

2009

4. KVARTAL

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

LARS NILSEN
KONSERNISJEF

BWG HOMES' VERDIKJEDE



BWGHOMES

BWG Homes ASA

RAPPORT FOR 4. KVARTAL 2009

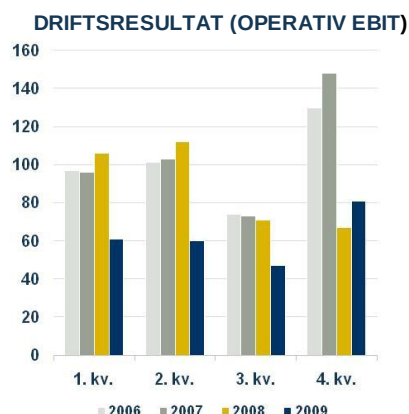
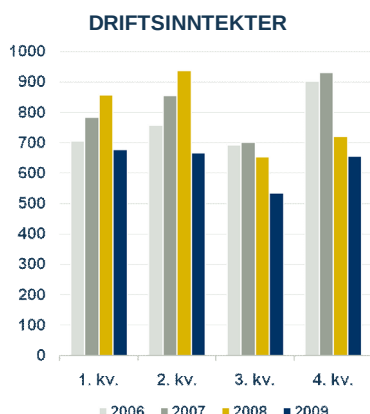
HOVEDPUNKTER 4. KVARTAL 2009

- ➔ Driftsinntekter NOK 657 millioner, ned 8,9 %
- ➔ Operativ EBITDA NOK 85 millioner, opp 25,0 %
- ➔ EBITDA-margin 12,9 %
- ➔ Ordreinngang NOK 690 millioner, opp 207 %
- ➔ Positiv utvikling i ordreserven, NOK 1 471 millioner, opp 25,8 %
- ➔ Sterk kontantstrøm NOK 132 millioner, opp 173 %
- ➔ Netto rentebærende gjeld ned med NOK 149 millioner i kvartalet
- ➔ Etter kvartalets utløp har konsernet betalt NOK 30 millioner i ekstraordinært avdrag på oppkjøpsgjelden

HOVEDTALL BWG HOMES KONSERNET

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Driftsinntekter	656 788	721 062	2 534 496	3 171 525
Driftsresultat (EBITDA)	85 000	57 884	273 965	368 086
Driftsresultat (EBIT)	81 370	-168 751	249 554	120 596
Resultat per aksje	0,43	-3,29	0,97	-1,25
Operative nøkkeltall *				
Operativ EBITDA	85 000	68 021	273 965	378 223
Operativ EBIT	81 370	67 436	249 554	356 783
Operativ EBT	54 579	-8 277	138 902	179 279
Operativ EBITDA-margin	12,9 %	9,4 %	10,8 %	11,9 %
Operativ EBIT-margin	12,4 %	9,4 %	9,8 %	11,2 %
Operativ EBT-margin	8,3 %	-1,1 %	5,5 %	5,7 %
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	132 233	48 379	301 096	-226 225
Ordreinngang	689 933	224 800	2 881 612	2 347 400
Ordreserve	1 470 897	1 169 455	1 470 897	1 169 455
Antall ansatte	826	965	826	965

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

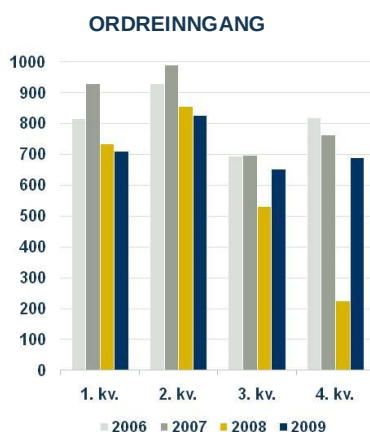


BWG Homes konsernet hadde i 4. kvartal 2009 driftsinntekter på NOK 657 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 64 millioner (-8,9 %) i forhold til 4. kvartal 2008. Driftsinntektene i 2009 ble NOK 2 534 millioner, ned NOK 637 millioner (-20,1 %) i forhold til 2008.

Nedgangen i omsetning er en følge av at konsernets produksjonskapasitet ble tatt vesentlig ned både i Norge og Sverige gjennom 2008 og inn i 2009. Ved utgangen av 2009 er bemanningen 14 % lavere enn på samme tidspunkt i 2008. Omsetningen i kvartalet vurderes som god, spesielt med henblikk på markedssituasjonen og den reduserte produksjonskapasiteten. Det er i 2009 blitt solgt et betydelig antall tidligere ferdigbygde boliger, og dette har innvirket positivt på omsetningen.

Konsernets driftsresultat før avskrivninger (operativ EBITDA) for 4. kvartal 2009 ble NOK 85 millioner. Dette er en økning på NOK 17 millioner (25,0 %) i forhold til 4. kvartal 2008. Driftsresultatet (operativ EBITDA) i 2009 ble NOK 274 millioner, ned 104 millioner (-27,6 %) i forhold til 2008. Økt driftsresultat i kvartalet skyldes i hovedsak fullføring av større boligprosjekter i Block Watne AS hvor resultatanslagene har vist seg for konservative. Nedgangen i driftsresultatet for året 2009 skyldes i hovedsak redusert bemanning og produksjonskapasitet og i noen grad lavere gjennomsnittspris på solgte boliger, spesielt i 1. halvår. Kvartalets operative EBITDA-margin ble 12,9 % mot 9,4 % i samme kvartal i fjor. Operativ EBITDA-margin for 2009 ble 10,8 % mot 11,9 % i 2008. Nedgangen i margin for året 2009 er en konsekvens av generelt prispress i et krevende marked, midlertidig fall i effektivitet, samt andel av faste kostnader som ikke bortfaller med redusert produksjon.

Driftsresultat før finans (operativ EBIT) for kvartalet ble NOK 81 millioner, opp NOK 14 millioner (20,7%) sammenlignet med samme kvartal 2008. For året 2009 ble driftsresultatet før finans (operativ EBIT) NOK 250 millioner, ned NOK 107 millioner (-30,1 %) sammenlignet med 2008. Kvartalets operative EBIT-margin ble 12,4 % mot 9,4 % i samme kvartal 2008. Operativ EBIT-margin for året 2009 ble 9,8 % mot 11,2 % i 2008.



Ordreinngangen i 4. kvartal 2009 var NOK 689,9 millioner mot NOK 224,8 millioner i 4. kvartal 2008, opp 206,8 %. Ordreinngangen for 2009 ble NOK 2 881,6 millioner mot NOK 2 347,4 millioner i 2008, opp 22,8 %. 2009 har vist seg å bli et godt salgsår. Lavt utbud av boliger i markedet kombinert med lavt rentenivå har bidratt til dette.

Konsernets ordresreserve ved utgangen av 4. kvartal var NOK 1 471 millioner, en økning på NOK 301 millioner (25,8%) i forhold til utgangen av 2008. Ordresreserven viser en økning på NOK 83 millioner (6,0 %) fra forrige kvartal.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	132 233	48 379	301 096	-226 225
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 316	-2 901	32 281	-20 462
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-147 715	-40 301	-292 150	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-14 165	5 177	41 227	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	102 379	61 152	102 379	61 152

Netto kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) i 4. kvartal var positiv med NOK 132 millioner, noe som er NOK 84 millioner (173%) bedre enn for samme kvartal i fjor. Konsernet har i 4. kvartal redusert gjelden med til sammen NOK 148 millioner.

Akkumulert per 4. kvartal er kapitalbinding i prosjekter tatt ned med NOK 240 millioner. Leverandørgjelden er gått ned med NOK 88 millioner, og kundefordringer har blitt redusert med NOK 83 millioner i kvartalet. Netto kontantstrøm fra drift etter renter og skatt for 2009 var positiv med NOK 301 millioner, en forbedring på NOK 527 millioner i forhold til 2008.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	2009	30.09.2009	2008
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 137 579	1 233 170	1 309 938
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	469 650	537 435	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	40 000
Rentebærende fordring (Gar-Bo oppgjør)	-21 917	-21 658	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	-102 379	-116 546	-61 152
Netto rentebærende gjeld	1 482 933	1 632 401	2 073 126

Netto rentebærende gjeld er redusert med NOK 590 millioner fra forrige årsskifte og med NOK 149 millioner siden 3. kvartal 2009. I oktober ble det innbetalt et ekstraordinært avdrag på NOK 30 millioner på den langsiktige gjelden. Den ekstraordinære nedbetalingen er foretatt på lånet som konsernet har i Sverige.

Ytterligere ekstraordinært avdrag på NOK 30 millioner ble betalt i januar 2010 i tillegg til det ordinære avdraget på NOK 20 millioner som også ble betalt i januar 2010.

SEK 834 millioner av den langsiktige gjelden i svenske kroner som utgjorde SEK 859 millioner per 22. desember 2009, ble i desember konvertert til NOK gjeld. Se også Note 2.

Konsernet har overholdt covenants-kravene for 4. kvartal 2009.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	2009	30.09.2009	2008
Omløpsmidler	1 825 358	1 961 321	2 082 067
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-735 697	-783 770	-849 984
Netto arbeidskapital	1 089 661	1 177 551	1 232 083
Kortsiktig prosjektfinsiering (rentebærende)	-469 650	-537 435	-824 340
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinsiering	620 011	640 116	407 743

SEGMENTINFORMASJON

Virksomheten i BWG Homes ASA består av to segmenter; segment Norge og segment Sverige. I segment Norge består virksomheten av Block Watne. 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 ulik risiko og avkastningsnivå. De to segmentene følges derfor opp separat i konsernet.

BWG Homes igangsatte i 2008 arbeidet med å reetablere Hetlandhus som en aktiv merkevare i Norge. Porteføljen består av ni eneboliger som produseres i moduler av SmålandsVillans fabrikker i Sverige. Lanseringen av Hetlandhus produkter startet i 1. kvartal 2009. Hetlandhus er fortsatt i en etableringsfase, og virksomheten i 4. kvartal er ikke av en størrelse som tilsier rapportering som eget segment. Tall for Hetlandhus er derfor inkludert i **Annet** i segmentrapporteringen.

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

SAMMENDRAG SEGMENTRAPPORT

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Driftsinntekter				
Norge	392 505	304 350	1 478 541	1 459 376
Sverige	265 019	417 504	1 057 496	1 713 072
Annet/elimineringer	-736	-792	-1 541	-923
BWG Homes konsernet	656 788	721 062	2 534 496	3 171 525
Operativ EBITDA				
Norge	72 169	36 070	211 594	228 717
Sverige	20 404	39 218	85 388	168 268
Annet/elimineringer	-7 573	-7 266	-23 017	-18 762
BWG Homes konsernet	85 000	68 022	273 965	378 223
Operativ EBIT				
Norge	71 309	34 593	204 813	221 665
Sverige	17 703	40 153	67 993	154 049
Annet/elimineringer	-7 642	-7 310	-23 252	-18 931
BWG Homes konsernet	81 370	67 436	249 554	356 783
Ordresreserve				
Norge	585 271	452 424	585 271	452 424
Sverige	885 626	717 030	885 626	717 030
BWG Homes konsernet	1 470 897	1 169 454	1 470 897	1 169 454

SEGMENT NORGE

Segment Norge omfatter virksomheten i datterselskapet Block Watne AS. Datterselskapet Hetlandhus AS er fortsatt i en oppstartfase og inngår derfor ikke i tallene for segment Norge i 4. kvartal 2009.

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Driftsinntekter	392 505	304 350	1 478 541	1 459 376
Driftskostnader	-320 336	-268 280	-1 266 947	-1 230 659
EBITDA	72 169	36 070	211 594	228 717
Resultat fra tilknyttede selskaper	930	554	930	1 397
Avskrivninger	-1 783	-2 031	-7 704	-8 449
EBIT	71 316	34 593	204 820	221 665
Finansinntekter	1 224	2 814	3 589	6 188
Rentekostnad og annen finanskostnad	-8 323	-14 991	-39 493	-55 394
Netto finanskostnader	-7 099	-12 177	-35 904	-49 206
EBT	64 217	22 416	168 916	172 459
Skatt	-18 092	-5 895	-47 408	-47 908
Periodens resultat	46 125	16 521	121 508	124 551
Operative nøkkeltall:				
Operativ EBITDA-margin	18,4 %	11,9 %	14,3 %	15,7 %
Operativ EBIT-margin	18,2 %	11,4 %	13,9 %	15,2 %
Segmenteieendeler	2 371 140	2 598 229	2 371 140	2 598 229
Segmentforpliktelser	-1 464 872	-1 852 179	-1 464 872	-1 852 179
Ordreinngang	368 200	118 300	1 587 305	1 158 000
Ordresreserve	585 271	452 424	585 271	452 424
Sykefravær	6,8 %	7,9 %	6,8 %	7,9 %
Antall ansatte	474	503	474	503

Godt og økende salg gjennom året, reduserte kostnader og effektiv drift gjør at virksomheten har opprettholdt sterke marginer gjennom 2009.

Driftsinntektene for 4. kvartal 2009 viser en økning på 29,0 % i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsinntektene for året 2009 økte med 1,3 % i forhold til 2008. Driftsresultatet (EBITDA) i kvartalet økte med 100,1 %, men var 7,5 % lavere for året sammenlignet med 2008. EBITDA-marginen for kvartalet ble 18,4 % og 14,3 % for 2009. Det sterke driftsresultatet i 4. kvartal skyldes i hovedsak fullføring av større boligprosjekter hvor resultatanslagene tidligere har vist seg for konservative.

Bemanningen ved utgangen av 4. kvartal er 6 % lavere enn i samme periode i fjor. Ingen ansatte er permitterte mens det ved utgangen av 2008 var 32 permitterte. Produksjonsrettet bemanning økes gradvis ut over i 2010 i takt med salgsutviklingen og økende ordresreserve.

Ordreinngangen har økt med 211,2 % i kvartalet og med 37,1 % for året. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 4. kvartal er 70. Ordreserven har økt med NOK 133 millioner gjennom året 2009. Det arbeides målrettet med å styrke ordreserven og å optimalisere drift på byggeplass.

Block Watne har i 4. kvartal gjennomført en rekke lokale markedsaktiviteter.

SEGMENT SVERIGE

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

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Driftsinntekter	265 019	417 504	1 057 496	1 713 072
Driftskostnader	-244 615	-378 286	-972 108	-1 544 804
Restruktureringskostnader	0	-10137	0	-10 137
EBITDA	20 404	29 081	85 388	158 131
Resultat fra tilknyttede selskaper	29	4 596	-6 116	-776
Avskrivninger	-2 730	-3 661	-11 279	-13 443
Nedskrivning goodwill	0	-226 050	0	-226 050
EBIT	17 703	-196 034	67 993	-82 138
Finansinntekt	1252	-358	1 687	0
Rentekostnad og annen finanskostnad	-12 922	8 135	-57 815	-49 521
Verdiendring rentebytteavtaler	549	-32 731	5 925	-35 816
Valutakurseffekter	77	23 701	-10 697	24 790
Netto finanskostnader	-11 044	-1 252	-60 900	-60 547
EBT	6 659	-197 286	7 093	-142 685
Skatt	4 216	19 361	3 980	4 398
Periodens resultat	10 875	-177 925	11 073	-138 287
Operative nøkkeltall *:				
Operativ EBITDA	20 404	39 218	85 388	168 268
Operativ EBIT	17 703	40 153	67 993	154 049
Operativ EBITDA-margin	7,7 %	9,4 %	8,1 %	9,8 %
Operativ EBIT-margin	6,7 %	9,6 %	6,4 %	9,0 %
Segmenteiendeler	1 933 862	2 257 052	1 933 862	2 257 052
Segmentforpliktelser	-1 333 557	-1 750 300	-1 333 557	-1 750 300
Ordreinnngang	321 733	106 561	1 294 307	1 189 455
Ordrereserve	885 626	717 030	885 626	717 030
Sykefravær	3,4%	4,1%	3,0%	4,2 %
Antall ansatte	346	457	346	457

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

Betydelig redusert bemanning og produksjonskapasitet som en tilpasning til et fortsatt krevende marked har ført til redusert omsetning og resultat også i 4. kvartal. Marginene er opprettholdt gjennom året til tross for markedssituasjonen. Ordrereserven er økende og er nå på et tilfredsstillende nivå.

Driftsinntektene for 4. kvartal 2009 er redusert med 36,5 % i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsinntektene for året 2009 ble 38,3 % lavere enn for 2008. Driftsresultatet (operativ EBITDA) i kvartalet er redusert med 48,0 %, og med 49,3 % for året 2009 sammenlignet med 2008. Operativ EBITDA-margin for kvartalet ble 7,7 % og 8,1 % for året 2009.

Bemanningen er redusert med 24,5 % i forhold til 4. kvartal 2008. Bemanningen har økt med 10 personer siden 3. kvartal.

Ordreinnngangen økte med 201,9 % i kvartalet og med 8,8 % i 2009. Etterspørselen etter virksomhetens produkter er økende selv om markedssituasjonen fortsatt er krevende. Det er gjennomført visningshelger og en rekke lokale markedsaktiviteter for begge varemerker. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 2009 er 21. Ordrereserven har økt med NOK 169 millioner fra årsskiftet. Vekst i ordrereserven vil gi rom for å øke produksjonstakten inn i 1. kvartal 2010. Svekkelse av den svenske kronen fra årsskiftet 2008/2009 har redusert ordrereserven målt i norske kroner med NOK 75 millioner. Se også Note 4 vedrørende valutakurseffekter.

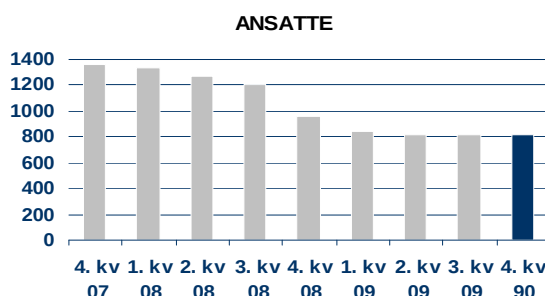
ANSATTE

ANTALL ANSATTE	2009	2008
Funksjonærer	351	400
Produksjonsarbeidere, tømrere	475	565
Totalt	826	965

Bemanningen ved utgangen av 2009 er 14 prosent lavere enn ved utgangen av 2008. I 4. kvartal 2009 har bemanningen økt med 11 ansatte.

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

Det ble registrert 6 ulykker som førte til fravær i 4. kvartal 2009. I ett av ulykkestilfellene fikk en tømrerlærling alvorlige bruddskader med fare for varig men på grunn av feil håndtering av materialer lagret i høyden. Som følge av denne hendelsen ble det iverksatt endring av prosedyre for vernerunde på byggeplass, samt umiddelbar innskjerping av kontroll av lagringsplass for materialer. De øvrige tilfellene har ikke ført til alvorlige skader eller varige men.



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

I den norske virksomheten foretas det uanmeldte tilsyn på byggeplass med etterfølgende avviksbehandling og oppfølging både i lokal regi på distriktskontorene og tiltak i sentral regi. I løpet av 4. kvartal 2009 ble det foretatt 40 tilsyn. Det er foretatt i alt 117 tilsyn i 2009, og det ble registrert 0,8 avvik per tilsyn mot 1,1 avvik per tilsyn i 2008. Antall registrerte avvik ble redusert med 28 prosent i forhold til 2008.

I den svenske virksomheten er det gjennomført opplæring for byggeledere, prosjektledere og ingeniører i sikkerhet og fysisk arbeidsmiljø på byggeplass, samt utformingen av arbeidsplassen.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 1 377 aksjonærer hvorav 80 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 16,9 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 17 prosent.

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

Det ble det omsatt 29,6 millioner aksjer i 4. kvartal. Fratrullet aksjer som ble utstedt i forbindelse med emisjonene, ble det omsatt 87,6 millioner aksjer i 2009.

Sluttkurs på balansedagen var NOK 17,00.

Aksjekursen har økt med 603 prosent fra utgangen av 2008 til utgangen av 2009.

10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Lani Industrier AS	28 210 000	28,70 %
Rasmussengruppen AS	11 805 000	12,01 %
Perestroika AS	3 899 000	3,97 %
Lani Development AS	3 448 000	3,51 %
Ojada AS	2 509 953	2,55 %
Bank of New York Mellon SA/Alpine	2 084 200	2,12 %
MP Pensjon	2 000 000	2,04 %
Staff-Gruppen	1 966 334	2,00 %
DnB NOR SMB	1 848 500	1,88 %
JPMorgan Chase Bank	1 703 421	1,73 %
Sum 10 største aksjonærer	59 474 408	60,52 %
Øvrige aksjonærer	38 801 592	39,48 %
Totalt antall aksjer	98 276 000	100,00 %

UTBYTTE

Styret vil inntil videre fortsatt prioritere nedbetaling av langsiktig gjeld fremfor å utbetale utbytte. Styret vil derfor foreslå for generalforsamlingen at det for regnskapsåret 2009 ikke utbetales utbytte til selskapets aksjonærer.

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Etter fall i boligsalget fra årsskiftet 2006/2007, har salget av nye boliger utviklet seg positivt både i Norge og Sverige fra 2. kvartal 2009. Ordreserven blant boligaktørene har styrket seg gjennom 2009. Priser på nye boliger har vært under press i store deler av 2009. Samtidig har prisene på brukte boliger utviklet seg positivt gjennom samme periode.

Igangsetting og ordreserve i boligbransjen er fremdeles på et lavt nivå. Det forventes en moderat bedring i 2010. Befolkningsvekst kombinert med den lave igangsettingen i 2008, 2009 og inn i 2010 kan føre til et stramt boligmarked både i Norge og Sverige. Lav igangsetting vil kunne medføre økte priser også på nye boliger i en periode inntil det igjen blir bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel.

Rammebetingelsene for konsernets virksomhet er overveiende positive ved inngangen til 2010. Boligrenten er fremdeles på et lavt nivå, arbeidsledigheten er stabil, og etterspørselen etter nye boliger er økende. Ordreinngangen for konsernet økte med 23 prosent i 2009, og ved utgangen av året var ordreserven 26 prosent større enn foregående år. Konsernet har en sterk kontantstrøm, og gjennom året er den rentebærende gjelden blitt redusert betydelig.

Kapasitet og produksjonstakt vil gradvis bli trappet opp i 2010, samtidig som det opprettholdes fokus på effektiv drift og lønnsomhet.

Oslo, 10. februar 2010

Harald Walther
Styreleder

Eva Eriksson
Nestleder

Hege Bømark

Petter Neslein

Brit Hagelund

Tore Morten Randen

Einar Salbu

Lars Nilsen
Konsernsjef

BWG HOMES ASA KONSERVERNET

RESULTATREGNSKAP

Tall i NOK 1 000	Note	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Driftsinntekter	3, 8	656 788	721 062	2 534 496	3 171 525
Varekostnader	3, 8	-375 131	-441 450	-1 567 341	-1 906 232
Lønns- og personalkostnader	3	-121 692	-144 484	-440 340	-599 557
Restruktureringskostnader		0	-10 137	0	-10 137
Andre driftskostnader	6	-74 965	-67 107	-252 850	-287 513
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		85 000	57 884	273 965	368 086
Resultat fra tilknyttede selskaper		959	5 150	-5 186	621
Nedskrivning goodwill		0	-226 050	0	-226 050
Avskrivninger		-4 589	-5 735	-19 225	-22 061
Resultat før finans (EBIT)		81 370	-168 751	249 554	120 596
Finansinntekter		2 109	25 937	4 256	32 632
Rentekostnader og andre finanskostnader		-29 358	-64 875	-121 330	-167 636
Verdiendring rentebytteavtaler	2	458	-36 774	6 422	-42 500
Valutakurseffekter	4	-4 111	25 452	-22 125	24 830
Netto finanskostnader		-30 902	-50 260	-132 777	-152 674
Resultat før skatt (EBT)		50 468	-219 011	116 777	-32 078
Skattekostnad		-8 176	1 712	-26 857	-50 204
Periodens resultat		42 292	-217 299	89 920	-82 282
Resultat per aksje (NOK)		0,43	-3,29	0,96	-1,25
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,43	-3,29	0,96	-1,25
EBITDA margin		12,9 %	8,0 %	10,8 %	11,6 %
EBIT margin		12,4 %	-23,4 %	9,8 %	3,8 %
EBT margin		7,7 %	-30,4 %	4,6 %	-1,0 %
Operative nøkkeltall *					
Operativ EBITDA		85 000	68 021	273 965	378 223
Operativ EBIT		81 370	67 436	249 554	356 783
Operativ EBT		54 579	-8 277	138 902	179 279
Operativ EBITDA-margin		12,9 %	9,4 %	10,8 %	11,9 %
Operativ EBIT-margin		12,4 %	9,4 %	9,8 %	11,2 %
Operativ EBT-margin		8,3 %	-1,1 %	5,5 %	5,7 %

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

KONSOLIDERT BALANSE

Tall i NOK 1 000	Note	2009	2008
Eiendeler			
Varemerker		462 370	501 650
Goodwill		1 883 577	2 021 282
Andre immaterielle eiendeler		3 762	4 473
Sum immaterielle driftsmidler		2 349 709	2 527 405
Varige driftsmidler	5	87 799	109 083
Investeringer i tilknyttede selskaper		5 567	71 753
Andre fordringer		36 477	5 511
Sum finansielle driftsmidler		42 044	77 264
Sum anleggsmidler		2 479 552	2 713 752
Bygg under utførelse	3, 8	373 605	472 393
Andre varer		31 987	36 548
Tomter	3	947 224	1 057 587
Sum beholdninger		1 352 816	1 566 528
Kundefordringer		346 651	428 082
Andre fordringer		23 512	26 305
Sum fordringer		370 163	454 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 379	61 152
Sum omløpsmidler		1 825 358	2 082 067
Sum eiendeler		4 304 910	4 795 819
Egenkapital og gjeld			
Sum egenkapital	8	1 713 450	1 540 197
Gjeld			
Pensjonsforpliktelser		23 755	20 867
Utsatt skatt		170 942	201 722
Avsetning garantiforpliktelser		53 837	48 771
Sum avsetning for forpliktelser		248 534	271 360
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 137 579	1 309 938
Sum annen langsiktig gjeld		1 137 579	1 309 938
Gjeld til kredittinstitusjoner		469 650	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld		0	40 000
Leverandørgjeld		187 336	292 108
Kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter		291 355	233 352
Annen kortsiktig gjeld		257 006	324 524
Sum kortsiktig gjeld		1 205 347	1 674 324
Sum gjeld		2 591 460	3 255 622
Sum egenkapital og gjeld		4 304 910	4 795 819

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital	85 000	57 873	273 965	368 075
Endring i beholdninger	-19 559	-46 626	240 488	-194 552
Endring i kundefordringer	83 198	161 724	69 609	167 708
Endring i leverandørgjeld	-23 793	-71 277	-87 694	-128 276
Netto endring i gjeld relatert til tomter	23 453	-7 725	2 810	-191 389
Endring i andre tidsavgrensningsposter	18 859	5 927	-11 885	-49 922
Endring arbeidskapitalposter	82 158	42 024	213 328	-396 429
Betalte renter	-29 358	-40 045	-121 330	-142 806
Betalt skatt	-5 567	-11 472	-64 867	-55 065
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	132 233	48 379	301 096	-226 225
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
Mottatte renter	1 906	3 669	4 053	7 802
Innbetalinger ved salg av aksjer	2 444	-2 525	34 972	300
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	0	-9 590	-2 400	-30 027
Nettoutbetalinger ved kjøp av driftsmidler	-3 034	5 545	-4 344	1 463
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 316	-2 901	32 281	-20 462
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	-117 415	-15 001	-395 219	413 532
Avdrag langsiktig gjeld	-30 300	-25 300	-51 200	-56 200
Innbetaling av egenkapital (netto)	0	0	154 269	0
Utbetaling av utbytte	0	0	0	-132 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-147 715	-40 301	-292 150	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-14 166	5 177	41 227	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	116 546	55 975	61 152	82 507
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	102 379	61 152	102 379	61 152

INNREGNEDE INNTEKTER OG KOSTNADER (COMPREHENSIVE INCOME)

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Gevinster og tap ført direkte på egenkapitalen				
Skatteeffekter av emisjonskostnader	1 991	0	-5 120	0
Omregningsdifferanser	-12 970	37 775	-72 928	41 117
Andre direkte egenkapitalføringer	0	10 648	0	10 648
Netto resultat fra resultatregnskapet i perioden	42 292	-217 299	89 920	-82 282
Sum innregnede kostnader og inntekter i perioden	31 313	-168 876	11 872	-30 517

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITALEN

Tall i NOK 1 000	4. kv. 2009	4. kv. 2008	2009	2008
Bokført egenkapital ved start av perioden	1 682 137	1 709 073	1 540 197	1 702 714
Innregnede kostnader og inntekter i perioden	31 313	-168 876	11 872	-30 517
Transaksjoner med aksjonærene i perioden:				
Utbytte	0	0	0	-132 000
Kapitalforhøyelse, rettet emisjon	0	0	161 380	0
Bokført egenkapital ved utgangen av perioden	1 713 450	1 540 197	1 713 450	1 540 197

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2009

Tall i NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 31.12.2008	66 000	1 414 896	3 624	55 677	1 540 197
Rettet emisjon	28 000	112 000			140 000
Kostnader emisjon		-6 591			-6 591
Omregningseffekter			-69 311		-69 311
Resultat i perioden				3 157	3 157
Balanse per 31.03.2009	94 000	1 520 306	-65 687	58 834	1 607 453
Reparasjonsemisjon	4 276	17 104			21 380
Kostnader emisjon		-493			-493
Omregningseffekter		0	15 626		15 626
Resultat i perioden				25 291	25 291
Balanse per 30.06.2009	98 276	1 536 917	-50 061	84 125	1 669 257
Reparasjonsemisjon					0
Kostnader emisjon		-27			-27
Omregningseffekter			-6 273		-6 273
Resultat i perioden				19 180	19 180
Balanse per 30.09.2009	98 276	1 536 890	-56 334	103 305	1 682 137
Reparasjonsemisjon					0
Kostnader emisjon		1991			1 991
Omregningseffekter			-12 970		-12 970
Resultat i perioden				42 292	42 292
Balanse per 31.12.2009	98 276	1 538 881	-69 304	145 597	1 713 450

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2008

Tall i NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 31.12.2007	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Omregningseffekter			13 437		13 437
Resultat i perioden				53 582	53 582
Balanse per 31.03.2008	66 000	1 414 896	-24 056	312 893	1 769 733
Omregningseffekter			-13 746		-13 746
Utbytte				-132 000	-132 000
Resultat i perioden				66 167	66 167
Balanse per 30.06.2008	66 000	1 414 896	-37 802	247 060	1 690 154
Omregningseffekter			3 652		3 652
Utbytte				0	0
Resultat i perioden				15 266	15 266
Balanse per 30.09.2008	66 000	1 414 896	-34 150	262 326	1 709 072
Omregningseffekter			37 776		37 776
Utbytte				0	0
Effekt konsernbidrag tidligere år				10 648	10 648
Resultat i perioden				-217 299	-217 299
Balanse per 31.12.2008	66 000	1 414 896	3 626	55 675	1 540 197

NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET

GENERELL INFORMASJON

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge. Foretakets konsernregnskap for 4. kvartal 2009 omfatter morselskapet BWG Homes ASA og dets datterselskaper, samt konsernets andel i tilknyttede selskaper.

Konsernet besto i 4. kvartal 2009 av de samme enhetene som inngikk i årsregnskapet for 2008.

Kvartalsregnskapet ble avlagt av styret den 10. februar 2010.

NOTE 1 BEKREFTELSE FINANSIELT RAMMEVERK

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

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

Følgende nye standarder er implementert fra 1. januar 2009:

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

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

NOTE 2 FINANSIELLE DERIVATER

Konsernet har rentesikringsavtaler pålydende til sammen TNOK 100 000 og TSEK 450 000. Avtalene tilfredsstiller ikke vilkårene for sikringsbokføring etter IAS 39, og er regnskapsført til virkelig verdi på balansedagen. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres over resultatet. For 4. kvartal 2009 har dette gitt en negativ resultateffekt med TNOK 4 407 og positiv resultateffekt med TNOK 1 557 for 2009. Disse rentesikringsavtalene vil bli terminert når gjelden konverteres 26. februar 2010. (Se under).

BWG Homes ASA har hatt en betydelig andel av konsernets gjeld til Nordea etablert i svenske kroner innenfor en flervalutaavtale inngått av datterselskapet BWG Homes AB. Av den langsiktige gjelden i svenske kroner som utgjorde SEK 859 millioner per 22. desember 2009, er med bakgrunn i den fordelaktige utviklingen i NOK/SEK kursen gjennom 2009, SEK 834 millioner konvertert til NOK gjeld.

Vekslingen ble gjort til gjennomsnittskurs NOK/SEK 80,30. Konsernet har med dette realisert en gjeldsreduksjon i året 2009 på rundt NOK 90 millioner som følge av et fall i kursen på svenske kroner fra NOK/SEK 90,42 ved inngangen til 2009.

Teknisk ble valutakonvertering gjort gjennom kjøp av valutaswapper som realiseres ved neste ordinære lånerullering som finner sted 26. februar 2010. Disse valutaswappene har endret seg positivt i verdi fra kjøpstidspunktet til balansedagen med TNOK 4 866 som er resultatført.

NOTE 3 ESTIMATER

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

NOTE 4 KONSERNMELLOMVÆRENDE - VALUTAKURSEFFEKTER

Effekter av endringer i valutakurser på konsernmellomværende er regulert i IAS 21. I 4. kvartal har dette gitt en negativ resultateffekt for konsernet med TNOK 4 111 og en negativ effekt med TNOK 22 125 for 2009.

NOTE 5 INVESTERINGER

I 4. kvartal er det kjøpt og aktivert maskiner, anlegg og driftsløsøre for TNOK 3 034. For året 2009 utgjør investeringene TNOK 4 344. Det er ikke inngått vesentlige avtaler om kjøp av eiendom.

NOTE 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Det er i kvartalet kostnadsført TNOK 1 790 for kjøp av tjenester fra Flyfort AS, et selskap kontrollert av konsernsjef Lars Nilsen. Det er i tillegg kostnadsført TNOK 60 for kjøp av regnskapstjenester fra Lani Development AS. Prisingen er basert på markedsmessige vilkår.

NOTE 7 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Konsernet har betalt ordinært avdrag på SEK 25 millioner i januar 2010. Avdraget er gjort på langsiktig gjeld i den svenske virksomheten.

Selskapet har i tillegg betalt et ekstraordinært avdrag på NOK 30 millioner i januar 2010. Avdraget reduserer den norske oppkjøpsgjelden.

Etter dette vil konsernet i 2009 og så langt i 2010 totalt ha foretatt ekstraordinære nedbetalinger med NOK 60 millioner i tillegg til ordinære avdrag på NOK 41 millioner.

NOTE 8 NYE STANDARDS, TILLEGG OG FORTOLKNINGER

IFRIC 15 (Agreements for the Construction of Real Estate) som er en fortolkning av anvendelsen av IAS 11/18 ble godkjent av EU i juli 2009, og implementering vil skje 1. januar 2010. Overgang til nytt regnskapsprinsipp skal gjennomføres retrospektivt slik at sammenligningstall for 2009 må omarbeides i henhold til IAS 8.

For BWG Homes får prinsippendringen betydning for tidspunktet for når omsetning og fortjeneste skal regnskapsføres. I praksis vil inntektsføringstidspunktet for en vesentlig andel av konsernets prosjekter (egenregi-prosjekter) forskyves ut i tid, og medføre at all inntekt (med tilhørende kostnad) innregnes først når boligene overleveres. Følgelig vil det ikke lenger skje noen løpende inntektsføring i takt med produksjonen av egenregi-prosjekter selv om det er inngått salgavtaler. I balansen blir nedlagte kostnader på prosjektene klassifisert som varelager, og a konto innbetalinger fra kunder blir etter prinsippendringen å klassifisere som forskudd fra kunder (kortsiktig gjeld).

Prinsippendringen vil for konsernet i praksis kun få betydning for den norske virksomheten som leverer egenregi-prosjekter (Block Watne).

Nedenfor vises tidligere rapporterte tall for 2009, endringer som oppstår som følge av fortolkningen i IFRIC 15, samt de nye tallene som vil være sammenligningstall ved rapportering i 2010. Det presiseres at tallene under ikke har vært gjenstand for revisjon.

Segmentrapportering for den norske virksomheten (Block Watne) påvirkes per kvartal i 2009 som følger:

Tall i NOK 1000	1. kv. 2009			2. kv. 2009			3. kv. 2009			4. kv. 2009		
	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt
Driftsinntekter	387 908	-105 008	282 900	383 105	75 765	458 870	315 023	17 812	332 835	392 505	-27 158	365 347
Varekostnader	-243 593	68 666	-174 927	-233 054	-35 526	-268 580	-188 408	-25 502	-223 460	-206 844	1 821	-205 023
Lønnskostnader	-68 583	3 468	-65 115	-77 572	-213	-77 359	-61 613	-257	-61 870	-80 860	-1 826	-82 686
Andre driftskost.	-26 186	0	-26 186	-23 299	0	-23 299	-24 303	0	-24 303	-32 632	0	-32 632
EBITDA	49 546	-32 873	16 673	49 180	40 026	89 632	40 699	-7 498	33 201	72 169	-27 163	45 006
Avskrivninger, resultat TS	-2 067	0	-2 067	-1 976	0	-1 976	-1 878	0	-1 878	-853	0	-853
EBIT	47 479	-32 873	14 606	47 204	40 026	87 656	38 821	-7 498	31 323	71 316	-27 163	44 153
Netto finanskost.	-11 769	0	-11 769	-9 427	0	-9 427	-7 609	0	-7 609	-7 099	0	-7 099
EBT	35 710	-32 873	2 837	37 777	40 026	78 229	31 212	-7 498	23 714	64 217	-27 163	37 054
Skatt	-9 999	-9 205	-794	-10 578	-11 207	-21 904	-8 739	2 099	-6 640	-18 092	7 653	-10 439
Periodens resultat	25 711	-23 669	2 042	27 199	28 819	56 324	22 473	-5 398	17 075	46 125	-19 510	26 615

Tallene for konsernet BWG Homes påvirkes per kvartal i 2009 som følger:

Tall i NOK 1000	1. kv. 2009			2. kv. 2009			3. kv. 2009			4. kv. 2009		
	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt
Driftsinntekter	676 860	-105 008	571 852	666 859	75 765	742 624	533 989	17 812	551 801	656 788	-27 158	629 630
Varekostnader	-441 666	68 666	-373 000	-421 258	-35 526	-456 784	-329 286	-25 502	-354 338	-375 131	1 821	-373 310
Lønnskostnader	-104 958	3 468	-101 490	-117 851	-213	-118 064	-95 839	-257	-96 096	-121 692	-1 826	-123 518
Andre driftskost.	-58 495	0	-58 495	-62 511	0	-62 511	-56 879	0	-56 879	-74 965	0	-74 965
EBITDA	71 741	-32 873	38 868	65 239	40 026	105 265	51 985	-7 498	44 487	85 000	-27 163	57 837
Avskrivninger, resultat TS	-10 834	0	-10 834	-4 763	0	-4 763	-5 184	0	-5 184	-3 630	0	-3 630
EBIT	60 907	-32 873	28 034	60 476	40 026	100 502	46 801	-7 498	39 303	81 370	-27 163	54 207
Netto finanskost.	-60 088	0	-60 088	-17 166	0	-17 166	-24 621	0	-24 621	-30 902	0	-30 902
EBT	819	-32 873	-32 054	43 310	40 026	83 336	22 180	-7 498	14 682	50 468	-27 163	23 305
Skatt	2 338	-9 205	11 543	-18 019	-11 207	-29 226	-3 000	2 099	-901	-8 176	7 653	-523
Periodens resultat	3 157	-23 669	-20 512	25 291	28 819	54 110	19 180	-5 398	13 782	42 292	-19 510	22 782

For året 2009 som helhet vil resultatrapporteringen for den norske virksomheten (Block Watne) og for konsernet BWG Homes påvirkes som følger:

Tall i NOK 1000	Block Watne året 2009			Konsernet BWG Homes året 2009		
	Rapp.tidl.	Endring	Nytt	Rapp.tidl.	Endring	Nytt
Driftsinntekter	1 478 541	-38 589	1 439 952	2 534 496	-38 589	2 495 907
Varekostnader	-871 899	9 909	-861 990	-1 567 341	9 909	-1 557 432
Lønnskostnader	-288 628	1 172	-287 456	-440 340	1 172	-439 168
Andre driftskost.	-106 420	0	-106 420	-252 850	0	-252 850
EBITDA	211 594	-27 508	184 086	273 965	-27 508	246 457
Avskrivninger, resultat TS	-6 774	0	-6 774	-24 411	0	-24 411
EBIT	204 820	-27 508	177 312	249 554	-27 508	212 046
Netto finanskost.	-35 904	0	-35 904	-132 777	0	-132 777
EBT	168 916	-27 508	141 408	116 777	-27 508	89 269
Skatt	-47 408	7 749	-39 659	-26 857	7 720	-19 108
Periodens resultat	121 508	-19 759	100 749	89 920	-19 759	70 161

Endringer i inntektsføring vil medføre endringer i følgende balanseposter: bygg under arbeid, kundefordringer, forskudd fra kunder, utsatt skatt og egenkapital. Prinsippendringen medfører at bokført egenkapital per 1.1.2009 reduseres med NOK 40 millioner og bokført egenkapital per 31.12.2009 reduseres med NOK 60 millioner.

For akkumulerte tall for kvartalene, se bwghomes.no under Download center.

SELSKAPSinFORMASJON

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 830 ansatte og hadde en omsetning på NOK 2,5 milliarder i 2009.

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



SELSKAPETS STYRE:

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

FINANSIELL KALENDER:

Resultat 1. kvartal 2010: 11. mai 2010
Resultat 2. kvartal 2010: 26. august 2010
Resultat 3. kvartal 2010: 4. november 2010
Resultat 4. kvartal 2010: 15. februar 2011

Ordinær generalforsamling: 27. mai 2010

IR-KONTAKTER:

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

KONTAKTINFORMASJON:

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vik
0123 Oslo

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

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

www.bwghomes.no

www.bwghomes.no

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

BWGHOMES