

KVARTAL **4**

2008



BWGHOMES
BMCOWES

BWG Homes ASA

RAPPORT FOR 4. KVARTAL

HOVEDPUNKTER 4. KVARTAL 2008

- Driftsinntekter ned 22,5 % til NOK 721 millioner
- EBITDA NOK 69 millioner
- Meget krevende markedssituasjon i kvartalet
- Ordreinngang ned 70,6 % og ordreserve ned 40 %
- Produksjonskapasiteten tilpasset lavere ordreinngang
- Goodwill knyttet til den svenske virksomheten er nedskrevet med NOK 226 millioner
- Hetlandhus er klar for lansering

HENDELSER ETTER KVARTALSAVSLUTNINGEN

- Det er inngått avtale om salg av konsernets eierandel i forsikringsselskapet Gar-Bo i Sverige
- Nye lånebetingelser og covenants er etablert for en tre-års periode
- BWG Homes ASA gjennomfører en emisjon på NOK 100 - 140 millioner
- Styret vil ikke foreslå utdeling av utbytte for regnskapsåret 2008

NØKKELTALL BWG HOMES ASA

Tall i NOK 1 000	4K-2008	4K-2007	2008	2007
Driftsinntekter	721 062	930 631	3 171 525	2 572 038
Driftsresultat før avskr. og restrukt. (EBITDA)	68 884	155 182	379 086	385 376
Resultat fra tilknyttede selskap	5 150	-2 020	621	-2 695
Avskrivninger og amortisering av merverdier	-5 735	-15 168	-22 061	-37 948
Driftsresultat før nedskr. og restrukt. (EBIT)	68 299	137 994	357 646	344 733
Nedskrivning av goodwill	-226 050	0	-226 050	0
Engangskostnader restrukturering	-11 000	0	-11 000	0
Kontantstrøm fra drift	46 267	84 200	-228 338	-27 682
EBITDA margin før restrukturering	9,6 %	16,7 %	12,0 %	15,0 %
EBIT margin før nedskrivning og restrukturering	9,5 %	14,8 %	11,3 %	13,4 %
Ordreinngang	224 900	765 200	2 347 400	2 482 100
Ordresreserve	1 169 455	1 949 636	1 169 455	1 949 636
Resultat per aksje (NOK)	-3,20	1,34	-1,15	3,43

Konsernets driftsinntekter i 4. kvartal 2008 ble redusert med NOK 210 millioner (-22,5 %) i forhold til samme periode 2007. Nedgangen skyldes et meget vanskelig marked i 4. kvartal, samt at 4. kvartal 2007 var et historisk godt kvartal. Driftsinntektene for 2008 økte med NOK 600 millioner (23,3 %).

EBITDA før restrukturering i 4. kvartal 2008 ble NOK 69 millioner, en reduksjon på NOK 86 millioner (-55,6 %), og for året 2008 gikk EBITDA før restrukturering ned med NOK 6 millioner (-1,6 %).

EBIT før nedskrivning og restrukturering ble NOK 68 millioner i 4. kvartal 2008, en reduksjon på NOK 70 millioner (-50,5 %), og ble for året 2008 NOK 358 millioner som er en økning på NOK 13 millioner (3,8 %).

Det er i 4. kvartal gjennomført en nedskrivning av goodwill med NOK 226 millioner, og engangskostnader på NOK 11 millioner knyttet til nedbemanning i den svenske virksomheten er utgiftsført i kvartalet.

Etter dette ble EBIT i 4. kvartal 2008 NOK -169 millioner mot NOK 138 millioner i samme periode i 2007. EBIT samlet for året ble NOK 121 millioner mot NOK 345 millioner i 2007.

Ordresreserven ved utgangen av kvartalet er 40,0 % lavere enn for samme periode 2007.

Oppkjøpet av Prevesta AB er konsolidert inn fra 1. juni 2007.

PROFORMA NØKKELTALL BWG HOMES ASA

BWG Homes ASA kjøpte 100 prosent av aksjene i Prevesta AB den 31. mai 2007. Det er utarbeidet proforma resultatregnskap og balanser for alle kvartal i regnskapsåret 2006 og 2007 som om kjøpet, emisjonene og låneopptaket skulle vært gjennomført ved inngangen til 2006.

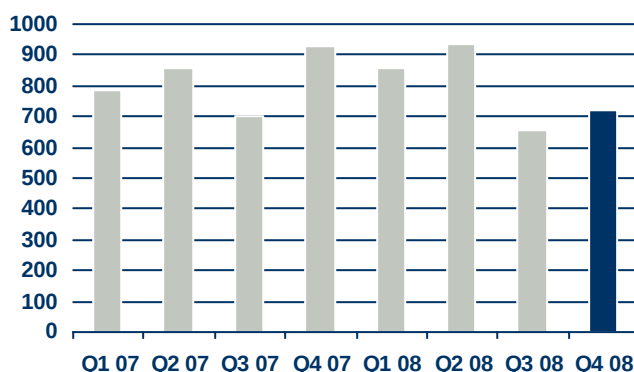
Tall i NOK 1 000	4K-2008	4K-2007	2008	Proforma 2007
Driftsinntekter	721 062	930 631	3 171 525	3 272 346
Driftsresultat før avskr. og restrukt. (EBITDA)	68 884	155 183	379 086	440 945
Resultat fra tilknyttede selskaper	5 150	-2 020	621	9 502
Avskrivninger og amortisering av merverdier	-5 735	-5 546	-22 061	-21 032
Driftsresultat før nedskr. og restrukt. (EBIT)	68 299	147 617	357 646	429 415
Nedskrivning av goodwill	-226 050	0	-226 050	0
Engangskostnader restrukturering	-11 000	0	-11 000	0
Driftsresultat (EBIT)	-168 751	147 617	120 596	429 415
EBITDA margin før restrukturering	9,6 %	16,7 %	11,9 %	13,5 %
EBIT margin før nedskrivning og restrukturering	9,5 %	15,9 %	11,3 %	13,1 %
EBIT margin	-23,4 %	15,9 %	3,8 %	13,1 %
Ordreinngang	224 900	765 200	2 347 400	3 386 800
Resultat per aksje (NOK)	-3,20	1,44	-1,15	3,65

DRIFTSINNTEKTER

BWG Homes konsernet hadde i 4. kvartal 2008 driftsinntekter på NOK 721 millioner. Dette er en reduksjon på 210 millioner (-22,5 %) i forhold til 4. kvartal 2007.

Driftsinntektene for 2008 var NOK 3 172 millioner, en reduksjon på NOK 100 millioner (- 3,1 %) i forhold til 2007 (proforma).

Produksjonskapasiteten er tatt ned vesentlig gjennom 2. halvår. Konsernet har ved utgangen av 2008 ca 450 færre ansatte enn ved inngangen til året.

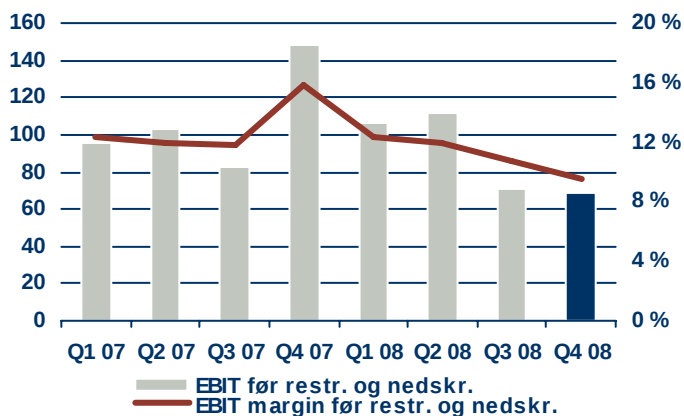


DRIFTSRESULTAT

Konsernets driftsresultat før avskrivning og restrukturering (EBITDA) for 4. kvartal 2008 ble NOK 69 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 86 millioner (-55.6 %) i forhold til 4. kvartal 2007.

Driftsresultatet før avskrivning og restrukturering (EBITDA) for 2008 var NOK 379, en reduksjon på NOK 62 millioner (-14 %) i forhold til 2007 (proforma).

EBITDA margin før restrukturering for 4. kvartal 2008 ble 9,6 prosent, en reduksjon på 7,1 prosentpoeng i forhold til 4. kvartal 2007. EBITDA marginen før restrukturering for 2008 ble 1,6 prosentpoeng lavere enn for 2007 (proforma). Redusert margin i kvartalet skyldes hovedsakelig redusert produksjon kombinert med at nedbemanning og andre kostnadsreduserende tiltak først gir effekt i løpet av 1. halvår 2009.

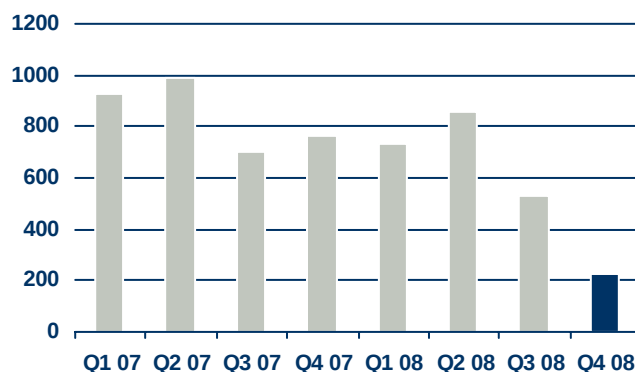


ORDREINNGANG

Ordreinngangen i 4. kvartal 2008 var NOK 225 millioner mot NOK 765 millioner i 4. kvartal 2007, en reduksjon på 70,6 prosent.

Ordreinngangen for 2008 var NOK 2 347 millioner (proforma NOK 3 387 millioner), en reduksjon på 30,7 prosent.

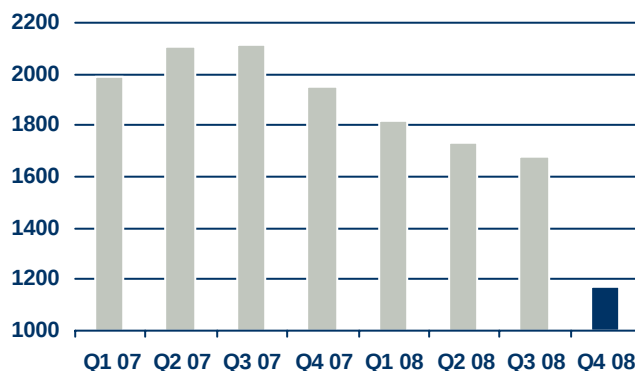
Reduksjonen i ordreinngangen reflekterer en svært krevende markedssituasjon med nærmest stopp i omsetning av boliger i 4. kvartal.



ORDRERESERVE

Konsernets ordrereserve ved utgangen av 4. kvartal 2008 var NOK 1 169 millioner. Dette er en reduksjon på 40,0 prosent sammenlignet med samme periode 2007.

I 4. kvartal isolert sank ordrereserven med NOK 509 millioner (-30,3 %). Reduksjonen reflekterer svært lav ordreinngang i kvartalet.



FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM	BWG ASA konsern			
	4K-2008	4K-2007	2008	.2007
Tall i NOK 1 000				
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	46 267	84 200	-228 338	-27 682
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 362	996	-19 923	-1 376 445
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-40 301	-139 042	225 332	1 400 417
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 604	-53 845	-22 929	-3 710
Kontanter og kontantekv. ved periodens slutt	59 578	82 507	59 578	82 507
Netto rentebærende gjeld	2 073 126	1 621 851	2 073 126	1 621 851

Netto rentebærende gjeld har økt med ca NOK 27 millioner fra 3. kvartal 2008. Økningen er en konsekvens av svakt salg i 4. kvartal. Det er iverksatt en rekke tiltak for å tilpasse produksjonen til lavere salg, for dermed blant annet å redusere kapitalbindingen. De igangsatte tiltakene forventes å gi effekt i løpet av 1. halvår 2009.

I 4. kvartal har verdiendringen på inngåtte rentesikringsavtaler vært negativ med ca NOK 37 millioner som følge av det synkende rentenivået gjennom kvartalet. Valutagevinst av interne lån er bokført med NOK 23,5 millioner for kvartalet og med NOK 24,8 millioner for året 2008. Etter dette er netto finanskostnader i kvartalet NOK 44,5 millioner, noe som er NOK 24 millioner høyere enn i 4. kvartal 2007.

Den negative utviklingen i markedet i 2008 har medført utfordringer i forhold til de covenants-krav som har vært gjeldende for konsernets banklån. Disse kravene er suspendert av långiver i løpet av kvartalet, og konsernet er per 31. desember 2008 ikke i brudd med lånebetingelsene. Lånebetingelsene er reforhandlet i januar 2009.

Det er bare gjort mindre investeringer i kvartalet. Det vises til Note 5.

NYE COVENANTS OG ANDRE JUSTERINGER I LÅNEBETINGELSER

Konsernet har i januar 2009 reforhandlet lånebetingelsene med hovedbankforbindelsen Nordea. Bakgrunnen for dette var turbulensen i de internasjonale finansmarkeder i fjor høst og dens svært negative innvirkning på etterspørselen etter boliger, som medførte at selskapet ikke klarte å overholde de avtalte covenants uten justeringer. Disse covenants ble suspendert av långiver i 4. kvartal. De nye betingelsene innbærer etablering av covenants som er mer tilpasset den foreliggende situasjon, samt en avklaring på gjeldshåndteringen for de kommende tre år som er nyttig og nødvendig både for selskapet og for långiver.

Hovedelementene i de reforhandlede betingelsene er som følger;

- All langsiktig gjeld får forfall 1.1.2012 (tidligere hadde NOK 499 millioner forfall i 2010)
- Nye covenants knyttes til nysalg, driftsresultat (EBITDA) og til tilgjengelig likviditet; alle på nivåer som reflekterer den krevende markedssituasjonen
- Det innføres en ny avdragsstruktur
- Reprising av hele engasjementet med generelt høyere marginer

Det er selskapets oppfatning at de justerte betingelsene gir konsernet nødvendig fleksibilitet og handlingsrom gjennom en krevende periode. Dette vil muliggjøre fortsatt fullt fokus på lønnsomhet og stabil drift.

EMISJON

Som ytterligere et ledd i å etablere nødvendig fleksibilitet og soliditet for selskapet vil styret gjennomføre en rettet emisjon i BWG Homes ASA i størrelsesorden NOK 100 - 140 millioner, med en påfølgende reparasjonsemisjon opp til NOK 40 millioner. Styret har fullmakt fra generalforsamlingen til å gjennomføre emisjonen.

Emisjonsprovenyet vil ytterligere styrke soliditeten i selskapet. De justerte lånebetingelsene er utformet slik at emisjonsprovenyet ikke vil gå til nedbetaling av gjeld.

UTBYTTE

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.

SEGMENTINFORMASJON

BWG Homes ASA rapporterer tall for to geografiske segmenter; Norge med produktmerket Block Watne og Sverige med produktmerkene Myresjøhus og SmålandsVillan. Det vises til Årsrapport 2007 for komplett oversikt over datterselskaper.

Begge segmenter produserer og markedsfører i hovedsak boliger til forbruker. De geografiske markedene fremstår som forskjellige, med ulik risiko og avkastningsnivå. Konsernledelsen fokuserer derfor på de geografiske markedene i sin virksomhetsstyring, og har derfor valgt å rapportere geografisk segmentinformasjon. Det er for tiden lite eller intet salg mellom segmentene.

Segmentinformasjonen 2007 for Sverige er utarbeidet på grunnlag av proforma tall som om kjøpet av Prevesta AB var gjennomført per 1. januar 2006.

SAMMENDRAG SEGMENTRAPPORT

Tall i NOK 1 000	4K-2008	4K-2007	2008	Proforma 2007
Driftsinntekter				
Norge	304 350	447 078	1 459 376	1 640 860
Sverige	417 504	483 662	1 713 072	1 631 467
Annet/elimineringer	-792	-109	-923	18
BWG Homes konsernet	721 062	930 631	3 171 525	3 272 345
EBITDA før avskrivning og restrukturering				
Norge	36 070	106 171	228 717	301 599
Sverige	40 081	53 595	169 131	152 725
Annet/elimineringer	-7 266	-4 583	-18 762	-13 379
BWG Homes konsernet	68 885	155 183	379 086	440 945
EBIT				
Norge	34 592	103 851	221 665	294 070
Sverige *	-196 034	48 384	-82 138	148 766
Annet/elimineringer	-7 309	-4 618	-18 931	-13 421
BWG Homes konsernet	-168 751	147 617	120 596	429 415

* Etter nedskrivning av goodwill med NOK 226 millioner i 4. kvartal 2008, og etter engangskostnader knyttet til restrukturering på NOK 11 millioner i kvartalet.

SEGMENT NORGE

Segment Norge omfatter virksomheten i datterselskapet Block Watne AS. Hetlandhus AS har i 2008 ikke hatt operativ virksomhet. Block Watne bygger årlig omlag 1 000 boliger og har fra 1950-tallet levert mer enn 86 000 boliger.

Kjernevirksomheten er utvikling av boligprosjekter med kvalitetsboliger til fornuftige priser i utkanten av de større byene og pressområdene i Norge. Virksomheten drives fra 22 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utvikling av boligprosjekter, salg og boligbygging utføres av egne ansatte. Tømmerne arbeider i spesialiserte arbeidslag og bygger boliger på byggeplassen med velprøvde og kostnadseffektive metoder.

Tall i NOK 1 000	4K-2008	4K-2007	2008	2007
Driftsinntekter	304 350	447 078	1 459 376	1 640 860
EBITDA	36 070	106 171	228 717	301 599
Resultat fra tilknyttede selskaper	554	-339	1 397	-104
Avskrivninger	-2 031	-1 981	-8 449	-7 425
EBIT	34 592	103 851	221 665	294 070
EBITDA margin	11,9 %	23,7 %	15,7 %	18,4 %
EBIT margin	11,4 %	23,2 %	15,2 %	17,9 %
Ordreinngang	118 300	320 500	1 158 000	1 437 700
Ordrereserve	452 424	781 619	452 424	781 619
Antall ansatte	454	717	454	717

Driftsinntektene for 4. kvartal 2008 ble redusert med NOK 143 millioner (-31,9 %) og ble for 2008 redusert med NOK 182 millioner (-11,1 %) i forhold til 2007.

Driftsresultatet (EBIT) for kvartalet ble redusert med NOK 69 millioner (-66,7 %), mens EBIT for 2008 ble redusert med NOK 72 millioner (-24,6 %).

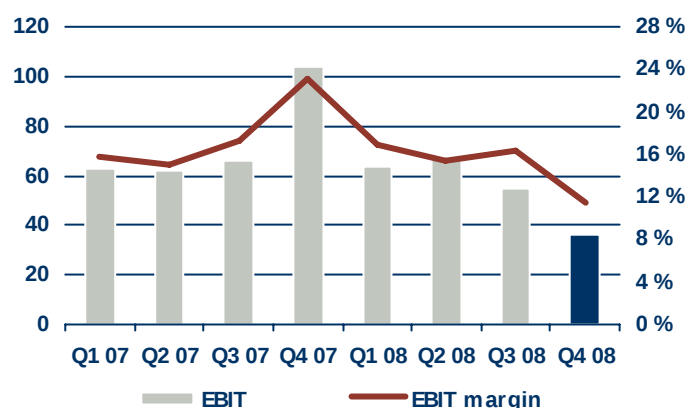
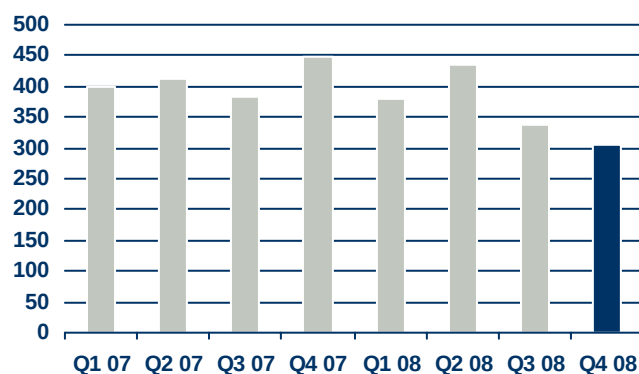
EBIT marginen for kvartalet ble redusert med 11,8 prosentpoeng i forhold til samme periode i fjor. 4. kvartal 2007 var et historisk godt kvartal. EBIT marginen for 2008 ble 2,7 prosentpoeng lavere enn fjoråret.

Ordreinngangen i 4. kvartal 2008 ble redusert med 63,1 prosent og ble 19,5 prosent lavere i 2008 enn for 2007. Antall ferdigstilte usolgte enheter ved utgangen av 4. kvartal var 88 enheter (hvorav 21 var visningsboliger) mot 14 enheter (hvorav 12 var visningsboliger) på samme tid i 2007.

Salgsarbeidet er intensivert i forhold til salg av ferdigstilte eller nær ferdigstilte boliger. Kunder tilbys rentegarantiordning, dobbeltboligforsikring og rådgivning i forbindelse med sin boligfinansiering.

Merkevaren Hetlandhus er klar for lansering. Det er utviklet salgskatalog og nettside. Børre Aursnes tiltrådte som daglig leder 1. januar 2009.

I løpet av 4. kvartal er bemanningen redusert med ca 170 ansatte. For året totalt er bemanningen redusert med vel 260 ansatte gjennom naturlig avgang, ikke erstattede stillinger, oppsigelser og dels permittering. Bemanningsreduksjonen vil gi full effekt i løpet av 1. kvartal 2009.



SEGMENT SVERIGE

Segment Sverige omfatter virksomheten tilknyttet merkevarene Myresjöhus og SmålandsVillan. Virksomheten produserer årlig nær 1 200 boliger, og har siden etableringen i 1927 bygget mer enn 80 000 boliger, hovedsaklig i Sverige.

Kjernevirksomheten er utvikling og produksjon av monteringsferdige eneboliger og flerbolighus – dels til kunder med egen tomt og dels i boligprosjekter i egen regi eller i samarbeid med utbyggingspartnere. Elementer til Myresjöhus og moduler til SmålandsVillan produseres ved produksjonsanleggene i Myresjö, Vrigstad og Sundsvall og monteres på byggeplass.

Tall i NOK 1 000	4K-2008	4K-2007	2008	Proforma 2007
Driftsinntekter	417 504	483 662	1 713 072	1 631 467
EBITDA før restrukturering	40 081	53 595	169 131	152 725
Resultat fra tilknyttede selskaper	4 596	-1 681	-776	9 606
Avskrivninger	-3 661	-3 530	-13 443	-13 565
EBIT før restrukturering og nedskrivning	41 016	48 384	154 912	148 766
Nedskrivning goodwill	-226 050	0	- 226 050	0
Engangskostnader restrukturering	-11 000	0	-11 000	0
EBIT	-196 034	48 384	-82 138	148 766
EBITDA margin før restrukt. og nedskr.	9,6 %	11,1 %	9,9 %	9,4 %
EBIT margin før restrukt. og nedskr.	9,8 %	10,0 %	9,0 %	9,1 %
Ordreinngang	106 561	444 690	1 189 455	1 949 200
Ordrereserve	717 030	1 167 636	717 030	1 167 636
Antall ansatte	457	643	457	643

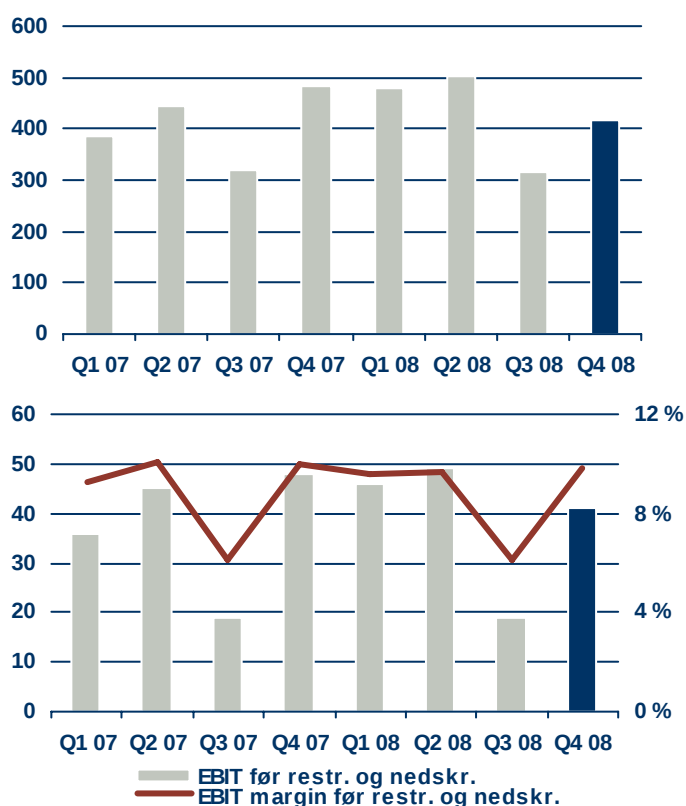
Driftsinntektene for 4. kvartal 2008 ble redusert med NOK 66 millioner (-13,7 %), og økte med NOK 82 millioner (5,0 %) i 2008.

Driftsresultatet (EBIT) før nedskrivning av goodwill og før restruktureringskostnader ble redusert med NOK 7 millioner (-14,6 %) for 4. kvartal 2008, men økte med NOK 6 millioner (4,0 %) for hele året. EBIT-margin før nedskrivning av goodwill og restruktureringskostnader for kvartalet ble redusert med 0,2 prosentpoeng, og tilsvarende for året.

I lys av usikkerheten i finansmarkedene og de konsekvenser dette eventuelt vil kunne få for realøkonomien i Sverige, har styret valgt å justere estimatene for fremtidig driftsmargin i den svenske virksomhet til et nivå på linje med tidligere oppnådde marginer. Som følge av dette er verdien av goodwill i den svenske virksomhet i regnskapet for 4. kvartal 2008 nedskrevet med SEK 250 millioner, tilsvarende NOK 226 millioner.

Det er i januar 2009 inngått avtale om salg av eierandelen i forsikringsselskapet Gar-Bo. Salget er betinget av godkjenning fra finansinspeksjonen i Sverige og i Luxembourg. Salgssum og oppgjørsstruktur 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).

Ordreinngangen for 4. kvartal ble redusert med 76,0 prosent i forhold til samme kvartal 2007. Ordreinngangen for 2008 ble redusert med 39,0 prosent i forhold til 2007.



Salgsarbeidet er intensivert, og markedstiltak, kundeoppfølging og boligvisninger gjennomføres med vekt på lokale aktiviteter. Det er inngått avtale med ny generalagent – Plania Talo – for salg av SmålandsVillan i det finske markedet.

Myresjöhus har lansert en ny huskolleksjon "En smak av Skåne", syv arkitekttegnede hus med utgangspunkt i lokal stil.

Bemanningen ble gjennom 4. kvartal redusert med ca 115 ansatte. Engangskostnader knyttet til nedbemanning i kvartalet har utgjort NOK 11 millioner. Ved utgangen av 2008 er bemanningen redusert med 186 ansatte. Ytterligere ca 130 medarbeidere er varslet om oppsigelse. Bemanningsreduksjonen vil gi full effekt i løpet av 1. halvår 2009.

ANSATTE

Antall ansatte	2008	2007
Funksjonærer	395	469
Produksjonsarbeidere og tømrere	521	894
Totalt	916	1 363

Nedbemanningen er foretatt i henhold til den plan som ble kommunisert i forbindelse med 3. kvartal 2008. Bemanningen er i løpet av 2008 redusert med ca 450 ansatte (33 prosent) i forhold til antall ansatte ved inngangen til 2008. I den svenske organisasjonen er ytterligere ca 130 medarbeidere varslet om oppsigelse.

Det ble i 4. kvartal 2008 registrert 17 ulykker som førte til fravær, mot 16 ulykker i 4. kvartal 2007. I 2008 har 62 ulykker ført til fravær mot 45 i 2007. Ingen av disse tilfellene har ført til alvorlige eller varige men.

Sykefravær segment Norge	4K-2008	4K-2007	2008	2007
Kort	3,4 %	3,4 %	3,5 %	3,0 %
Langt	4,3 %	3,9 %	4,4 %	3,2 %
Totalt	7,7 %	7,3 %	7,9 %	6,2 %

Sykefravær segment Sverige	4K-2008	4K-2007	2008	2007
Kort	2,7 %	2,7 %	3,1 %	2,5 %
Langt	1,4 %	1,0 %	1,0 %	1,1 %
Totalt	4,1 %	3,7 %	4,2 %	3,6 %

Sammenligningstall Segment Sverige er proforma tall da Prevesta AB er inntatt i BWG Homes konsernet med effekt fra 1. juni 2007.

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 samtlige byggeplasser med etterfølgende avviksbehandling og oppfølging. I 4. kvartal ble det foretatt 54 tilsyn og for året 2008 i alt 127 tilsyn. Antall registrerte avvik gjennom 2008 er halvert i forhold til 2007. I den svenske virksomheten har intern kompetanseoverføring og tilpasning til lavere bemanning vært hovedfokus i 4. kvartal.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 4. kvartal 2008 hadde selskapet 847 aksjonærer hvorav 55 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 12,4 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 18,8 prosent. Konsernsjef Lars Nilsen hadde ved utgangen av kvartalet 36,3 prosent eierandel gjennom Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS.

10 største aksjonær ved utgangen av 4. kvartal 2008	Antall aksjer	Eierandel
Lani Industrier AS	20 210 000 aksjer	30,62 %
Pareto Aksje Norge	3 547 700 aksjer	5,38 %
Lani Development AS	3 448 000 aksjer	5,22 %
Ojada AS	2 822 100 aksjer	4,28 %
Bank of New York, Brussels Branch, S/A Alpine	2 331 200 aksjer	3,53 %
Pareto Aktiv	2 088 500 aksjer	3,16 %
AB Invest A/S	2 000 000 aksjer	3,03 %
Nordea Securities AB	1 800 000 aksjer	2,73 %
Vital Forsikring ASA	1 609 807 aksjer	2,44 %
Verdipapirfond Odin Norge	1 320 800 aksjer	2,00 %
Sum 10 største aksjonærer	41 178 107 aksjer	62,39 %
Totalt antall aksjer	66 000 000 aksjer	100,00 %

Det ble omsatt 11,6 millioner BWG-aksjer i 4. kvartal og 24 millioner BWG-aksjer i 2008. Sluttkurs på balansedag var NOK 2,56.

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Den finansielle uroen forsterket seg betydelig i 4. kvartal. Bankene har utøvd en svært restriktiv utlånspolitikk som har medført at kunder ikke har fått finansiert sine boligkjøp. I siste del av oktober og i november ble det i praksis stopp i salget av både brukte og nye boliger. I desember bedret denne situasjonen seg noe. Dette skyldes trolig påviselig prisnedgang i bruktbolig-markedet kombinert med kraftig rentenedgang som også påvirket lange renter.

I den norske virksomheten var salget i januar 2009 relativt godt og på linje med samme periode i 2008. I den svenske virksomheten var salget lavere. Begge virksomheter opplever nå en klar økning i antall potensielle boligkjøpere på visninger og større etterspørsel etter våre produkter. Det er styrets oppfatning at ytterligere rentenedsettelse og en mindre restriktiv utlånspolitikk i bankene vil gi positiv effekt på salget. Samtidig kan en økende arbeidsledighet dempe etterspørselen. Styret og konsernets ledelse følger denne utviklingen nøye for best mulig å tilpasse produksjonskapasitet og produkter til markedssituasjonen fremover.

Det er foretatt en gjennomgripende nedbemanning i konsernet for å tilpasse produksjonskapasiteten til lavere salg. Dette har medført redusert produksjon, noe som har presset marginene i kvartalet. Samtidig vil styret understreke at konsernet fortsatt leverer akseptable marginer i 2008, spesielt i forhold de store markedsmessige utfordringene.

De markedsmessige utfordringene har medført et behov for å reetablere låneavtalene for konsernets finansiering. Konsernet har i januar 2009 fremforhandlet nye låneavtaler med sin hovedbankforbindelse Nordea som sikrer finansiering de kommende tre år. På tross av øket prising på konsernets finansiering er styret fornøyd med at det er etablert nye covenants som er tilpasset utfordringene konsernet står ovenfor. Styret er også fornøyd med at Nordea har akseptert å etablere avtaler for tre år. Dette ansees viktig for at konsernet skal kunne fokusere på lønnsom drift.

Når det i tillegg gjennomføres en emisjon som skaffer konsernet ytterligere finansiering, er det styrets oppfatning at virksomheten er godt rustet for de utfordringer som finanskrisen medfører. BWG Homes er etter styrets oppfatning totalt sett godt posisjonert for å møte utfordrende tider, og styret forventer tilfredsstillende lønnsomhet også kommende år.

Oslo, 11. februar 2009

Harald Walther
Styreleder

Hege Bømark
Nestleder

Eva Eriksson

Petter Neslein

Brit Hagelund

Tore Morten Randen

Einar Salbu

Lars Nilsen
Konsernsjef

HOVEDTALL BWG HOMES ASA – KONSERN

Konsernet ble dannet per 30. november 2005 ved at BWG Homes ASA kjøpte 100 % av aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS. Block Watne AS eier datterselskapet Norpartner Sp. z.o.o. i Polen.

BWG Homes ASA inngikk 23. mars 2007 avtale med Industri Kapital AB og øvrige eiere om kjøp av 100 % av aksjene i Prevesta AB. Handelen ble gjennomført 31. mai 2007. Handelen ble finansiert med en emisjon i markedet på ca MNOK 650, en emisjon mot selgerne på ca MNOK 300 samt lånefinansiering på ca MNOK 873. Prevesta AB er inntatt i konsernregnskapet med effekt fra 1. juni 2007.

RESULTATREGNSKAP		BWG Homes ASA konsern				
Tall i NOK 1 000	Noter		4K-2008	4K-2007	2008	2007
Driftsinntekter	2		721 062	930 631	3 171 525	2 572 038
Varekostnader	2		-441 450	-527 323	-1 906 232	-1 465 151
Lønnskostnader	7		-144 484	-174 883	-599 557	-505 598
Andre driftskostnader	7		-77 244	-73 243	-297 650	-215 913
EBITDA etter restruktureringskost.			57 884	155 182	368 086	385 376
Resultat fra tilknyttede selskap			5 150	-2 020	621	-2 695
Avskrivninger og amortisering			-5 735	-15 168	-22 061	-37 948
Nedskrivning goodwill	8		-226 050	0	-226 050	0
EBIT			-168 751	137 994	120 596	344 733
Finansinntekter			25 936	4 645	32 631	8 053
Endring markedsverdi rentebytteavtaler	1		-36 775	-472	-42 500	-1 104
Finanskostnader			-39 422	-24 775	-142 806	-77 912
EBT			-219 012	117 392	-32 079	273 770
Skatt	9		7 988	-29 069	-43 928	-72 690
Periodens resultat			-211 024	88 323	-76 007	201 080
Veid gjennomsnittlig antall aksjer			66 000 000	66 000 000	66 000 000	58 619 233
Resultat per aksje (NOK)			-3,20	1,34	-1,15	3,43
Utvannet resultat per aksje (NOK)			-3,20	1,34	-1,15	3,43
EBITDA margin			8,0 %	16,7 %	11,6 %	15,0 %
EBIT margin			-23,4 %	14,8 %	3,8 %	13,4 %
EBT margin			-30,4 %	12,6 %	-1,0 %	10,6 %
Periodens resultatgrad			-29,3 %	9,5 %	-2,4 %	7,8 %
Endring driftsinntekter			-22,5 %		23,3 %	
Endring EBITDA			-62,7 %		-4,5 %	
Endring EBIT			-222,3 %		-65,0 %	
Endring EBT			-286,6 %		-111,7 %	
Skatteprosent av EBT			3,6 %		-136,9 %	

EGENKAPITAL		BWG Homes ASA konsern				
Konsolidert oppstilling av endringer i egenkapitalen			4K-2008	4K-2007	2008	2007
Tall i NOK 1 000	Noter					
Netto utbetaling av utbytte	3		0	0	-132 000	-112 500
Innbetalt ny egenkapital ved emisjon			0	0	0	953 453
Kostnader ved emisjon			0	0	0	-16 440
Effekt av EK-metoden på TS			-1 124	0	-1 124	
Omregningsdifferanser			43 272	8 361	46 614	-37 627
Netto ført direkte mot egenkapitalen			42 148	8 361	-86 510	786 886
Periodens resultat			-211 924	88 323	-76 007	201 080
Sum endringer i egenkapitalen i perioden			-168 876	96 684	-162 517	987 966

BALANSE		BWG Homes ASA konsern		
Tall i NOK 1 000	Noter		31.12.2008	31.12.2007
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varemerke			501 650	477 199
Goodwill	8		2 021 282	2 146 938
Andre immaterielle eiendeler			4 473	5 160
Sum immaterielle driftsmidler			2 527 405	2 629 297
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			23 692	17 119
Maskiner, anlegg, driftløsøre med mer	5		85 391	81 196
Sum varige driftsmidler			109 083	98 315
Investeringer i tilknyttede selskaper			71 753	68 671
Lån til tilknyttede selskaper			5 321	5 321
Andre fordringer			12 742	250
Sum finansielle driftsmidler			89 816	74 242
Sum anleggsmidler			2 726 304	2 801 854
Omløpsmidler				
Bygg under utførelse	2		472 393	289 176
Eiendeler for salg	2		0	4 687
Andre varer			36 548	55 214
Tomter	2		1 057 587	1 006 256
Sum beholdninger			1 566 528	1 355 333
Kundefordringer			428 082	588 803
Andre fordringer			13 753	37 432
Markedsverdi av finansielle instrumenter	1		0	6 005
Sum fordringer			441 835	632 240
Bankinnskudd, kontanter og lignende			59 578	82 507
Sum omløpsmidler			2 067 941	2 070 081
Sum eiendeler			4 794 245	4 871 935
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Aksjekapital 66 000 000 aksjer á kr 1,00			66 000	66 000
Overkursfond			1 414 897	1 414 897
Sum innskutt egenkapital			1 480 897	1 480 897
Konsernfond			59 300	221 817
Sum opptjent egenkapital			59 300	221 817
Sum egenkapital			1 540 197	1 702 714
Gjeld				
Pensjonsforpliktelser			20 867	18 229
Utsatt skatt			195 438	226 564
Sum avsetning for forpliktelser			216 315	244 793
Ansvarlig lån	6		0	95 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 309 938	1 258 995
Sum annen langsiktig gjeld			1 309 938	1 353 995
Gjeld til kredittinstitusjoner			782 766	350 362
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	6		40 000	
Leverandørgjeld			292 108	412 408
Betalbar skatt			68 506	48 671
Skattetrekk og andre trekk			41 239	46 210
Markedsverdi av finansielle instrumenter	1		36 495	0
Annen kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter			233 352	424 283
Annen kortsiktig gjeld			233 339	288 502
Sum kortsiktig gjeld			1 727 805	1 570 434
Sum gjeld			3 254 048	3 169 221
Sum egenkapital og gjeld			4 794 245	4 871 935

KONTANTSTRØM					
BWG Homes ASA konsern					
Tall i NOK 1 000	Noter	4K-2008	4K.2007	2008	2007
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Periodens resultat etter skatt		-211 024	88 323	-76 006	201 080
Justering for:					
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	17	0	17
Avskrivninger og amortisering		5 735	15 168	22 061	37 948
Nedskrivning goodwill	8	226 050	0	226 050	0
Netto finanskost (eks markedsverdi finansielle eiend.)		13 486	23 298	110 174	73 658
Endring av markedsverdi finansielle eiendeler	1	36 775	472	42 500	368
Andel av resultat tilknyttede selskap		5 150	2 020	621	2 695
Periodens skattekostnad	9	-7 988	29 069	43 928	72 690
Sum		68 186	158 367	369 328	388 456
Endring i andre tidsavgrensningsposter		16 568	-53 699	-416 511	-293 449
Sum		84 754	104 668	-47 183	95 007
Betalte renter		-38 487	-20 468	-137 562	-70 826
Betalt skatt		0	0	-43 593	-51 863
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		46 267	84 200	-228 338	-27 682
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
Mottatte renter		3 669	5 097	7 802	8 299
Nettoutbetalinger ved andre investeringer		-6 031	-4 101	-27 725	-19 024
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	0	0	-1 365 720
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 362	996	-19 923	-1 376 445
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld		-40 001	-53 337	358 532	-175 392
Opptak av langsiktig gjeld		0	7 600	0	845 500
Avdrag langsiktig gjeld		-300	-93 305	-1 200	-94 205
Innbetaling av EK		0	0	0	937 014
Utbetaling av utbytte	3	0	0	-132 000	-112 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-40 301	-139 042	225 332	1 400 417
Netto endring i kontanter og kontantekviv.		3 604	-53 845	-22 929	-3 710
Kontanter og kontantekviv. periodens start		55 974	136 353	82 507	86 217
Kontanter og kontantekviv. periodens slutt		59 578	82 507	59 578	82 507

Rentebærende gjeld				2008	2007
Ansvarlig lån				0	95 000
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner				1 309 938	1 258 995
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner				782 766	347 699
Annen kortsiktig rentebærende gjeld				40 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende				-59 578	-79 843
Netto rentebærende gjeld				2 073 126	1 621 851
Arbeidskapital					
Tomter og prosjekter under arbeid				1 566 528	1 355 333
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer				441 835	632 240
Gjeld relatert til tomter og prosjekter				-233 352	-424 283
Leverandørgjeld				-292 108	-412 408
Netto arbeidskapital				1 482 903	1 150 884

NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET

REGNSKAPSPRINSIPPER

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge. Foretakets konsernregnskap for 4. kvartal 2008 omfatter morselskapet BWG Homes ASA og dets datterselskaper, samt konsernets andel i tilknyttede selskaper. Konsernet besto i 4. kvartal 2008 av de samme enhetene som i årsregnskapet for 2007.

Kvartalsregnskapet ble avlagt av styret 11. februar 2009.

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 2007. Denne kondenserte informasjon bør derfor leses sammen med årsregnskapet for 2007.

NOTE 1 FINANSIELLE DERIVATER

Konsernet har rentesikringsavtaler pålydende til sammen TNOK 100 000 og TSEK 450 000. I tillegg har konsernet i 3. kvartal 2008 inngått en rentesikringsavtale på TNOK 250 000 med et tak på 6,5 % knyttet til 1 måned Nibor. Renteavtalen løper i fem år og starter 2. januar 2009. Bakgrunnen for dette kjøpet er at Block Watne AS ønsker å tilby enkelte av sine kunder en rentegaranti på tilsvarende betingelser. Engangskostnaden er kostnadsført i 3. kvartal.

Konsernet har ikke praktisert sikringsbokføring etter IAS 39, og har derfor regnskapsført endringer på balansedagen til virkelig verdi og over resultatet. For 4. kvartal 2008 har dette gitt en negativ resultateffekt med TNOK 36 775 og per 31. desember 2008 med TNOK 42 500.

NOTE 2 ESTIMATER

Driftsinntektene og varekostnadene i konsernet kommer fra boligprosjekter. Driftsinntektene og varekostnadene på ikke avsluttede prosjekter påvirkes av estimater.

NOTE 3 UTBYTTE

Det var i 2008 utbetalt et utbytte på kr 2,00 per aksje, til sammen MNOK 132.

NOTE 4 NYE STANDARDER, TILLEGG OG FORTOLKNINGER

IFRIC Interpretation 15 Agreements for the Construction of Real Estate ble offentliggjort i juli 2008, men er enda ikke godkjent av EU. Fortolkningen vedrører vurderingen av avtaler i forhold til prinsipper for inntektsføring. Konsernet har i lys av denne fortolkningen vurdert inntektsføringsprinsippene i IAS 11 og IAS 18, og har besluttet å endre prinsipp og fremover inntektsføre i henhold til IAS 18 revenue. Dette vil få betydning for tidspunktet for når omsetning og fortjeneste skal regnskapsføres. I praksis vil inntektsføringstidspunktet for en vesentlig andel av konsernets kontrakter forskyves ut i tid, og medføre at all inntekt (med tilhørende kostnad) innregnes på ett tidspunkt (typisk ved ferdigstilling/overlevering av bolig).

Konsernet vil endre praksis med virkning fra 1. januar 2009, og effektene av omleggingen vil bli kvantifiserte i årsregnskapet for 2008. 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.

NOTE 5 INVESTERINGER

I perioden er det kjøpt og aktivert maskiner, anlegg og driftsløsøre for TNOK 6 937, akkumulert per 31. desember 2008 TNOK 27 374. Det er ikke inngått vesentlige avtaler om kjøp av eiendom eller utstyr utover dette.

NOTE 6 LÅN FRA NÆRSTÅENDE

Ansvarlig lån ytet til datterselskapet Block Watne AS i 2005 fra Lani Development AS forfalt til betaling 30. juni 2008. Lånet er forlenget som et ordinært lån. Det er foretatt nedbetaling av lånet med MNOK 40 i 4. kvartal 2008. Saldo på lånet ved utgangen av 2008 er MNOK 40. Lånet vil bli gjort opp i mars 2009.

NOTE 7 RESTRUKTURERINGSKOSTNADER

Det er avsatt MNOK 11 til restrukturering i den svenske virksomheten per 31.desember 2008. Beløpet er i all hovedsak knyttet til oppsigelser av ansatte.

NOTE 8 NEDSKRIVINGSVURDERINGER PÅ EIENDELER

Konsernet har 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. Grunnlaget for vurderingen har vært en beregning av diskontert kontantstrøm basert på estimerte kontantstrømmer for de kommende 5 år samt terminalverdi. Budsjettet for 2009 er lagt til grunn i kontantstrømmen for 2009. Fremtidig vekst i kontantstrøm er satt til 2,5 %. Avkastningskravet er fastsatt etter kapitalverdimodellen og beregnet til 11 % før skatt.

Styret har på grunn av den store usikkerheten i finansmarkedene og konsekvensene av dette for realøkonomien i Sverige, valgt å ta ned estimatene for fremtidig omsetning og lønnsomhet. På denne bakgrunn har styret besluttet å skrive ned verdien av goodwill i Sverige med SEK 250 millioner, tilsvarende NOK 226 millioner, i 4. kvartal 2008.

NOTE 9 SKATT

Den svenske skattesatsen ble endret fra 28 % til 26,3 % i 4. kvartal. Effekten av dette er en reduksjon i konsernets skatteforpliktelser på ca NOK 9 millioner som i sin helhet ble inntektsført i 4. kvartal.

Hovedtall proforma BWG Homes ASA – konsern

BWG Homes ASA inngikk 23. mars 2007 avtale med Industri Kapital og øvrige eiere om kjøp av 100 % aksjene i Prevesta AB. Handelen ble gjennomført 31. mai 2007. Handelen ble finansiert med en emisjon i markedet på ca MNOK 650, en emisjon mot selgerne på ca MNOK 300 samt lånefinansiering på ca MNOK 873.

Det er utarbeidet proforma resultatregnskap for alle kvartaler i 2007 som om kjøpet, emisjonene og låneopptaket skulle vært gjennomført ved inngangen til 2006.

RESULTATREGNSKAP				
BWG Homes ASA konsern				
Tall i NOK 1 000	4K-2008	4K-2007	2008	Proforma 2007
Driftsinntekter	721 062	930 631	3 171 525	3 272 346
Varekostnader	-441 450	-527 323	-1 906 232	-1 943 186
Lønnskostnader	-144 484	-174 882	-599 557	-607 175
Andre driftskostnader	-77 244	-73 243	-297 650	-281 040
EBITDA etter restruktureringskost.	57 884	155 183	368 086	440 945
Resultat fra tilknyttede selskap	5 150	-2 020	621	9 502
Avskrivninger og amortisering	-5 735	-5 546	-22 061	-21 032
Nedskrivning goodwill	-226 050	0	-226 050	0
EBIT	-168 751	147 617	120 596	429 415
Finansinntekter	25 936	5 117	32 631	11 137
Endring markedsverdi rentebytteavtaler	-36 775	-472	-42 500	-1 104
Netto finanskostnader	-33 697	-25 703	-142 806	-107 092
EBT	-219 012	126 559	-32 079	332 356
Skatt	7 988	-31 768	-43 928	-91 575
Periodens resultat	-211 024	94 791	-76 007	240 781
Resultat per aksje (NOK)	-3,20	1,44	-1,15	3,65
Utvannet resultat per aksje (NOK)	-3,20	1,44	-1,15	3,65
EBITDA margin	8,0 %	16,7 %	11,6 %	13,5 %
EBIT margin	-23,4 %	15,9 %	3,8 %	13,1 %
EBT margin	-30,4 %	13,6 %	-1,0 %	10,2 %
Periodens resultatgrad	-29,3 %	10,2 %	-2,4 %	7,4 %
Endring driftsinntekter	-22,5 %		23,3 %	
Endring EBITDA	-62,7 %		-4,5 %	
Endring EBIT	-222,3 %		-65,0 %	
Endring EBT	-286,6 %		-111,7 %	
Skatteprosent av EBT	-3,6 %		-136,9 %	

www.bwghomes.no

BWGHOMES

BWG HOMES ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO