poster i totalresultatet				-716			-716
Resultat 4. kvartal 2011						79 936	79 936
Balanse per 31.12. 2011		98 276	529 840	-3 204	-23 083	1 343 718	1 945 547
Rettet emisjon		34 783	365 217				400 000
Emisjonskostnader			-7 200				-7 200
Omregningseffekt i konsolideringen					-8 662		-8 662
Andre innregnede poster i totalresultatet			-10	81	-169	179	81
Resultat 1. kvartal 2012						36 617	36 617
Balanse per 31.03. 2012		133 059	887 847	-3 123	-31 914	1 380 514	2 366 383

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall i NOK 1 000

	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital (EBITDA)	91 345	31 061	337 659
Endring i beholdninger	-92 571	20 423	-35 559
Endring i kundefordringer	30 809	-103 406	31 889
Endring i leverandørgjeld	-5 051	43 406	84 090
Tomtekjøp	-78 875	-87 494	-353 196
Endring i andre tidsavgrensningsposter	13 155	-72 367	-92 981
Netto endring arbeidskapitalposter	-132 533	-199 438	-365 757
Betalte renter netto	-24 892	-18 323	-80 029
Betalt skatt	-21 678	-27 566	-41 731
Netto kontantstrøm fra drift (etter renter og skatt)	-87 759	-214 266	-149 857
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 087	-6 106	-17 798
Innbetalinger fra salg av varige driftsmidler	0	0	280
Innbetalinger fra salg av aksjer (Gar-Bo AB)	0	0	24 434
Netto kontantstrøm fra tilknyttede selskaper	-6 459	3 000	3 000
Mottatte renter	1 240	2 367	5 773
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 306	-739	15 690
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	-58 080	153 176	318 080
Utbetalinger knyttet til refinansiering av langsiktig gjeld	-12 107	0	-21 761
Nedbetaling langsiktig gjeld	-300 453	-300	-38 436
Opptrekk ny langsiktig gjeld	300 000	0	21 000
Innbetaling av ny egenkapital (netto)	392 800	0	0
Utbetaling av utbytte	0	0	-88 448
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	322 160	152 876	190 435
Netto endring i likvide midler	228 095	-62 129	56 267
Likvide midler ved start av perioden	166 138	109 870	109 870
Likvide midler ved periodens utgang	394 233	47 741	166 138
Ubenyttet kassekreditt ved periodens utgang	73 037	167 834	67 428

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1 OM KONSERNET OG KONSERNREGNSKAPET

Konsernet

BWG Homes ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Foretakets konsernregnskap omfatter BWG Homes ASA med tilhørende datterselskaper samt konsernets andeler i tilknyttede selskaper.

Konsernet besto ved utgangen av kvartalet av de samme legale enheter som inngikk i konsernet ved siste årsskifte.

Fastsettelse av kvartalsrapporten

Denne kvartalsrapporten ble fastsatt av selskapets styre den 9. mai 2012. Kvartalsrapporten er ikke revidert.

IFRS anvendt ved utarbeidelse av finansiell informasjon

Den sammendratte finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) og fortolkninger fastsatt av International Accounting Standards Board (IASB). Den sammendratte finansielle informasjonen er utarbeidet i tråd med reglene i IAS 34 – Delårsrapportering.

IAS 34 fastslår at delårsrapporteringen primært skal være en oppdatering om nye forhold etter sist avlagte årsrapport, og derfor bør denne delårsrapporten sees i sammenheng med siste årsrapport (2011).

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene anvendt ved utarbeidelsen av rapporten er konsistent med regnskapsprinsippene beskrevet i selskapets årsregnskap for 2011.

NOTE 2 ESTIMATER

En vesentlig del av konsernets virksomhet består av prosjekter innen boligbygging. Hovedsakelig inntektsføres prosjektene når levering har skjedd og de finansielle resultatene for prosjektet er kjente. Likevel innebærer regnskapsføringen i noen grad bruk av estimater knyttet til verdien av prosjektene osv. Andre poster i regnskapet hvor estimater er viktige for regnskapsføringen, er pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader, bokførte verdier av goodwill og andre merverdier, regnskapsføring av finansielle instrumenter og regnskapsføring av skatter.

En grundigere gjennomgang av bruken av estimater i regnskapsførselen er gitt i årsregnskapet for 2011.

NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

Definisjon av segmenter

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

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

Enheter som ikke kvalifiserer for å rapporteres som egne segmenter, er presentert samlet og omtales som "Øvrige enheter". Her inngår også Hetlandhus som ble relansert i 2009 og selger boliger i det norske markedet basert på moduler produsert i SmålandsVillans fabrikker i Sverige.

Regnskapsprinsipper for segmentrapportering

Til grunn for segmentrapporteringen ligger den operative ledelsesrapporteringen som utarbeides fra enhetene. Regnskapsprinsippene anvendt i denne rapporteringen er for segment Sverige i tråd med IFRS, og tallene for segment Sverige inngår direkte i konsolideringen.

For segment Norge er det avvik mellom den operative rapporteringen og IFRS reglene i forhold til inntektsføring på prosjekter. For ledelsen er det viktig å følge også resultatutviklingen i pågående prosjekter, og i den operative rapporteringen måles dette ved å bruke prinsippene for løpende avregning (tilvirkningskontrakter).

Under dette prinsippet regnskapsføres estimert opptjent fortjeneste i prosjektene basert på fullførelsesgrad. Det inntektsføres kun på boliger hvor bindende salgskontrakt foreligger. 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.

Regnskapsprinsippene anvendt for segmentrapporteringen er i tråd med de prinsippene som ble anvendt ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2011.

Det er ingen transaksjoner mellom segmentene av betydning for rapporteringen.

SEGMENTINFORMASJON

Tall i NOK 1 000

	1. kv. 12	1. kv. 11	Året 2011
RESULTATPOSTER			
Driftsinntekter			
Norge	545 777	523 223	2 111 501
Sverige	292 442	404 110	1 338 802
Øvrige enheter	12 793	2 022	36 333
Elimineringer	-9 009	-1 649	-25 661
Driftsinntekter segment	842 003	927 706	3 460 975
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	25 139	-207 728	-215 520
Driftsinntekter i konsernregnskapet	867 142	719 978	3 245 455
EBITDA			
Norge	81 945	73 581	341 942
Sverige	16 230	31 350	89 441
Øvrige enheter	-5 451	-5 631	-23 344
Elimineringer	0	0	0
EBITDA segment	92 724	99 300	408 039
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-1 379	-68 239	-70 380
EBITDA i konsernregnskapet	91 345	31 061	337 659
EBIT			
Norge	81 299	71 797	334 174
Sverige	12 809	27 835	75 571
Øvrige enheter	-5 488	-5 707	-23 647
Elimineringer	0	0	0
EBIT segment	88 620	93 925	386 098
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-1 379	-68 239	-70 380
EBIT i konsernregnskapet	87 241	25 686	315 718
EBT			
Norge	70 073	65 364	295 871
Sverige	-1 315	19 569	30 173
Øvrige enheter	-16 182	-6 821	-36 800
Elimineringer	0	0	0
EBT segment	52 576	78 112	289 244
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-1 686	-68 930	-67 955
EBT i konsernregnskapet	50 890	9 182	221 289
BALANSEPOSTER			
Sum eiendeler			
Norge	2 060 651	1 677 175	1 966 592
Sverige	2 185 891	2 212 994	2 179 994
Øvrige enheter	2 848 088	2 255 727	2 327 767
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	287 771	239 966	242 146
Elimineringer	-1 750 373	-1 462 542	-1 493 940
Sum eiendeler i konsernets balanse	5 632 048	4 923 320	5 222 559
Sum gjeld og forpliktelser			
Norge	-1 504 347	-1 185 049	-1 446 197
Sverige	-1 477 716	-1 497 680	-1 462 187
Øvrige enheter	-639 782	-503 087	-500 690
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-292 309	-213 932	-259 994
Elimineringer	648 489	366 018	392 056
Sum gjeld og forpliktelser i konsernets balanse	-3 265 665	-3 033 730	-3 277 012

NOTE 4 BOKFØRT VERDI AV PÅGÅENDE PROSJEKTER

Konsernet har en betydelig beholdning av pågående prosjekter. Prosjektene kan være egenregiprojekter, eller boliger som bygges for andre sluttbrukere eller storkunder. Bokført verdi av prosjektene er balanseført til akkumulert tilvirkningskost.

SPESIFIKASJON AV PÅGÅENDE PROSJEKTER			
Tall i NOK 1 000	31.03.12	31.03.11	31.12.11
Bygg under utførelse Norge	1 132 269	883 091	1 043 585
Bygg under utførelse Sverige	29 423	19 025	28 170
Sum bokført verdi pågående prosjekter	1 161 692	902 116	1 071 755
Verdi av bygg under utførelse i Norge basert på løpende avregning for egenregiprojekter	663 136	361 364	540 418

NOTE 5 VALUTAKURSEFFEKTER

Konsernet er eksponert i svenske kroner som følge av sine investeringer i Sverige. Den svenske virksomheten er finansiert i svenske kroner (SEK). Lånefinansieringen er dels fra morselskapet og dels i bank.

I henhold til IAS 21 føres effekter av valutakursendringer på konsernmellomværende over resultatet. Akkumulert for 2012 har det vært en svekkelse av SEK mot NOK noe som har gitt et valutatap på NOK 4,2 millioner ved utgangen av 1. kvartal 2012.

NOTE 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Datterselskapet Block Watne AS hadde 1. kvartal 2012 transaksjoner med tilknyttede selskap på NOK 6,5 millioner.

Waterguard International AS selger vannsikringssystemer til datterselskapene Block Watne AS og Hetlandhus AS. Dette salget går via grossist, og prisingen er basert på markedsmessige vilkår. Ved utgangen av 1. kvartal 2012 var det kjøpt vannsikringssystemer for NOK 1,1 millioner. Waterguard International AS er et selskap kontrollert av Lars Nilsen, konsernsjef i BWG Homes ASA.

Datterselskapene Block Watne og Hetlandhus AS har kjøpt advokattjenester av advokat Martin Kr. Feet AS for NOK 0,7 millioner ved utgangen av 1. kvartal 2012. Martin Kr. Feet er bror til administrerende direktør i Block Watne AS. Betingelsene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

NOTE 7 EMISJON, REPARASJONSEMISJON OG OBLIGASJONSLÅN

Rettet emisjon

BWG Homes ASA gjennomførte 14. februar 2012 en rettet emisjon som ble godkjent i ekstraordinær generalforsamling den 7. mars. Det ble plassert 34 782 608 aksjer til NOK 11,50 per aksje til eksisterende aksjeeiere og nye investorer, med et brutto proveny på NOK 399 999 992. Etter den rettede emisjonen er det utstedt 133 058 608 aksjer i BWG Homes ASA hver pålydende NOK 1,00.

Følgende primærinnsider ble tildelt aksjer i den rettede emisjonen: Lani Industrier AS, et selskap 100 % kontrollert av Lars Nilsen, konsernsjef i BWG Homes ASA, ble tildelt 5 541 800 aksjer.

Reparasjonsemisjon

I generalforsamling den 7. mars ble det også vedtatt at det skulle gjennomføres en reparasjonsemisjon på opp til NOK 40 millioner til samme kurs som i den rettede emisjonen. Reparasjonsemisjonen ble rettet mot eksisterende aksjonærer per 14. februar 2012 som ikke ble tilbudt å delta i den rettede emisjonen. Tegningsperioden for reparasjonsemisjonen utløp 10. april. Det ble tildelt 3 062 825 aksjer til NOK 11,50 per aksje. Etter reparasjonsemisjonen er det utstedt 136 121 433 aksjer i BWG Homes ASA hver pålydende NOK 1,00.

Reparasjonsemisjonen regnskapsføres i april 2012.

Primærinnsidere som ble tildelt aksjer i reparasjonsemisjonen:

Navn	Aksjer tildelt i reparasjonsemisjon	Beholdning etter reparasjonsemisjon
Lagulise AS, et selskap eiet av Lars Nilsen, CEO i BWG Homes ASA	100 000	400 000
Eva Eriksson, styreleder i BWG Homes ASA	10 000	30 000
Harald Walther, nestleder i BWG Homes ASA, og hans nærstående	235 000	969 045
Espen Wiik, styremedlem i BWG Homes ASA	5 000	10 000
Ole Feet, administrerende direktør i Block Watne AS	10 000	25 400
Arnt Eriksen, finansdirektør i BWG Homes ASA	6 000	44 000
Elisabet Landsend, Kommunikasjonsdirektør i BWG Homes ASA	4 600	15 000
Mikael Olsson, VD i BWG Homes AB	3 721	40 000
Jonas Karlsson, finansdirektør i BWG Homes AB	2 977	26 000

Total aksjebeholdning for selskaper kontrollert av konsernsjef Lars Nilsen er etter den rettede emisjonen og reparasjonsemisjonen, 21 599 800 aksjer (15,87% eierandel).

Usikret obligasjonslån

BWG Homes ASA gjennomførte i februar 2012 plassering av et usikret obligasjonslån på NOK 300 millioner med forfall i mars 2015. Renten på lånet er NIBOR pluss 450 basispunkter. Nettoprovenyet ble i sin helhet benyttet til å nedbetale deler av den langsiktige gjelden hos Nordea.

NOTE 8 SPESIFIKASJON LANGSIKTIG GJELD

SPESIFIKASJON AV LANGSIKTIG GJELD

Tall i NOK 1 000	31.03.12
Obligasjonslån, forfall 2015	300 000
Langsiktig gjeld til Nordea, forfall i 2014	289 685
Langsiktig gjeld til Nordea, forfall i 2016	346 068
Annen gjeld Sverige	2 579
Amortiserte lånekostnader	-16 260
Sum langsiktig gjeld	922 072

NOTE 9 FASTRENTE AVTALE

Konsernet inngikk i august 2011 avtale om fast rente på NOK 250 millioner av konsernets langsiktige gjeld. Den faste renten er på 3,315 % (NIBOR) og løper over fem år. Bokføringsmessig anvendes regnskapsreglene for sikringsbokføring. Det vil si at løpende verdiendring på avtalen føres i innregnede inntekter og kostnader (totalresultatet) og ikke innregnes i resultatregnskapet.

SELSKAPSFORMASJON

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

BWG Homes leverer ca 2 000 nye boliger i året gjennom egne boligprosjekter og til kunder med egen tomt. Selskapet har ca 980 ansatte og hadde en omsetning på NOK 3,2 milliarder i 2011.

BWG Homes ASA er notert på Oslo Børs med handelssymbolet BWG. Selskapets aksjekapital er NOK 136 121 433 fordelt på 136 121 433 aksjer hver pålydende NOK 1.



SELSKAPETS STYRE:

Eva Eriksson, styreleder
Harald Walther, nestleder
Hege Bømark, styremedlem
Espen Wiik, styremedlem
Tore Morten Randen, ansattevalgt styremedlem
Ørjan Reinholdsson, ansattevalgt styremedlem
Magne Staalstrøm, ansattevalgt styremedlem

FINANSIELL KALENDER:

Resultat 1. kvartal 2012: 10. mai 2012
Resultat 2. kvartal 2012: 22. august 2012
Resultat 3. kvartal 2012: 1. november 2012
Resultat 4. kvartal 2012: 14. februar 2013

Ordinær generalforsamling: 24. mai 2012

IR-KONTAKTER:

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

KONTAKTINFORMASJON:

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 Oslo

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

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

www.bwghomes.no

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vik
0123 OSLO

bwghomes.no



BWGHOMES
BWGHOMES