

VAKRE HJEM BYGGET AV SPESIALISERTE HÅNDVERKERE. I BLOCK WATNE GRUPPEN JOBBER VI FOR Å EFFEKTIVISERE BYGGEPROSESSEN – FRA FØRSTE SPIKERSLAG TIL VÅRE KUNDER FÅR NØKKELEN TIL SIN NYE BOLIG. BYGGEPROSESSEN ER DELT I FIRE FASER OG GJENNOMFØRES AV SPESIALISERTE TØMRERLAG. SLIK STRØMLINJEFORMER BLOCK WATNE ARBEIDET PÅ BYGGEPLASSEN OG BYGGER VAKRE HJEM – MED EN RESULTATMARGIN PÅ OVER 15 PROSENT.



INNHold

// Høydepunkter og nøkkeltall **02** // Brev fra konsernsjefen **04** // Dette er Block Watne Gruppen **06** // Prosjektkategorier **08** // Fire spesialiserte byggetrinn **10** // Ledelsens gjennomgang **18** // Investor- og aksjonærinformasjon **24** // Styrets beretning **26** // Regnskap med noter **33** // Eierstyring og selskapsledelse **76** // Ledelsen i Block Watne Gruppen **80** //

2006 OG 1. KVARTAL 2007

// Konsernet Block Watne Gruppen ASA etableres

Konsernet dannes 30. november 2005 ved kjøp av av aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS. Konsernets hovedvirksomhet drives av Block Watne AS.

// Notering 17. mars

Block Watne Gruppen ASA noteres ved Oslo Børs den 17. mars. I forkant av børs-noteringen ble det gjennomført en emisjon og et spredningssalg til 33,00 kroner per aksje. Den totale transaksjonen ble overtegnet 19 ganger på denne prisen.

// Rekordresultater for 2006

Block Watne Gruppen passerer 1,5 milliarder kroner i omsetning, og oppnår en resultatmargin (EBIT) på 15,7 prosent. Ordreinngangen økes med 11,5 prosent, og ordreserven er på 1 milliard kroner.

// Ny leder for Block Watne AS

Ole Feet overtar som administrerende direktør for Block Watne AS fra 1. juni.

// Økt produksjonskapasitet

Produksjonsstaben er økt med 40 tørrere og 10 byggeledere/prosjektledere.

// ISO-sertifisering

ISO-sertifikatet er fornyet til september 2009. Resertifiseringsprosess er gjennomført av Nemko AS høsten 2006.

// 15 år med Lykkebo

Huset "Lykkebo" ble tegnet og lansert i 1991. Gjennom 15 år har dette vært det mest kjøpte typehus i Norge. Huset er videreutviklet og leveres i fem ulike varianter. Block Watne har bygget nærmere 2 000 "Lykkebo".

// "Byggeleder – historien om Block Watne"

Boken er skrevet av Hans Christian Erlandsen på oppdrag av Kagge Forlag. Her dokumenteres historien om den bolig-byggeren som har preget etterkrigstidens Norge mest.

// Block Watne Gruppen kjøper Myresjøhus og SmålandsVillan

23. mars 2007 inngår Block Watne Gruppen avtale om kjøp av svenske Prevesta AB. Prevesta er Sveriges ledende boligbygger innen småhus-segmentet med varemerkene Myresjøhus og SmålandsVillan. Selgere er Industri Kapital 2004 Fund og ledelsen i Prevesta. Block Watne Gruppen doubler sin virksomhet og inntar posisjonen som den ledende skandinaviske boligbygger innen småhus-segmentet.

NØKKELTALL

	2006	Andel	2005*	Andel
Resultat (NOK mill)				
Driftsinntekter	1 529		1 492	
Ny ordreinngang	1 686		1 512	
Ordreserve	966		807	
Driftsresultat (EBITDA)	246	16,1%	215	14,1%
Driftsresultat før finans og skatt (EBIT)	241	15,7%	210	13,7%
Resultat før skatt (EBT)	218	14,2%	172	11,3%
Resultat etter skatt	163	10,6%	124	8,1%
Balanseposter (NOK mill)				
Egenkapitalrentabilitet	29,0%		29,5%	
Egenkapitalrentabilitet korr. ansvarl. lån	24,8%		25,7%	
Avkastning på investert kapital	17,0%		16,7%	
Totalkapital	2 150		2 181	
Egenkapital	715	33,2%	408	18,7%
Investert kapital	1 422	66,1%	1 407	64,5%
Netto rentebærende gjeld	621	28,9%	869	39,9%
Aksjen (NOK)				
Basis resultat per aksje, vektet	3,70		3,11	
Veid gjennomsnitt antall aksjer	43 959		40 000	
Ansatte				
Ansatte (i 50% stilling eller mer) 31.12	606		561	

* 2005 er proformatall for hele 2005

1.

REISVERK

2.

FASADE

3.

INTERIØR I

4.

INTERIØR II

EN AV DE VIKTIGSTE ÅRSAKENE TIL BLOCK WATNE GRUPPENS GODE LØNNSOMHET ER STRØMLINJEFORMINGEN AV PROSESSENE PÅ BYGGEPLASSEN. OPPFØRING AV BLOCK WATNE-HUS SKJER I FIRE FASER; REISVERK, FASADE, INTERIØR I OG INTERIØR II. I HVER AV FASENE JOBBER TØMRERLAG SOM ER SPESIALISERT PÅ Å LEVERE KVALITET I SITT LEDD AV PRODUKSJONSPROSESSEN - TIL KORTEST MULIG TID.

VED KONTINUERLIG FORBEDRING AV EFFEKTIVITETEN PÅ BYGGEPLASSEN SKAL VI OPPRETTHOLDE BLOCK WATNE GRUPPENS POSISJON SOM DEN LEDENDE OG MEST LØNNSOMME AKTØREN I DET NORSKE BOLIGMARKEDET.

FOKUS PÅ LØNNSOMHET

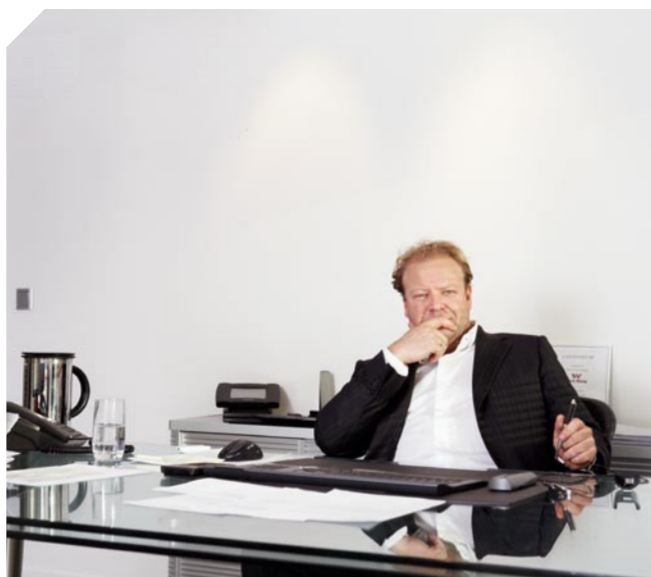
Vi vil fortsette arbeidet med å forbedre lønnsomheten, hovedsakelig ved å strømlinjeforme prosessene på byggeplassen ytterligere.

GODE MEDARBEIDERE

Block Watne Gruppen vil i året som kommer arbeide målrettet for å finne og holde på de gode fagfolkene; de som kan jobbe raskt og med høy kvalitet.

MODERAT RISIKO

Vi vil fortsette vår linje med å unngå de sterkeste pressområdene – og bygge standardiserte og fornuftige kvalitetsboliger i randsonen av de store byene.



KJÆRE MEDEIERE I BLOCK WATNE GRUPPEN

2006 VAR BLOCK WATNE GRUPPENS FØRSTE ÅR PÅ OSLO BØRS OG DET BESTE ÅRET NOENSINNE I SELSKAPETS HISTORIE. I 2006 PASSERTE VI EN OMSETNING PÅ 1,5 MILLIARDER KRONER, OG MED EN EBIT MARGIN PÅ 15,7 PROSENT KAN VI TRYGT FASTSLÅ AT VI LEVERER SOM LOVET - LØNNSOMHET.

Lønnsomheten skal komme våre eiere direkte til gode gjennom utbyttebetalinger. Styret har med bakgrunn i driftsresultatet (EBIT) på 241 millioner kroner, foreslått et utbytte på 2,50 kroner per aksje.

Block Watne Gruppens resultatløft i 2006 er en konsekvens av et langvarig og konstant fokus på vår kjernevirksomhet. Vi lar oss aldri friste, ei heller i de sterkeste vekstperiodene, til å vike fra strategien. Selv om vi har bygget mer enn 84 000 boliger, har vi ikke fokus på antall enheter. Vi skal ikke jage topplinjevækst med de risiki dette innebærer for kvalitet og lønnsomhet. Vi skal ikke forlate våre geografiske satsingsområder – du vil heller ikke i fremtiden kunne se et Block Watne-byggeskilt i de sterkeste pressområdene. Vi fortsetter vår linje med å bygge standardiserte og fornuftige kvalitetsboliger i randsonen av de store byene; hovedsaklig gjennom totalprosjekter hvor vi kontrollerer størstedelen av verdikjeden. Gjennom å være tro mot denne strategien har vi tatt posisjonen som den ledende boligbyggeren i Norge med en av landets mest kjente merkevarer. Og ikke minst posisjonen som en av de mest lønnsomme boligbyggerne i Norden.

Selv om vi har høye krav til lønnsomhet tar vi del i dagens vekstmarked. Siden 2000 har Block Watne Gruppens omsetning økt med 50 prosent. Veksttakten kunne selvfølgelig vært høyere disse årene. Men like selvfølgelig ville den ikke vært så lønnsom som den vi har kunnet oppvise. Ved å strømlinjeforme våre produksjonsprosesser har vi klart å øke omsetningen med 50 prosent uten å øke antall tømrere på byggeplassen. Denne strømlinjeformingen fortsetter vi gjennom 2007.

Fra privateiet virksomhet til børsnotert selskap

Gjennom mange år som privateiet selskap var vi vant til å sette tæring etter næring – vi måtte ha et skarpt øye på kostnadsbruken. Dette elementet har vi tatt med oss over i tilværelsen som børsnotert selskap. Nøkternheten preger fortsatt både vår drift og våre produkter – noe som både investorer og boligkjøpere ser ut til å verdsette.

Den store interessen for selskapet ved børsintroduksjonen i mars 2006, gledet både meg og våre ansatte. Det faktum at vi ble sett på som attraktive av investorer, var med på å skape både stolthet og trygghet i organisasjonen. Når i tillegg mange av våre ansatte i fjor gikk inn på eiersiden, sikrer vi at alle drar i samme retning. Selskapet prioriterer også å investere i dyktige medarbeidere – ikke i dyre anleggsmaskiner. I dag har vi en meget effektiv organisasjon, med et minimalt hovedkontor og en lik organisasjonsmodell ved alle våre 21 distriktskontorer. Dette sikrer rask rutineinnføring, tett oppfølging og overføring av kunnskap mellom kontorene.

Posisjonert for fortsatt lønnsom vekst

2006 var preget av et sterkt marked med til dels stort press på ressurser – særlig på varer og tjenester. Utsiktene for 2007 og 2008 i Block Watne Gruppens kjerneområder er gode. Selskapet har glede av langvarige og sterke relasjoner til leverandørene, noe som sikrer prioritet i leveransene.

Netto ordreinngang økte med 11,5 prosent til 1,7 milliarder kroner i 2006. Ved inngangen til 2007 hadde selskapet en ordreserve på nærmere 1 milliard kroner. Dette, sammen med en stor tomtebank og finansiell styrke, gir et godt utgangspunkt for 2007.

Å tiltrekke og holde på dyktige fagfolk er kritisk for vår virksomhet. Mot slutten av 2006 økte vi antall tømrere, og følgelig produksjonskapasiteten, betydelig. Dette muliggjør at vi kontrollert kan ta en større andel av markedsveksten i 2007 – fortsatt med strenge lønnsomhetskrav. Lønnsomhetskrav som skal sikre våre fortsatte utbytteambisjoner.

Block Watne Gruppen ser også på muligheten for å ta en aktiv rolle i en kommende konsolidering av det nordiske boligbyggemarkedet. Markedet er i dag preget av en mengde aktører med forholdsvis lav markedsandel, og potensial for å hente ut stordriftsfordeler er definitivt tilstede.

2006 ble selskapets beste noensinne, selv om administrasjonen og styret mest anser dette som et konsolideringsår. Med økte marginer som mål, jobber vi hardt med videre strømlinjeforming av forretningsmodellen, ikke minst kostnads-effektiviteten i byggeprosesser og materialstyring samt vår kundetilnærming. Dette skal vi fra 2007 og fremover ha enda større glede av. En solid grunnmur er på plass.



LARS NILSEN
Konsernsjef

DETTE ER BLOCK WATNE GRUPPEN

BLOCK WATNE GRUPPEN ER ORGANISERT FOR Å SKAPE GOD LØNNSOMHET, TIL MODERAT RISIKO. DET KLARER VI GJENNOM KOMPROMISSLØS STANDARDISERING OG SPESIALISERING PÅ BYGGEPLASSEN, I TILLEGG TIL Å FOKUSERE PÅ ET AV DE MEST STABILE SEGMENTENE I BOLIGMARKEDET – UTKANTEN AV PRESSOMRÅDER.

Block Watne Gruppen har i dag en lønnsomhet på over 15 prosent. En av hovedgrunnene til de gode marginene er strømlinjeforming av arbeidsprosessene på byggeplassen. Alle våre boliger – leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger – bygges gjennom fire faser, hver med spesialtrente tømrerlag som arbeider på akkord.

Standardisering

Standardisering er et grunnleggende forretningsprinsipp. Vår måte å utvikle boligfelt, styre og gjennomføre prosjekter, samarbeide med underentreprenører og materialleverandører, og utføre selve boligbyggingen og salget – følger standardiserte metoder og prosesser. Alle som er involvert i de ulike deler av verdikjeden, vet hvordan de skal produsere sin del av leveransen. Ved å følge etablerte og velprøvde metoder, sikrer vi både kvaliteten i våre leveranser og lønnsomheten i prosjektene. I tillegg vet boligkjøperen til enhver tid hva som skal leveres og til hvilken pris.

Kompetanse

Vi bruker egne medarbeidere til alt fra produktutvikling, planlegging, prosjektledelse, innkjøp, salg og bygging. Medarbeiderne vi rekrutterer – både lærlinger og erfarne tømrere – lærer opp i Block Watnes bygge- metodikk. Slik sikrer vi kvalitet og full kontroll

gjennom hele verdikjeden. I tillegg gjør det oss mer fleksible til å håndtere endringer. Fordi alle boliger bygges med samme metodikk på byggeplassen, kan tømrerlagene utføre sin jobb uavhengig av type bolig som skal bygges. Vi kan, uten store omkostninger, reprojektere underveis i byggeprosjekter hvis markedssituasjonen og kundenes behov endrer seg.

Moderat risiko

Vi oppnår moderat risiko gjennom å unngå pressområdene hvor svingningene i pris og etterspørsel erfaringsmessig er størst. Vårt hovedmarked er boområder i utkanten av de store byene – typisk 10 til 30 minutters kjøring fra sentrum. Her kjøper vi eiendom og utvikler boligprosjekter tilpasset den lokale markedssituasjonen og området rundt.

Tomtebank

Våre distriktskontorer gjør kontinuerlige oppkjøp av riktig plasserte eiendommer i sine regioner. Kjøp av eiendom gjøres med inngående kjennskap til beliggenhet, lokal infrastruktur og utviklingsmuligheter. Tomtebanken har cirka ti års utviklingshorisont og en kapasitet på omkring 12 000 bolig-enheter. Slik sikres en stabil tilgang til nye boligprosjekter som vi utvikler i egen regi.

Kontroll over verdikjeden

Nærmere 90 prosent av vår omsetning er i dag knyttet til utvikling av egne boligprosjekter. Her kontrollerer Block Watne hele verdikjeden. Verdikjeden omfatter alle ledd fra kjøp av eiendom, utvikling av boligprosjektet, valg av produkter, salg, bygging og overlevering til kunden. Vi har cirka 100 til 150 boligprosjekter under utvikling. Et boligprosjekt kan variere fra 10 til 300 boligenheter. De store prosjektene utvikles alltid i delprosjekter for å kunne ha optimal kontroll på økonomi, fremdrift, kvalitet og markedssituasjonen. Vi har direkte avtaler med produsenter av byggematerialer og innredning til definert Block Watne-standard. Dette sikrer oss optimal materiallogistikk uten forsinkende og fordyrende mellomledd. Alt leveres direkte til byggeplassen til avtalt tid, kvalitet og pris.

Erfaren boligbygger

Virksomheten har røtter over 100 år tilbake, og har vært utvikler av moderne boliger i over 50 år. Vi har bygget mer enn 84 000 boliger i Norge og har vært med å sette standard for boligområder og hus. Block Watne er en godt etablert merkevare med svært høy kjennskapsgrad.

STRATEGI 2007

Block Watne Gruppens langsiktige strategi baserer seg på fire hovedpunkter:

- // Vi skal opprettholde posisjonen som den ledende og mest lønnsomme boligbyggeren i det norske markedet
- // Vi skal opprettholde posisjonen som den mest kjente boligbyggeren i det norske markedet

// Vi skal kontinuerlig forbedre vår forretningsmodell gjennom:

- å bygge standardiserte og relativt rimelige boliger i utkanten av bysentra
- å fortsatt strømlinjeforme byggeprosessene
- kontrollert organisk vekst med marginer på et stabilt høyt nivå

// BWG-aksjen skal være en utbytteaksje. Vi skal utbetale fra 50 til 70 prosent av overskudd som utbytte til aksjonærene

HER ER BLOCK WATNE

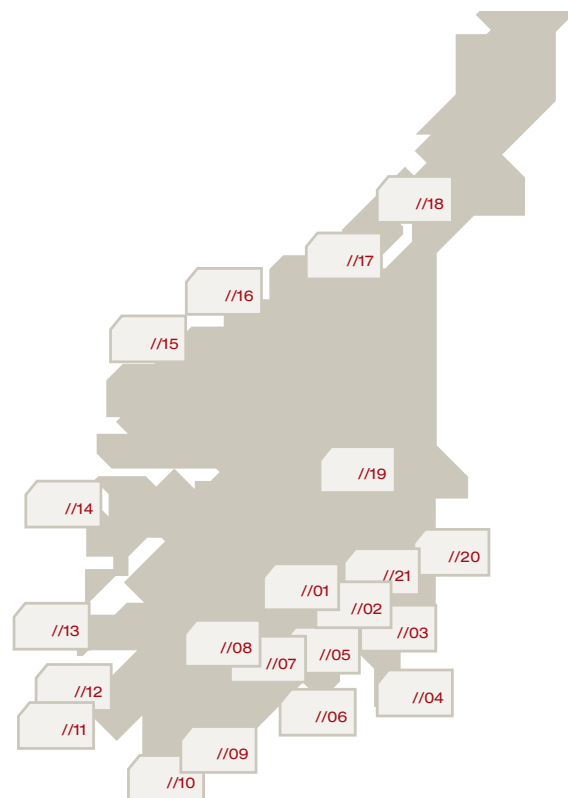
Block Watne har 21 distriktskontorer, lokalisert fra Steinkjer i nord til Kristiansand i sør. Vår desentraliserte organisasjonsmodell gjør at vi kan utnytte det enkelte kontors kunnskap om lokale markedsforhold og boligpreferanser. Våre ansatte arbeider i sitt lokalmiljø, noe som skaper nærhet til både kunder og lokale underleverandører.

I tillegg er lokal tilstedeværelse viktig for å sikre tilgang til de beste tomteområdene. Distriktskontorene har nær dialog med grunneiere og med de lokale myndigheter for å sikre nødvendige tillatelser for boligbygging.

Distriktskontorene er organisert på samme måte med prosjektleder, byggeleder, selger og sekretær i tillegg til tømrere. Distriktssjefen har ansvar for all virksomhet lokalt – fra kjøp av eiendom, prosjektutvikling, salg, bygging og leveranse til det økonomiske resultatet. Slik sikrer vi en slank og effektiv organisasjon med gjennomføringsevne og kort vei til selskapets ledelse.

01 Hønefoss	07 Kongsberg	12 Forus	17 Trondheim
02 Asker	08 Notodden	13 Haugesund	18 Steinkjer
03 Follo	09 Aust-Agder	14 Bergen	19 Mjøsa
04 Østfold	10 Vest-Agder	15 Ålesund	20 Kongsvinger
05 Drammen	11 Jæren	16 Molde	21 Romerike
06 Vestfold			

KONTORER



BLOCK WATNE GRUPPENS HISTORIE

1926

Gabriel Block Watne tar kontroll over restene av en gammel trelasthandel i Sandnes, og firmaet Gabriel Block Watne AS er et faktum. Virksomheten dreier seg hovedsakelig om byggevarer og trelast.

1948

Gunnar Block Watne drar på sin første amerikatur. I USA så han hvordan amerikanerne kun trengte én eneste kontrakt for å få satt opp en bygning, i motsetning til i Norge hvor man måtte gå runden til alle leverandørene.

1959

Den første huskatalogen gis ut med fire typehus, og overskriften "Nå har De råd til å bygge ...". Block Watne-ideen befestet: Vi skal ikke først og fremst selge hus, vi skal markedsføre det å bo.

1971

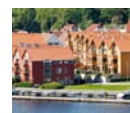
Block Watne børsnoteres. Resultatet var en voldsom overtegning. Bedriften får 14 000 aksjonærer.

1990

Walter Nilsen kjøper opp Block Watne. Han starter innføringen av amerikanske byggemetoder, hvor oppgavene på byggeplassen fordeles på spesialiserte arbeidslag.

2006

Lars Nilsen blir eiere og overtar styringen i Block Watne i 2004. Flere år med omstrukturering gir lønnsomhet. Block Watne Gruppen ASA børsnoteres 17. mars 2006.



PROSJEKTKATEGORIER

BLOCK WATNE GRUPPEN RAPPORTERER INNENFOR FIRE PROSJEKTKATEGORIER – GRÜNDER ER DEN STØRSTE MED 86 PROSENT AV OMSETNINGEN I 2006. I DENNE KATEGORIEN KONTROLLERER BLOCK WATNE HELE VERDIKJEDEN – FRA PROSJEKTIDÉ, KJØP OG UTVIKLING AV EIENDOM TIL SALG, BYGGING OG OVERLEVERING TIL KUNDEN.

OMSETNINGSANDEL



(NOK 1 000)	2006	2005*
Driftsinntekter	1 316 218	1 270 374
Dekningsbidrag	431 732	393 582
Dekningsgrad	32,8%	31,0%

Gründer

Nærmere 90 prosent av vår omsetning er i dag knyttet til boligprosjekter hvor Block Watne kontrollerer hele verdikjeden. Boligene leveres nøkkelferdige og kan være eneboliger, rekkehus, terrasseleiligheter eller leiligheter i lavblokker.

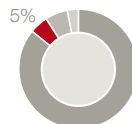
Kjøp av riktig plasserte eiendommer er fundamentet for boligprosjektene. Block Watne har cirka 100 til 150 boligprosjekter under bygging. Et boligprosjekt kan variere fra noen få opp til 300 bolig-enheter. De store prosjektene utvikles alltid stegvis i mindre delprosjekter. Dette sikrer kontroll på økonomi, fremdrift og kvalitet. Dersom markedssituasjonen endres, kan delprosjektet omprosjekteres og produktvalg tilpasses uten store omkostninger.

Vi har avtaler med ledende leverandører av byggematerialer og innredning til definert Block Watne-standard. Boligene leveres med standardiserte løsninger for blant annet kjøkken, bad, garderobe, gulv og gasspeis.

Distriktskontorene markedsfører boligprosjektene i en tidlig fase. 50 prosent av boligenehetene i et prosjekt er normalt solgt til kunder før bygging settes i gang. De resterende 50 prosentene selges nærmere ferdigstilling slik at prisene kan tilpasses den generelle markedsutviklingen.



OMSETNINGSANDEL



(NOK 1 000)	2006	2005*
Driftsinntekter	75 408	70 351
Dekningsbidrag	27 601	24 270
Dekningsgrad	36,6%	34,5%

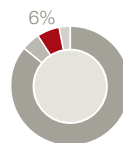
Egne felt

Prosjektkategorien **Egne felt** representerer fem prosent av omsetningen til Block Watne. Egne felt er en variant av Gründer-kategorien. Block Watne selger eller formidler tomter som er klargjort for bygging med klausul om å bygge et Block Watne-hus.

Kunden velger typehus fra Block Watnes husbok, og boligen bygges av våre tømrere. Kunden står fritt til å bidra i produksjonsprosessen med arbeidsoppgaver som grunnarbeid, grunnmur, maling, tapetsering med mer. For å sikre effektiv logistikk lager kunden og Block Watne en felles fremdriftsplan slik at begge parter vet hvem som har ansvar for de ulike arbeidsoppgavene, og når de skal ferdigstilles.



OMSETNINGSANDEL



(NOK 1 000)	2006	2005*
Driftsinntekter	86 288	121 429
Dekningsbidrag	26 667	38 504
Dekningsgrad	30,9%	31,7%

Enebolig på kundens tomt

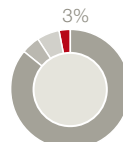
Prosjektkategorien Enebolig på kundens tomt (EAT) representerer seks prosent av omsetningen til Block Watne. Kunden eier tomten og besørger grunnarbeider, grunnmur og tilkobling av rør og elektrisitet fra offentlig anlegg frem til grunnmuren. I tillegg kan kunden bidra med egeninnsats som maling og tapetsering.

Kunden velger typehus fra Block Watnes husbok, og boligen bygges av våre tømrere. Vi har en lang tradisjon med Husboken. Den ble første gang utgitt allerede i 1959, da som en katalog med fire ulike typehus. Block Watnes husportefølje omfatter 35 arkitekttegnede husmodeller for eneboliger og tomannsboliger tilpasset ulike tomtevarianter. Design og planløsninger i grunnmodellene er utviklet for å gi rom for fleksibilitet. Kunden kan velge en grunnmodell eller gjøre tilpasninger i samarbeid med Block Watnes arkitektstab, og derved sette sitt personlige preg på husløsningen.

Det er lagt vekt på at husene skal ha høy standard, godt innelima, lavt energibruk og optimal utnyttelse av boligarealet. Kunden kan velge standard innredning for kjøkken, bad, garderobeskap og gulv – eller velge blant en rekke tilvalgsløsninger.



OMSETNINGSANDEL



(NOK 1 000)	2006	2005*
Driftsinntekter	43 949	31 898
Dekningsbidrag	10 545	9 139
Dekningsgrad	24,0%	28,6%

Storkunder

Prosjektkategorien Storkunder representerer tre prosent av omsetningen til Block Watne. Block Watne bygger boliger for profesjonelle aktører som selv eier tomten og styrer den øvrige delen av boligprosjektet. Et Storkunde-prosjekt består av mer enn fire boligenheter som bygges samlet og i henhold til kundens spesifikasjon. Storkunde-kategorien inkluderer profesjonelle boligutviklere, boligbyggelag og kommuner (barnehager og omsorgsboliger).

Block Watne bygger med samme standardiserte byggemetode som for vår øvrige boligbygging. Kunden ivaretar selv utvikling av tomt og boligprosjektet, og videre salg av boligenhetene.



*Sammenligningstall er proforma da konsernet ble etablert per 30. november 2005

1. REISVERK

ETTER AT GRUNNARBEIDET ER FERDIG, SETTER VÅRE TØMRERLAG I GANG MED FASE ÉN I BYGGEPROSESSEN: Å BYGGE DE BÆRENDE KONSTRUKSJONENE FOR VEGGER, GULV OG TAK. INGEN AV VÅRE BOLIGER LAGES AV FERDIGE ELEMENTER – MEN BASERER SEG PÅ TREKONSTRUKSJONER BYGGET FRA BUNNEN AV PÅ BYGGEPLASSEN.



// Ved å bruke standardiserte materialer og byggdetaljer – kombinert med velprøvde byggemetoder og rutiner – sikrer vi fremdrift, kvalitet og lønnsomhet i byggeprosjektene. Før byggestart

blir boligtype, standard og materialvalg avklart og prosjektert. Tiden det tar fra byggestart til kunden kan flytte inn i sin nye bolig er nøyaktig kalkulert.

// Alle våre tømrere har god kjennskap til tidsskjemaet for sin fase av byggingen. Det betyr at man sekunderer seg selv i løpet av prosessen, og sørger for å bli ferdig til avtalt tid.

// For å utvikle et prestasjonsorientert miljø gjennomfører vi hvert år interne kåringer, blant annet av de tre beste tømrerne, den beste byggelederen og den beste prosjektlederen i Block Watne.

"Jeg liker at ting går unna.
Tror ikke jeg ville passet i en
bedrift hvor det tok månedsvi
å sette opp et hus."

FREDRIK BENTERUD,
TØMRERBAS, ROMERIKE



2.

3.

4.



// Vi har prestasjonsbasert
avlønning av alle våre tømrere.
Gjennomsnittlig avlønning er 200
kroner i timen – noe som er høyest
i bransjen. Block Watne er med
andre ord arbeidsplassen for

tømrere som kan og vil jobbe
raskt og effektivt, uten å gå på
akkord med sikkerhet og kvalitet.

2. FASADE

I FASE TO KOMMER ET NYTT SPESIALISERT TØMRERLAG FOR Å MONTERE PANEL, TAK, VINDUER OG DØRER. VI HAR ETABLERT GODE RUTINER FOR MATERIALLOGISTIKK OG SAMARBEID MELLOM DE FORSKJELLIGE TØMRERLAGENE. SLIK SØRGER VI FOR EFFEKTIV FREMDRIFT OG LITE VENTING FOR TØMRERNE.

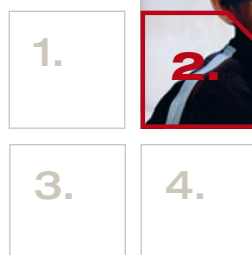


// God logistikk er avgjørende – både for å holde effektiviteten oppe og for å ha kontroll på kostnadene. Block Watne har etablert langsiktige avtaler med utvalgte

leverandører av byggematerialer. På den måten sikrer vi at våre leveranser blir prioritert, og at vi alltid har de rette materialene tilgjengelig.

// Byggelederen har hovedansvaret for at materialer i riktige dimensjoner og mengder er på rett byggeplass til rett tid, og at tømrene har korrekt arbeidsbeskrivelse.

Byggelederen har til enhver tid oversikt over tidsskjema og fremdrift. Han skal også sørge for at myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet etterleves.



"Samarbeidet mellom tømrerne er viktig. Jeg ser at lagfølelsen er der – selv om de jobber i forskjellige faser"

DAG CEDERSTRØM,
BYGGELEDER, FOLLO



// Tømrerne i Block Watne er fast ansatt. Årsaken er at våre byggeprosesser krever spesialisering og høy kompetanse i vår metodikk. Tømrerne må være dyktige

nok til å jobbe fort – samtidig som kvaliteten i leveransen opprettholdes. Dette hadde vi ikke klart med innleid arbeidskraft. Stram styring av hele byggeprosjektet gjør at vi

har små variasjoner i produksjonen. Det sikrer også jevn sysselsetting gjennom hele året.

3. INTERIØR I

TØMRERNE SOM HAR SPESIALISERT SEG PÅ FASE TRE AV BYGGEPROSESSEN, STÅR FOR INNVENDIG ISOLERING, OPPSETTING AV DELEVEGGER OG GIPSPLATER. DE KLARGJØR FOR RØRLEGG- OG ELEKTRIKEROPPLEGG SOM MONTERES AV UNDERLEVERANDØRER. NÅ ER HUSET KLART FOR INNVENDIG MALING OG FLISLEGGING AV BAD.



// Vi samarbeider med de beste materiallprodusentene. De kjenner våre spesifikasjoner på byggematerialer og standard innredning. I tillegg unngår vi forsinkende og

fordyrende mellomledd. Vi har lokale avtaler med rørlegger, elektriker, flislegger og maler som gjør sin del av jobben til avtalt pris og tid.

// Standardiserte byggemetoder gjør at vi kan arbeide raskt, uten å gå på akkord med kvaliteten. Alle våre hus bygges etter de samme grunnprinsippene og detaljene –

beskrevet i en egen håndbok som våre tømrere kjenner inngående. Derfor kan våre tømrerlag utføre sin jobb uavhengig av hvilke boligtyper som skal bygges.

1.

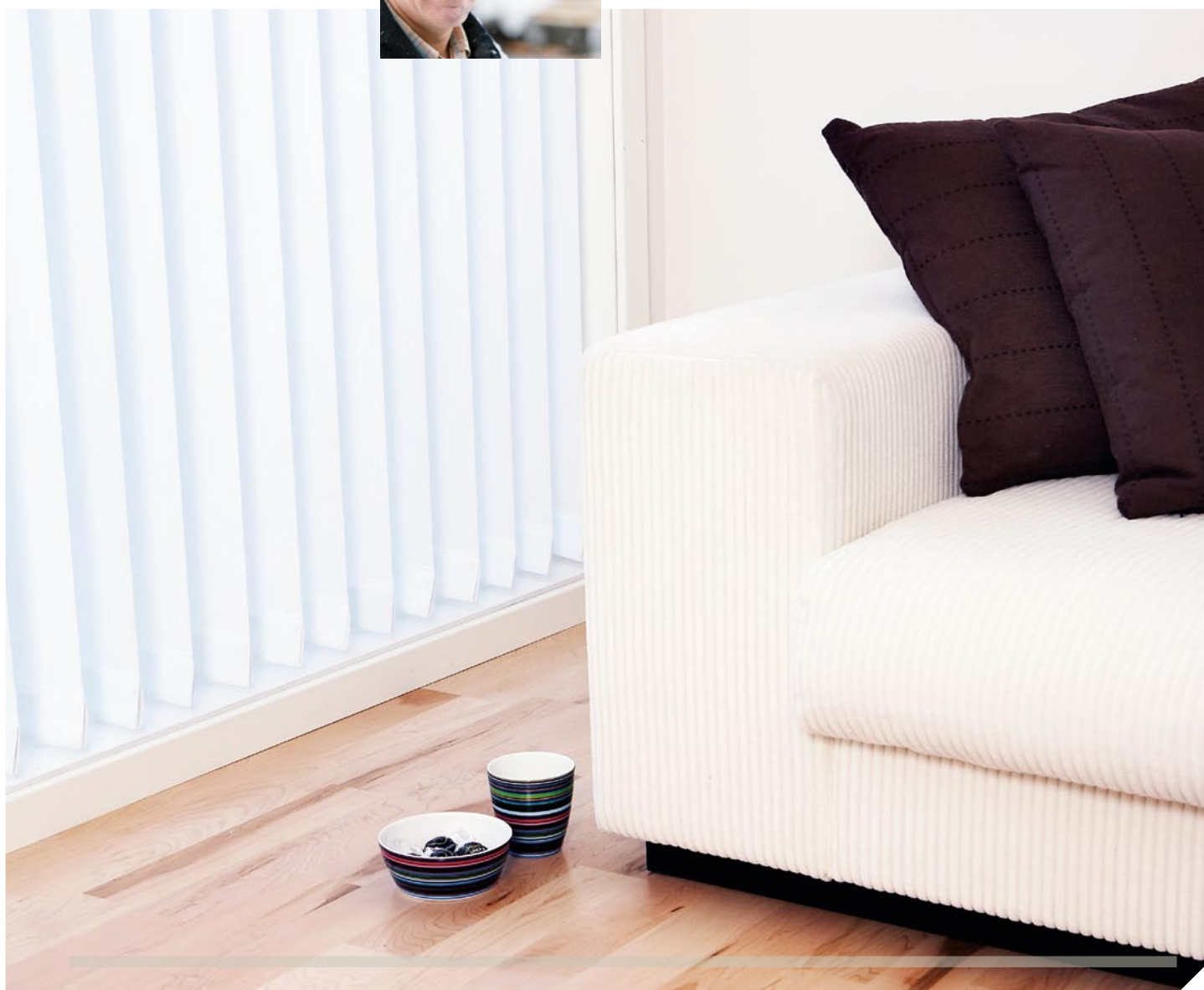
2.

3.

4.

“Med god planlegging
er halve jobben gjort. For å
levere avtalt kvalitet må
alle detaljer stemme.”

ODDVAR PENNE,
PROSJEKTLEDER, FORUS



// Vi gjennomfører jevnlig opplæring av våre tømrerlag, byggeledere og prosjektledere. Vi arbeider også for å sikre kompetanseflyt og erfaringsdeling slik at beste praksis blir tilgjengelig for hele produksjonsapparatet.

// Prosjektlederen har ansvar for økonomien og fremdriften i prosjektet. Block Watnes kvalitets-system skal følges i alle ledd av byggeprosessen, og vi gjennomfører jevnlig tilsyn på byggeplassene.

4. INTERIØR II

TØMRERLAGET I FASE FIRE AV BYGGEPROSESSEN MONTERER KJØKKEN, BAD, GARDEROBESKAP, TRAPPER, PARKETT OG LISTER. KUNDENE KAN VELGE MELLOM STANDARDISERTE LØSNINGER OG TILVALGSLØSNINGER. SLIK SIKRER VI BÅDE EN EFFEKTIV MONTERING OG AT KUNDEN FÅR SATT PREG PÅ SITT NYE KVALITETSHUS.



// Våre sivilarkitekter og vår kalkulasjonsavdeling legger grunnlaget for kvalitetsboliger som kan produseres mest mulig effektivt. I tegnefasen, prosjekterings- og planleggingsarbeidet legges

rammene for boligprosjektene. Vi legger stor vekt på at våre boliger skal ha godt inneklima, lav energibruk og optimal utnyttelse av boligarealet. Å bo i et Block Watne hus skal være en god

opplevelse: "Et hus det er godt å komme hjem til". Det er viktig at Block Watne-husene har god kvalitet, og at kunden får en arealeffektiv bolig.

// I våre boligprosjekter skal alltid en viss andel av boligenhetene være solgt før byggestart. Tre til fire ganger i året arrangerer vi lokale visningshelger. Her presenterer vi aktuelle salgsobjekter for

1.

2.

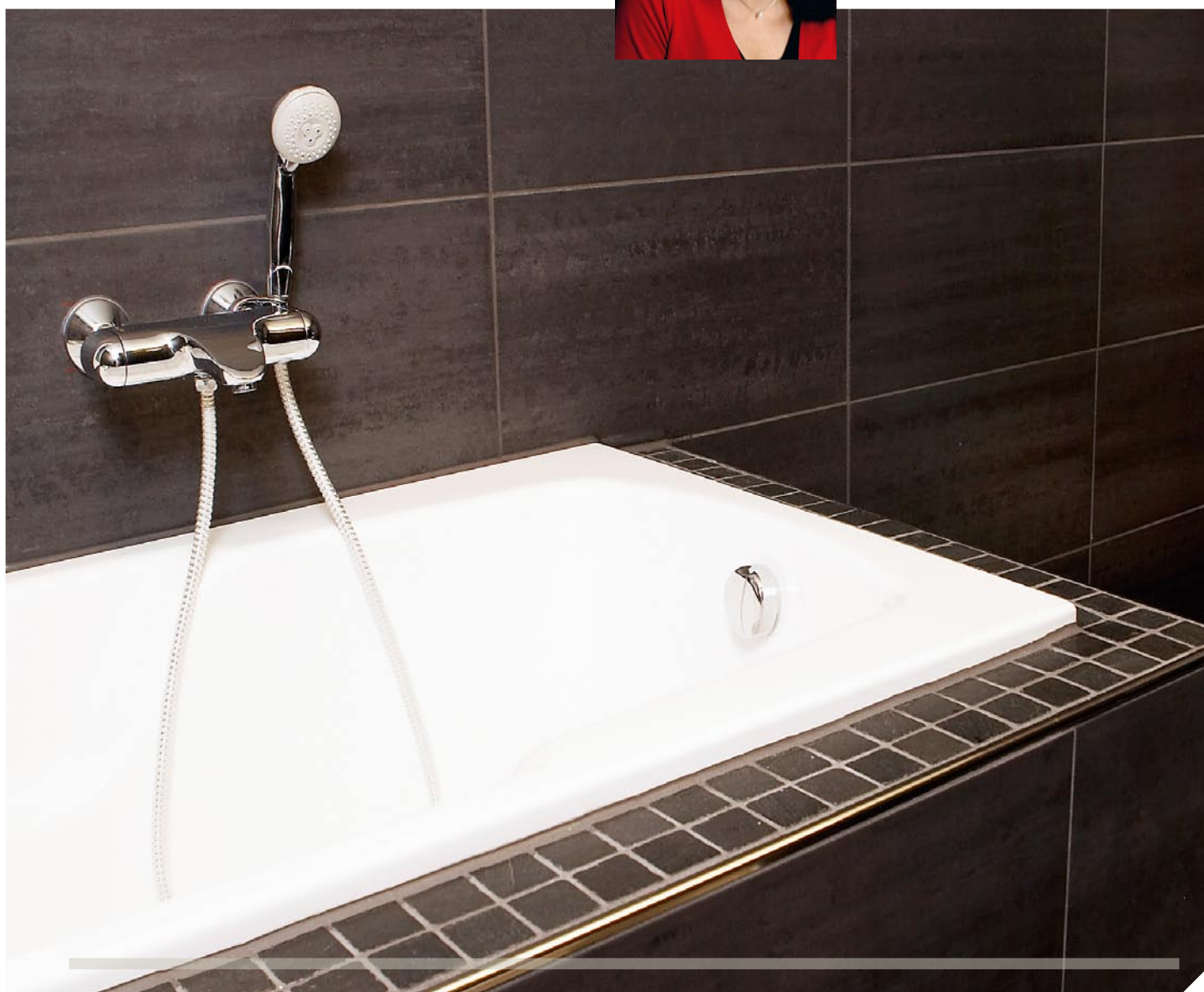
3.

4.



“Et nytt hus er en av de største investeringene du kan gjøre. Å kjøpe hus skal være en god opplevelse for kunden.”

GRO RØDAL, SELGER, MOLDE



folk som er på vei til å realisere sin boligdrøm. Vi har til enhver tid 20 til 30 visningsboliger som er ferdig innredet og fullt møblert.

// I siste fase av prosjektet intensiveres markedsføring og salgsarbeid. Våre distriktskontorer har egne selgere som har ansvar for

lokal markedsføring og salg. Ved å være nær kunden, sikrer vi god kjennskap til lokale forhold.

MARKED

BOLIGMARKEDET I NORGE HAR VÆRT PREGET AV HØY AKTIVITET I 2006. DET BLE IGANGSATT VEL 33 000 NYE BOLIGER. DETTE ER EN ØKNING PÅ 8,3 PROSENT FRA 2005 – SOM OGSÅ VAR ET REKORDÅR FOR BOLIGBRANSJEN MED 31 600 IGANGSATTE BOLIGER. MAN MÅ HELT TILBAKE TIL 1982 FOR Å FINNE TILSVARENDE HØYE TALL.

Veksten i 2006 var høyest i Oslo-regionen med 13 prosent økning. Oslo kommune isolert hadde en vekst på 23 prosent. Bransjens ordreservert ved inngangen til 2007 er på nivå med 2006.

En vesentlig utfordring for bransjen er press på produksjonskapasitet og knapphet på visse byggematerialer som følge av et svært høyt aktivitetsnivå. Dette kan påvirke både bransjens evne til å produsere innenfor til avtalt tid, og lønnsomheten i prosjektene, spesielt i pressområder.

Markedsforholdene har gjennomgående vært preget av høy stabilitet og forutsigbarhet, med relativt små og forventede renteøkninger. Gitt fortsatt stabilitet i byggebransjens rammevilkår, forventes 2007 å bli på linje med 2006.

De ti største aktørene

De ti største aktørene domineres av kjedeorganisasjoner. Block Watne er den største frittstående rene boligbyggeraktør. I 2005 igangsatte de ti største aktørene 9 937 boliger, tilsvarende 35 prosent av totalen. I 2006 igangsatte de ti største 11 415 boliger av totalt 33 000 boliger,

tilsvarende 34,6 prosent. Forholdet mellom de største aktørene er relativt stabilt. Ut over de største aktørene er markedet fragmentert med mange små virksomheter.

Utenfor pressområdene

Block Watne har gjennom flere år hatt en klar strategi med å bygge utenfor de store byene og pressområdene. I dette geografiske markedet er tilgang på eiendom, tjenester og produksjonsressurser mer stabil, og kostnadene lavere enn i pressområdene. Behovet for kvalitetsboliger til en fornuftig pris i de markeder hvor Block Watne har sin virksomhet, har vist seg å være mindre utsatt for store svingninger i pris og etterspørsel.

I et marked preget av sterk vekst og press på ressurser, har Block Watne valgt å prioritere lønnsomhet og kvalitet i boligprosjektene fremfor kortsiktig topplinjevekst. Lønnsomhet har hatt (og vil ha) sterkere prioritet enn volumvekst. Med vår forretningsmodell kan vi i stor grad kompensere for det generelle presset i bransjen ved at vi produserer med egne ansatte og har kontroll på vesentlige deler av verdikjeden. Langsiktige avtaler med leveran-

dører av byggematerialer, kombinert med lang planleggingshorisont, gjør at vi i liten grad er utsatt for vareknapphet. Den lønnsomhetsutviklingen som Block Watne Gruppen har oppnådd i 2006 og foregående år, bekrefter at strategien er riktig, og borger for fortsatt gode marginer i tiden fremover.

Nøkkeldrivere for lønnsom vekst

- God vekst i norsk økonomi med lav inflasjon og stabil BNP
- Lav arbeidsledighet og god økonomi i husholdningene
- Forutsigbar renteutvikling
- Stor netto arbeidsinnvandring bidrar til høyere boliggetterspørsel
- Det er et økende behov for erstatning av boliger som saneres
- Familier etablerer og reetablerer seg, og har behov for ulike boligalternativer i skiftende livsfaser

Markedet for Block Watne Gruppens produkter har vært stabilt godt gjennom 2006, og vi forventer at etterspørselen vil være på tilsvarende nivå i 2007 og 2008.

Sterk merkevare

Block Watne er den mest kjente merkevaren blant boligaktørene i Norge. Dette bekreftes gjennom den årlige kartleggingen av kjennskap til merkevarer foretatt av Prognosesenteret AS. I undersøkelsen som ble gjort i 2006, oppnår Block Watne en merkegjennkjenningsgrad på 95 prosent som bransjens høyeste. Den neste – Mesterhus, oppnår 81 prosent merkegjennkjenningsgrad.

Realisere kundens boligdrøm

Block Watnes Husbok har også dannet bransjestandard. Bredden og kvaliteten i typehusporteføljen og boligprosjektene, kombinert med sterk merkevare, er drivkraften for våre nasjonale og lokale markedsaktiviteter. Vi arrangerer årlig tre til fire visningshelger på samtlige distriktskontorer hvor boliger og prosjekter promoteres. For hver visningshelg distribueres det 1 million boligaviser i kontorenes

DE TI STØRSTE AKTØRENE

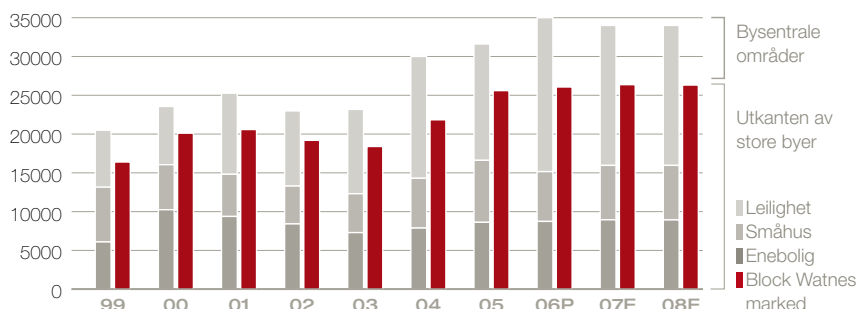
Rangering 2006	Rangering 2005	Selskap	Markedsandel 2006*	Eierskap
1	1	Mesterhus	6,2%	Kjede
2	2	Nordbohus	5,0%	Kjede
3	5	Blink	3,4%	Kjede
4	8	Byggmann Gruppen	3,3%	Kjede
5	4	Norgeshus	3,3%	Kjede
6	3	Block Watne	3,2%	Frittstående
7	n/a	Selvaagbygg	2,9%	Divisjon i Selvaag Gruppen
8	7	Skanska Bolig	2,8%	Divisjon i Skanska AB
9	9	Veidekke Eiendom	2,5%	Divisjon i Veidekke ASA
10	n/a	Systemhus Norge	1,9%	Kjede
Sum 10 største			34,6%	

*prosentandel i forhold til totalt 33 000 igangsatte boliger. Kilde: Prognosesenteret AS

NØKKELDRIVERE

lokalmiljøer. I 2006 hadde vi nærmere 5 000 besøkende på visningshelgene. Kontorene har fullt innredede visningsboliger hvor kunden kan få et konkret forhold til boligstandard og romløsninger.

Distriktskontorene har med sin inngående kjennskap til lokale forhold de beste forutsetninger for å kjøpe eiendommene med rett beliggenhet. I utviklingen av våre boligprosjekter vektlegger vi boligkonsepter som passer tomteforholdene og som møter de lokale markedsbegrevene.

MARKEDSUTVIKLING: IGANGSATTE BOLIGER I NORGE**// HISTORIEN OM LYKKEBO**

Lykkebo er det mest solgte typehuset i Norge. I løpet av de siste 15 årene har vi bygget nærmere 2 000 av denne hustypen over hele landet. Huset ble tegnet våren 1991 og lansert på messen "Bygg reis deg" samme høst. Det første huset ble bygget i Drammen vinteren 1991.

Walter Nilsen, tidligere eier av Block Watne, hadde ideen til Lykkebo. Han var snekker av bakgrunn, og var opptatt av kostnadseffektive byggeprosesser. Walter Nilsens ambisjon var å utvikle en fleksibel hustype som kunne bygges i flere varianter – samtidig som den kunne tilpasses kundens individuelle behov. Huset skulle ha en klassisk byggestil basert på tradisjonelle linjer, slik at det passet inn i ulike bomiljøer. Og ikke minst – det skulle være effektivt å bygge for tømmerne.

Lykkebo tilbys i dag i fem modeller hvor kunden kan velge variasjoner med opplett, loftstue, ark, leilighet i underetasje og to til fem soverom.

VIRKSOMHET OG STRATEGI

BLOCK WATNE GRUPPEN ER I DAG DEN STØRSTE FRITTSTÅENDE BOLIGBYGGEREN I NORGE. DENNE POSISJONEN SKAL VI OPPRETTHOLDE GJENNOM Å FORBEDRE VÅRE BYGGEPROSESSER YTTERLIGERE, VIDEREUTVIKLE PRODUKTPORTEFØLJEN OG FOKUSERE PÅ PROSJEKTER I UTKANTEN AV DE STØRRE BYENE.

Konsernet Block Watne Gruppen ASA ble dannet 30. november 2005 ved kjøp av aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS. Konsernet ble notert ved Oslo Børs 17. mars 2006. Konsernets hovedvirksomhet drives i datterselskapet Block Watne AS. Block Watne bygger årlig over 1 000 boliger, og selskapet har fra 1950-tallet og til nå levert mer enn 84 000 boliger i Norge.

Forretningsmodell

Block Watne Gruppens kjernevirksomhet er å utvikle boligprosjekter og bygge kvalitetsboliger til fornuftige priser i utkanten av de større byene og pressområdene. Sterkt fokus på standardisering i produktutvikling, prosjekter, materialvalg og byggemetoder – kombinert med begrensede muligheter for individuelle tilpassninger, sikrer en kostnadseffektiv boligproduksjon.

I utvikling av boligprosjekter og boligbygging brukes egne ansatte som utfører alle vesentlige ledd i verdikjeden i henhold til standardiserte metoder og arbeidsprosesser. Langsiktige avtaler med ledende leverandører av byggematerialer og innredning til definert Block Watne-standard sikrer optimal materiallogistikk og effektiv boligproduksjon. Ved å prioritere boligprosjekter utenom de store bysentra og pressområder, reduseres risikoen for store svinginger i pris og etterspørsel.

Fire prosjektkategorier

Virksomheten er prosjektorganisert, og det rapporteres innen fire prosjektkategorier:

Gründer som er boligprosjekter i egen regi, representerte 86 prosent av omsetningen i 2006. Tomtebanken som har en kapasitet på omkring 12 000 boligenheter, er basis for boligprosjektene.

Enebolig på kundens tomt representerte seks prosent av omsetningen i 2006.

Egne Felt er en variant av Gründer-kategorien og representerte fem prosent av omsetningen i 2006.

Storkunder er byggeprosjekter for profesjonelle aktører som eier tomten og styrer prosjektet utover boligbyggingen. Prosjektkategorien representerte tre prosent av omsetningen i 2006.

Risikostyring og systemer for intern kontroll

Block Watne Gruppen har et omfattende regime for intern kontroll av virksomheten. De interne kontrollsystemene omfatter elementene: Kvalitetssystemet, beslutningsprosedyrer, beholdningsgjennomgang, planprosesser, risikovurdering og etiske retningslinjer.

Kvalitetssystemet er basert på ISO 9001:2000 og omfatter kvalitetshåndbok, HMS-håndbok og prosedyrehåndbok. Organisasjonens etterlevelse av prosedyrer og rutiner følges opp systematisk gjennom ISO-revisjoner utført av Nemko AS, uanmeldte tilsyn på byggeplasser gjennomført av tredjepart og påfølgende intern avviks- og forbedringsbehandling. Årlige kvalitetsmål og handlingsplaner for forbedringer besluttes og følges opp av ledergruppen.

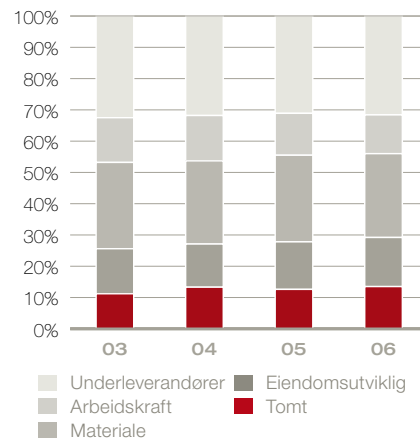
Beslutningsprosedyrene for boligprosjekter i Block Watnes regi gjennomføres i tre trinn.

I trinn én beslutter vi hvilke tomter som skal kjøpes. Her skal eiendommens utviklingspotensial og avtalen med grunneier sikres. I trinn to gjøres beslutning om salgstart. Her er det viktig å kvalitetssikre pris og produktvalg. I trinn tre tas det beslutning om å sette i gang bygging. Beslutningstrinnene involverer prosjektleder, distriktssjef, avdelingsdirektør, kontroller og administrerende direktør.

Beholdningsgjennomgang utføres kvartalsvis med full økonomisk gjennomgang av samtlige byggeprosjekter. I denne prosessen gjennomgås også fordringer, garantikostnader og ordreserver. Beholdningsgjennomgangen involverer byggeleder, prosjektleder, distriktssjef, avdelingsdirektør og kontroller.

Planprosesser og rapportering. Distriktskontorene utarbeider handlingsplaner i henhold til definerte måltall. Virksomheten følges opp

KOSTNADSFORDELING I FERDIGE BOLIGPROSJEKTER



systematisk og ledelsesmessig gjennom blant annet ukentlige aktivitets- og statusrapporter, månedlige og kvartalsvise driftsregnskap.

Risikovurdering av driftsmessige og finansielle aspekter gjennomføres systematisk av ledelsen og revisor, og behandles av styret. Virksomheten er primært utsatt for markedsrisiko og risiko knyttet til gjennomføring av byggeprosessene. Det er en målsetning for ledelsen å innrette virksomheten slik at det totale risikobildet er på et akseptabelt nivå. Selskapets forhold til risiko er ytterligere omtalt i Styrets beretning.

Etiske retningslinjer, arbeidsreglement og fullmakts- og attestasjonsinstrukser gir rammebetingelser for utøvelse av daglig virksomhet og samhandling internt og eksternt.

Organisasjonen

Virksomheten opereres fra 21 distriktskontorer lokalisert fra Steinkjer i nord til Kristiansand i sør. Cirka 550 av selskapets vel 600 medarbeidere er ansatt på distriktskontorene. Alle distriktskontorene er organisert etter samme modell med distriktssjef, prosjektleder, byggeleder, selger og sekretær – i tillegg til tømrere.

Dette sikrer at etablerte rutiner og metoder for boligbygging anvendes likt, og at ressurser og erfaringer kan overføres mellom kontorene. Risikovurderinger og oppfølgingen av lønnsomhet og kvalitet gjennomføres på samme måte uavhengig av kontorets størrelse og lokalisering. Distriktskontoret håndterer hele verdikjeden, fra kjøp av eiendom til salg og bygging. Distriktsjefen rapporterer til avdelingsdirektør som er medlem i Block Watnes ledergruppe. Den desentraliserte organisasjonsmodellen sikrer nærhet til de lokale markedsforhold, myndigheter og underleverandører, og kort rapporteringsvei til selskapets ledelse.

Det gjennomføres systematisk opplæring og faglig utvikling for alle stillingskategorier på distriktskontorene. Byggemetodikk, tekniske krav, HMS, kvalitet, avtalerett, salg og kundebehandling har spesielt fokus. Det er også en målsetning å tilrettelegge for kompetanseflyt og erfaringsdeling slik at beste praksis blir tilgjengelig for hele produksjonsapparatet.

Hovedkontoret har omlag 50 ansatte. Teknisk avdeling omfatter sivilarkitekter, sivilingeniører og nøkkelpersoner som utvikler boligkonsepter, prosjekterer og kalkulerer de ulike boligprosjektene. Stabsenheterne for økonomi, innkjøp, kvalitetsstyring, personal, markedsføring, informasjon og juridisk er støttespillere og spisskompetanse for distriktskontorene.

Block Watne Gruppen er en aktiv premissleverandør for bransjens utvikling. Vår kunnskap og erfaring anvendes i ulike bransjefora, høringssutvalg og i de sentrale lønnsforhandlinger mellom LO og NHO.

Lønnsom vekst

Utgangspunktet for videre lønnsom vekst er vår lange erfaring, byggemetoder som forener håndverksmessig kvalitet og strømlinjeformet produksjon, en moderne produktportefølje og tilpasningsdyktighet i forhold til markedsmuligheter. Vi vil også ta en aktiv rolle i konsolideringsprosesser i det nordiske markedet. Den langsiktige strategien er basert på fire hovedpunkter.

- Vi skal opprettholde posisjonen som den ledende og mest lønnsomme boligbyggeren i det norske markedet.
- Posisjonen som bransjens mest kjente merkenavn skal opprettholdes.
- Forretningsmodellen skal kontinuerlig forbedres gjennom å fortsatt strømlinjeforme byggeprosessene, videreutvikle produktporteføljen og videreføre en kontrollert organisk vekst med stabil høy lønnsomhet.
- BWG-aksjen skal være en utbytteaksje. 50 til 70 prosent av overskudd skal utbetales til aksjonærene.

Blir skandinavisk aktør

Den 23. mars 2007 inngikk Block Watne Gruppen avtale om kjøp av den svenske boligbyggervirksomheten Prevesta AB. Selgere er Industri Kapital 2004 Fund og ledelsen i Prevesta. Prevesta er Sveriges ledende boligbygger innen småhus-segmentet med varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan. Siden 1927 har selskapet levert 80 000 boliger, primært i Sverige.

Prevesta med Myresjöhus og SmålandsVillan vil utfylle Block Watne Gruppens øvrige virksomhet og er i tråd med de ambisjoner konsernet har for aktiv deltagelse i konsolidering i det skandinaviske boligbyggermarkedet. Selskapet har 530 ansatte og hadde i 2006 en omsetning på NOK 1 530 millioner og et resultat (EBIT) på NOK 150 millioner.

Kjøpet av Prevesta er en riktig, industriell løsning for Block Watne Gruppen for å realisere videre lønnsom vekst. Block Watne Gruppen fordobler sin virksomhet og inntar posisjonen som den ledende skandinaviske boligbygger innen småhus-segmentet.

// REALISERTE BOLIGDRØMMEN

Eli og Gjermund Væringstad og deres to barn flyttet inn i sitt nye Lykkebo i oktober 2006. De stortrives i huset sitt som er bygget på tomt utskilt fra Elis familiegård. Block Watnes kontor på Gjøvik har stått for salg og bygging.

- Byggeprosessen gikk veldig greit. Vi har hatt fantastisk flinke tømrere og en dyktig byggeleder. Tidsplanen ble fulgt hele veien, og huset ble levert slik vi hadde avtalt, forteller et fornøyd ektepar.

- Vi vurderte flere boligleverandører da vi hadde bestemt oss for å bygge nytt hus. Det som gjorde utslaget var den hjelpen vi fikk av Block Watne i forhold til finansieringsmuligheter og om husbyggingen. Det var første gang vi bygget hus, og Block Watnes erfaring og kunnskap gjorde oss trygge på at dette skulle gå bra.

- Vi ble også godt informert om hva som skulle inngå i leveransen fra Block Watne. I ettertid ser vi tydelig at standarden og kvaliteten er veldig bra, sammenlignet med andre leverandører vi var i kontakt med, sier Eli og Gjermund Væringstad i Brumunddal.



SAMFUNNSANSVAR, HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

EN VIKTIG DEL AV VÅRT ARBEID MED SAMFUNNSANSVAR KNYTTER SEG TIL ENERGI-FORBRUK. VI HAR ET UTTALT MÅL OM Å VÆRE BLANT DE LEDENDE SELSKAPENE I UTVIKLINGEN AV FREMTIDENS ENERGIEFFEKTIVE BOLIGER, OG I 2007 IVERKSETTER VI EN REKKE TILTAK FOR Å REDUSERE ENERGIBEHOVET I NYE BOLIGER.

Energi

Vi har målsetning om å være blant de ledende i utviklingen av fremtidens energi-effektive boliger.

Regjeringen har satt som mål å redusere energibruken i nye boliger med 25 prosent. Block Watne vil være en aktiv bidragsyter til å innfri myndighetenes målsetning.

De nye energikravene setter store krav til aktørene i byggenæringen. Presisjon og nøyaktighet i byggeprosessen er helt nødvendig for å kunne levere boliger etter disse kravene. I utviklingen av hustyper og boligprosjekter, legger vi stor vekt på arealutnyttelse og energieffektivitet for å redusere svinn på byggematerialer og minimalisere energibruk til oppvarming. Vi er med vår lange erfaring – kombinert med egne ansatte tømrere og kontroll over hele byggeprosessen – godt posisjonert til å tilfredsstille disse energikravene.

Block Watne utarbeider en miljø- og kretsløps-redegjørelse for hver enkelt bolig som produseres. Redegjørelsen omfatter opplysninger om miljødata og energiforbruk for boligen.

Alle underleverandører som bidrar med produkter i en Block Watne-bolig, leverer egen miljøredegjørelse som inngår i HMS datablad.

Boligenes årlige energiforbruk fremgår av spesifikke varmetaps- og energiberegninger. Disse beregningene inngår i den samlede dokumentasjonen for boligen, i tråd med byggeforskriftenes krav. Vi har en langsiktig samarbeidsavtale med Statoil om levering av gass til oppvarming av våre boliger. Gass er en effektiv varmekilde som forurensner lite.

Block Watne arbeider med en rekke tiltak for å redusere energiforbruken i nye boliger. Vi vil i 2007 levere lavenergiboliger som er basert på nye forskriftskrav. Tiltak for å redusere energi, se styrets beretning side 30.

I utviklingen av boligprosjekter, kontrollerer Block Watne alle vesentlige ledd i verdikjeden. Vi har et langsiktig samarbeid med profesjonelle underleverandører med felles fokus på optimale og kvalitetssikrede leveranser. Dette gjør at vi kan realisere energi- og arealeffektive boliger for våre kunder.

Avfallshåndtering

Avfall som genereres i produksjonsfasen håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner. Kildesortering inngår i avfallsplanene. Avfallsplaner utarbeides av byggeleder og legges frem for de kommunale myndigheter for godkjenning. Kommunene har ulike krav til avfallsbehandling, slik at planene tilpasses lokale forhold.

ISO-sertifisering

Block Watne er sertifisert i henhold til NS-EN ISO 9001:2000. Certifikatet gjelder for produktutvikling, prosjektutvikling, salg og bygging av boliger. Bedriften ble resertifisert av Nemko AS høsten 2006, og certifikatet er fornyet frem til september 2009.

Det er over tid etablert et omfattende kvalitets-system med tilhørende prosedyrer for alle ledd i virksomheten. Nemko som ekstern revisor, gjennomfører systematisk kontroll av våre systemer og byggemetoder. Som ledd i våre kontinuerlige forbedringsprosesser, fastsettes

det årlige mål og planer for kvalitetsarbeidet med tett oppfølging av ledelsen.

HMS

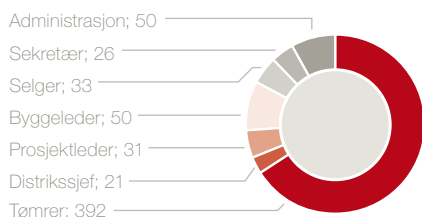
Det gjennomføres jevnlig opplæringstiltak innen HMS-området for tømrere, byggeledere og prosjektledere. For å sikre at HMS-rutiner etterleveres av egne ansatte og underleverandører, gjennomføres det uanmeldte tilsyn på byggeplassene med påfølgende intern avviksbehandling. Uanmeldte tilsyn på byggeplass gjennomføres av tredjepart og etter samme rutiner som Arbeidstilsynet praktiserer. I 2006 ble det gjennomført 40 slike tilsyn mot 13 i 2005, 24 i 2004 og 10 i 2003. Registrerte avvik følges opp systematisk i vårt kontinuerlige forbedringsarbeid.

Block Watne har ufravikelige krav til at arbeidet på byggeplassene utføres i henhold til de lover og forskrifter som er fastsatt av myndighetene. Sikkerhet på arbeidsplassen er også grunnleggende for å ha et godt og produktivt arbeidsmiljø som leverer kvalitetsprodukter. Det er gjennom året iverksatt en rekke tiltak for forskriftsmessig bruk av stillaser og oppfølging på byggeplassene. For å motivere til større fokus på sikkerhet i det daglige arbeidet er det innført en egen HMS-bonus. Distriktskontorene får 2 000 kroner per ansatt for et "prikkfritt" HMS arbeid gjennom året, gitt at sikkerhetsbestemmelsen er fulgt. HMS-bonusen øremerkes til velferdstiltak på distriktskontorene.

Sykefravær

Skader og ulykker på byggeplassene meldes inn i henhold til etablerte rutiner. Typiske skader på byggeplass er sårskader ved bruk av spikerpistol og annet verktøy og fallskader fra lav høyde. I 2006 ble det registrert 20 skader og ulykker som førte til fravær, mot 15 skader og ulykker i 2005. Ingen av skadene eller ulykkene har ført til alvorlige eller varige men.

ANTALL ANSATTE



Det samlede sykefravær i 2006 var 10 154 dager, tilsvarende 7,4 prosent, mot 9 909 dager tilsvarende 7,2 prosent i 2005. Korttids sykefravær var på 3,2 prosent i 2006 og i 2005. Langtids sykefravær var på 4,2 prosent i 2006 mot 4,0 prosent i 2005.

Block Watne er IA-bedrift og følger etablerte IA-prosedyrer. Det arbeides kontinuerlig med å redusere skader, ulykker og belastninger som kan føre til sykefravær. Block Watne dekker egenandel ved behandling hos fysioterapeut, kiropraktor eller andre aktuelle behandlingsformer på anbefaling av lege.

Regelverk mot mislighold

Vi har klare regler for hvilke forhold som er underlagt taushetsplikt. Reglene og konsekvenser ved regelbrudd er inkludert i arbeidsreglementet og i styrevedtatte etiske retningslinjer. Som ansatt har man tilgang på rabattavtaler ved kjøp av byggevarer, typehus og bolig i Block Watnes byggeprosjekter. Alle boligkjøp må godkjennes av administrerende direktør. Det er implementert en fullmakts- og attestasjonsinstruks med rammer for å inngå avtaler og godkjenne utbetalinger. Alle ansatte har klare retningslinjer for hvor langt deres egen myndighet rekker, og hvor neste instans for beslutning eller godkjenning er.

Lokal verdiskapning

Block Watnes Gruppens virksomhet drives fra 21 distriktskontorer. Vel 550 av totalt 605 medarbeidere er ansatt på de ulike distriktskontorene.

Våre ansatte arbeider i sitt lokalmiljø, noe som skaper nærhet til både kunder, lokale underleverandører og til myndigheter. Vi benytter underleverandører for arbeid med tomten, grunnmur og betongkonstruksjoner, rør- og el-opplegg og maling. Slik bidrar vi til å skape arbeidsplasser og økonomisk verdiskapning i lokalmiljøene hvor vi har vår virksomhet.

// PEISKOS MED ET TASTETRYKK

Gasspeis som energikilde er standard i Block Watnes boligprosjekter. Over 2000 gasspeiser er installert, og kundenes tilbakemeldinger er udelte positive. Gass-peisen er enkel og sikker å bruke, gir effektiv oppvarming og er et prisgunstig alternativ. Peisen tennes opp med fjernkontrollen. Enklere kan det ikke være.

Teknisk forskrift krever at boligen har to uavhengige energikilder, eksempelvis strøm og bolig-gass, som alternativ til fossilt brensel eller jordvarme. Block Watne har eksklusiv avtale med Peisselskabet for gasspeiser og Statoil for gassleveranse. Statoil kvalitetssikrer gass-anlegget, og våre underleverandører sørger for teknisk opplegg fra et felles gassnett og inn til den enkelte bolig. Direktoratet for sivil beredskap godkjenner anlegget, og boligeieren får opplæring i rett bruk.



INVESTOR- OG AKSJONÆRINFORMASJON

BLOCK WATNE BLE FØRSTE GANG BØRSNOTERT I 1972. SELSKAPET BLE KJØPT AV BØRS I 1990 ETTER EN PERIODE MED SVAKE RESULTATER, OG GIKK GJENNOM EN OMFATTENDE SNUOPERASJON SENT PÅ 90-TALLET. DE SISTE ÅRENE HAR SELSKAPET VIST EN SAMMENHENGENDE GOD OG STABIL VEKST, KOMBINERT MED ØKENDE LØNNSOMHET.

Block Watne Gruppen ASA ble notert på Oslo Børs den 17. mars 2006. Hensikten med børsnoteringen var å gi selskapet økt finansiell styrke og fleksibilitet. I forkant av børsnoteringen ble det gjennomført en emisjon og et sprednings-salg til NOK 33,00 per aksje. Den totale transaksjonen ble overtegnet 19 ganger på denne prisen.

Omsetning

Det har vært omsatt 37 082 036 BWG-aksjer fra 17. mars til 31. desember 2006. Det tilsvarer 82 prosent av totalt antall aksjer (45 000 000), og 165 prosent av aksjer som er i fri flyt (22 440 000).

Aksjekurser	NOK
Høyeste kurs	42,00
Laveste kurs	33,50
Sluttkurs	38,00

Avkastning og utbytte

Block Watne Gruppen søker å gi sine aksjonærer et årlig utbytte på 50 til 70 prosent av ordinært resultat etter skatt. Utbytte foreslås dersom det etter styrets vurdering ikke negativt påvirker Block Watne Gruppens fremtidige vekstambisjoner eller kapitalstruktur.

Styret vil foreslå for Generalforsamlingen at det utbetales et utbytte for regnskapsåret 2006 på NOK 2,50 per aksje, totalt NOK 112,5 millioner. BWG-aksjen noteres eksklusiv utbytte 19. april 2007. Vedtatt utbytte betales 30. april 2007 til aksjonærer som per 18. april 2007 er registrert i VPS.

Kapitalutvidelser

Styret vil kun foreslå kapitalutvidelser som ivaretar aksjonærfellesskapets langsiktige interesser.

Aksjonærpolitikk

Block Watne Gruppen ASA informerer løpende aksjonærer, analytikere og andre interesserte om selskapets utvikling, aktiviteter og særskilte hendelser. Informasjonen har som formål å alltid gi et mest mulig korrekt og fullstendig

bilde av virksomheten, inkludert forhold som kan påvirke fremtidig verdiskaping. Dette skal bidra til at prising av selskapet reflekterer de underliggende verdier og forventninger om fremtidig verdiskaping.

Block Watne Gruppen vektlegger en åpen og lik behandling av alle aksjonærer. Dette skjer gjennom kvartals- og årsrapporter, presentasjoner, investormøter og børs- og pressemeldinger. Konsernsjef og finansdirektør holder jevnlig møter med norske og internasjonale investormiljøer. Ved utgangen av mars 2007 fulgte følgende analytikere BWG-aksjen:

Selskap	Navn
DnB NOR Markets	Terje Mauer
Pareto Securities	Jørn B. Lyshoel
Nordea Markets	Henning C. Steffenrud
SEB Enskilda	Ketil Skjåk

Opsjoner og konvertible lån

Styret i Block Watne Gruppen har ikke tildelt opsjoner til konsernsjef eller øvrige ledelse. Det er ikke etablert eget aksjeprogram for ansatte. Det er ingen konvertible lån.

Innsidereglement

Innsidereglementet definerer hvem som er primærinnsider og hvordan primærinnsider skal etterleve gjeldende regler. Primærinnsiders handel i BWG-aksjen skal alltid klareres med klareringsansvarlig i Block Watne Gruppen.

Aksjonærstruktur per 31. desember 2006

Største aksjonær er konsernsjef Lars Nilsen som eier 22 560 000 aksjer (50,13 prosent) gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS. Oversikt over de 20 største aksjonærer per 31. desember 2006 og styrets og ledelsens aksjeeie finnes i note 17.

Aksjonærstruktur

Antall aksjonærer:	701
Andel eiet av norske aksjonærer:	81,13%
Andel eiet av utenlandske aksjonærer:	18,85%
Andel eiet av ansatte (eksklusive konsernsjef Lars Nilsen):	0,31%
Totalt antall aksjer:	45 000 000

Retningslinjer for IR-arbeid

Block Watne Gruppens kommunikasjon med finansmarkedet rettes inn mot å gi investorer og analytikere et best mulig grunnlag for å etablere og vedlikeholde et presist bilde av selskapets finansielle stilling og forhold som kan påvirke fremtidig verdiskaping.

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

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

Likebehandling

Selskapet gir investorer og analytikere lik og samtidig tilgang til ny og kurssensitiv informasjon. All kurssensitiv informasjon offentliggjøres gjennom Oslo Børs meldingssystem. Dersom det er nødvendig å offentliggjøre slik informasjon når Oslo Børs meldingssystem er stengt, vil det skje gjennom samtidig distribusjon av melding til ledende norske nyhetsbyråer. Alle meldinger gjøres tilgjengelig på selskapets nettside umiddelbart etter offentliggjøring. Børsmeldinger benyttes kun til offentliggjøring av innsideinformasjon og annen informasjon selskapet plikter å gi markedet. Øvrige nyheter og hendelser offentliggjøres ved bruk av pressemeldinger som også gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

Block Watne Gruppen behandler informasjon likt, uavhengig av om informasjonen er av negativ eller positiv karakter.

**KURSUUTVIKLING
FOR BWG-AKSJEN**
(NOK)



Det arrangeres åpne presentasjoner ved fremleggelse av kvartalsvise rapporter. Rapporter og presentasjoner gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

All finansiell informasjon blir gjort tilgjengelig på både norsk og engelsk.

Selskapets årlige finanskalender offentliggjøres gjennom Oslo Børs meldingssystem og gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

Talsmenn

Konsernsjef og finansdirektør er selskapets talsmenn overfor finansmarkedet. Øvrige medlemmer av ledergruppen vil bli benyttet som talsmenn på konkrete saker og problemstillinger når det er nødvendig for at markedet skal få tilgang til best mulig informasjon.

Offentliggjøring av kurssensitiv informasjon

Block Watne Gruppen offentliggjør kurssensitiv informasjon knyttet til vesentlige kontrakter og investeringer eller andre vesentlige endringer eller hendelser i selskapet når beslutning er fattet på relevant nivå i selskapet og eventuelt avtalt med aktuelle motparter. Selskapet kommenterer av prinsipp ikke rykter eller spekulasjoner.

Ved utgangen av hver måned offentliggjøres månedens netto ordreinnfang i verdi sammen-

lignet med samme periode siste år og akkumulert for året. Denne informasjon gjelder nye ordre, fratrullet kansellerte ordre inngått samme år. Kansellerte ordre inngått tidligere år tas ikke hensyn til. Ved hver kvartalsavslutning offentliggjøres selskapets totale ordreserver i verdi, samt fordeling på prosjektkategori. Ordreserven spesifiseres på henholdsvis igangsatte/ikke igangsatte prosjekter. I tillegg rapporteres antall igangsatte usolgte enheter spesifisert på om de er under oppføring eller ferdig oppført.

Guidance

Block Watne Gruppen tallfester ikke mål for selskapets fremtidige omsetning, resultater, kapitalavkastning eller kontantstrøm.

Forholdet til analyser, estimater og resultatforventninger

Block Watne Gruppen kan vurdere analyser i forkant av offentliggjøring, men vil bare kunne korrigere rene faktafeil og feil i fremstillingen av den informasjon selskapet selv har frigitt til markedet gjennom børsmeldinger eller på selskapets nettside. Selskapet tar ikke ansvar for innholdet i slike analyser. Selskapet kommenterer for øvrig ikke de estimatene eller vurderingene som gjøres av analytikere eller investorer.

Selskapet videreformidler ikke analyser eller rapporter fra tredjepart, men henviser eventuelle investorer til den oversikten over analytikere som er tilgjengelig på selskapets nettside.

Stille perioder

I en periode på fire uker før offentliggjøring av kvartalsresultater minimerer Block Watne Gruppen sin kontakt med analytikere, investorer og journalister. I denne perioden avholdes det ingen investor- eller analytiker-møter.

Røde perioder

I en periode på fire uker før offentliggjøring av kvartalsresultater vil primærinnsidere aldri handle i finansielle instrumenter knyttet til selskapet.

FINANSIELL KALENDER 2007

- // 18. april 2007 – Ordinær general-forsamling
- // 15. mai 2007 – Resultat 1. kvartal
- // 22. august 2007 – Resultat 2. kvartal
- // 6. november 2007 – Resultat 3. kvartal

FORDELING AV AKSJONÆRER PÅ AKSJONÆRGRUPPER PER 31. DESEMBER 2006

Beholdning	NORSKE			UTENLANDSKE			TOTALT		
	Antall	Beholdning	Prosent	Antall	Beholdning	Prosent	Antall	Beholdning	Prosent
1 – 1 000	334	134 908	0,30	12	3 800	0,01	346	138 708	0,31
1 001 – 10 000	154	718 876	1,60	6	23 158	0,05	160	742 034	1,65
10 001 – 100 000	152	4 244 347	9,43	10	431 758	0,96	162	4 676 105	10,39
100 001 – 1 000 000	14	5 489 528	12,20	13	5 274 505	11,72	27	10 764 033	23,92
1 000 001 – 10 000 000	3	5 714 840	12,70	2	2 754 280	6,12	5	8 469 120	18,82
Over 10 000 000	1	20 210 000	44,91	0	0	0	1	20 210 000	44,91
SUM	658	36 512 499	81,13	43	8 487 501	18,85	701	45 000 000	100



HARALD WALTHER (61)

Styreleder

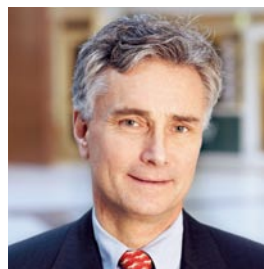
Stilling: Advokat med egen praksis fra 1980.
Tidligere stilling: Konsulent i Finansdepartementet 1971-1973.
Utdannelse: Cand. jur. fra Universitet i Oslo (1970).
Styreverv: Styredeltagelse i en rekke privateide selskaper. I Block Watnes styre siden 1994, styreleder 2000-06, nestleder fra 2006. Styreleder i BWG fra 2005.
Aksjer i BWG: 21 200



HEGE BØMARK (43)

Nestleder

Stilling: Siviløkonom.
Tidligere stillinger: Finansanalytiker i Orkla Finans AS (Fondsmegling), Fearnley Finans AS (Fondsmegling), prosjektleder i AS Eiendomsutvikling.
Utdannelse: Siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, Bergen (1987).
Styreverv: Styremedlem i Norwegian Property ASA og Norgani Hotels ASA.
I BWGs og Block Watnes styrer siden 2005.
Aksjer i BWG: 0



PETTER NESLEIN (53)

Styremedlem

Stilling: Daglig leder og eier i Pecunia A/S.
Tidligere stillinger: Adm. direktør i Nevinvest A/S 1983-1985, ansatt i The Boston Consulting 1981-1983.
Utdannelse: Master of Business Administration fra Columbia University, New York (1981) og siviløkonom fra Université Fribourg, Sveits (1978).
Styreverv: Styremedlem i Formuesforvaltning ASA (2003 -) og i diverse private investeringsselskaper (1990 -). I BWGs og Block Watnes styrer siden 2006.
Aksjer i BWG: 60 000



BRIT HAGELUND (53)
Ansattes representant

Stilling: Lønningssjef.
Tidligere stilling: Lønningssjef Gartnerhallen 1994-1998.
Utdannelse: Otto Treider handelsskole
Styreverv: I Block Watnes styre siden 2001 og BWGs styre siden 2005.
Aksjer i BWG: 400



TORE MORTEN RANDEN (41)
Ansattes representant

Stilling: Tømrer.
Utdannelse: Yrkesskole, fagbrev.
Styreverv: I Block Watnes styre siden 2001 og BWGs styre fra 2005. Hovedtillitsvalgt for tømrere i Block Watne AS.
Aksjer i BWG: 200



ØYVIND WIIK (56)
Ansattes representant

Stilling: Prosjektleder.
Tidligere stillinger: Distriktssjef og selger i Block Watne 1981-1999.
Utdannelse: Befalskurs, markedsøkonom.
Styreverv: I BWGs og Block Watnes styrer siden 2006.
Aksjer i BWG: 400

ÅRSBERETNING

BLOCK WATNE GRUPPEN ASA BLE STIFTET 20. SEPTEMBER 2005. KONSERNET BLOCK WATNE GRUPPEN ASA BLE ETABLERT 30. NOVEMBER 2005 VED KJØP AV AKSJENE I BLOCK WATNE AS OG HETLANDHUS AS. KONSERNETS AKSJER BLE TATT OPP TIL NOTERING PÅ OSLO BØRS 17. MARS 2006. KONSERNETS VIRKSOMHET DRIVES I DET VESENTLIGE I DATTERSELSKAPET BLOCK WATNE AS.

Datterselskapet Block Watne AS er i dag den største frittstående boligbyggeren i Norge. Selskapet bygger årlig over 1 000 boliger og har fra 1950-tallet og til nå levert mer enn 84 000 boliger i Norge. Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling av boligprosjekter med kvalitetsboliger til fornuftige priser i utkanten av de større byene og pressområdene. Sterkt fokus på standardisering i produktutvikling, prosjekter, materialvalg og byggemetoder kombinert med begrensede muligheter for individuelle tilpasninger, sikrer en kostnads-effektiv boligproduksjon.

Konsernet driver sin virksomhet fra selskapets kontor i Munkedamsveien 45 i Oslo, hvor Block Watne AS har sitt hovedkontor. Konsernets hovedvirksomhet drives i datterselskapet Block Watne AS. I datterselskapet Hetlandhus AS er det for tiden ingen operativ virksomhet.

Block Watne AS eier datterselskapet Norpartner Sp. z.o.o. i Polen. Norpartner har to ansatte og yter logistiktjenester i forbindelse

med selskapets varekjøp i Polen. Bortsett fra dette er det ingen nevneverdig virksomhet i det polske datterselskapet.

Langsiktig målsetning

Styrets målsetning er at konsernet skal være blant de ledende boligbyggere i Norge og opprettholde posisjonen som det desidert best kjente merkenavn innen bransjen.

Konsernet skal tilstrebe en kontrollert organisk vekst med opprettholdelse av minst samme resultatmarginer som tidligere. Ved å prioritere egne boligprosjekter utenom de store bysentra og pressområder tilstreber konsernet resultater som er mer stabile enn de generelle markeds-svingninger skulle tilsi.

Gjennom systematisk opplæring, god lønnsomhet og markedstilpasning skal konsernet tilby gode og stabile arbeidsplasser.

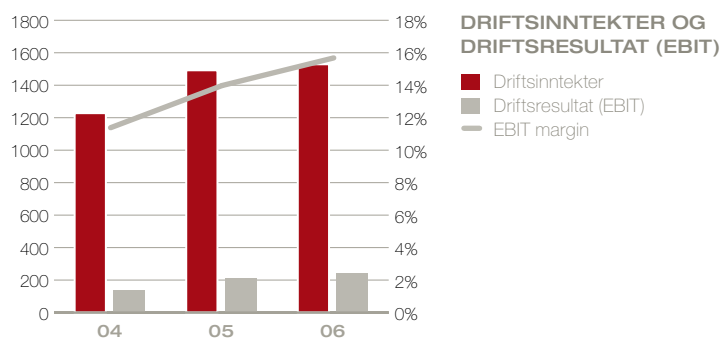
Konsernet bør innta en aktiv rolle i mulige konsolideringsprosesser i det nordiske markedet.

Året i hovedtrekk

Boligmarkedet i Norge har generelt vært preget av høy aktivitet og vekst i 2006. Som følge av det høye aktivitetsnivået i bransjen har det gjennom året vært et press på produksjonskapasitet og knapphet på visse byggematerialer. Det ble igangsatt vel 33 000 nye boliger i 2006. Dette er en økning på 8,3 prosent fra 2005. I 2006 igangsatte de ti største boligbyggerne 11 415 boliger, tilsvarende 34,6 prosent.

Byggevirksomheten i konsernet er prosjektorganisert, og det rapporteres innen fire prosjektkategorier – Gründer, Egne Felt, Enebolig på kundens tomt og Storkunder. Gründer er hovedvirksomheten og representerte 86 prosent av omsetningen i 2006. De ulike prosjektkategorier har relativt lik risiko og lønnsomhet, og konsernet presenterer derfor ikke egen segmentinformasjon.

Block Watne Gruppen ASA har styrket sin posisjon i 2006 og kan vise til en god lønnsomhetsutvikling og et høyt salg som har gitt



en god ordresreserve. I tråd med konsernets strategi er lønnsomhet og kvalitet i bolig-prosjektene prioritert fremfor kortsiktig topp-linjevekst.

Økonomi og finans

Konsernet har gjennom året hatt en solid utvikling i alle nøkkeltall. Sammenligningstall er proforma-tall for hele 2005 (jfr. note 31). Driftsinntektene var NOK 1 529 millioner som er en økning på NOK 37 millioner (2,5 prosent) i forhold til 2005. Driftskostnadene for 2006 var på linje med 2005; NOK 1 283 millioner.

Driftsresultatet (EBIT) ble NOK 241 millioner som er en økning på NOK 31 millioner (14,8 prosent) i forhold til 2005. EBIT-marginen økte fra 14,0 prosent i 2005 til 15,7 prosent i 2006. Resultatet før skatt (EBT) ble NOK 218 millioner, en økning på NOK 45 millioner (26,3 prosent) i forhold til 2005. EBT-marginen økte fra 11,6 prosent i 2005 til 14,2 prosent i 2006. Økningen i resultatet må sees i sammenheng med sterk kostnadskontroll og en relativt høyere inntjening i prosjektkategoriene Gründer og Egne felt. Resultatet reflekterer også god drift spesielt i annet halvår kombinert med sterke marginer i prosjekter avsluttet i denne perioden. For 2006 ble dekningsgraden 31,6 prosent mot 29,2 prosent i 2005.

Netto ordreinngang ble NOK 1 686 millioner for 2006. Dette er 11,5 prosent høyere enn for 2005 (NOK 1 512 millioner). Med utgangspunkt i den sterke ordreinngangen i første halvår ble salgsstart utsatt på enkelte prosjekter i annet halvår for å få en bedre balanse mellom ordre-reserve og produksjonskapasitet.

Konsernets ordresreserve ved utgangen av året var på NOK 966 millioner mot NOK 807 millioner ved utgangen av 2005, en økning på 19,7 prosent. Dette gir et godt grunnlag for produksjonen fremover.

Konsernets operasjonelle kontantstrøm i 2006 var positiv med NOK 112 millioner mot NOK 144 millioner i 2005. Nettoinvesteringer var NOK 11 millioner i 2006 mot NOK 3 millioner i 2005. Hoveddelen av økte investeringer var i stillaser og annet sikkerhetsutstyr i tråd med konsernets HMS-målsetninger. Netto rente-bærende gjeld ved utgangen av 2006 var NOK 621 millioner mot NOK 869 millioner ved utgangen av 2005. Langsiktige lån ble ned-betalt med NOK 252 millioner i 2006.

Ved emisjonen i forbindelse med børsnoteringen i 1. kvartal 2006 ble det netto innbetalt NOK 144 millioner i ny egenkapital. Konsernets egenkapital ved utgangen av året var NOK 715 millioner som gir en egenkapitalandel på 33,2 prosent mot NOK 408 millioner og 18,7 prosent ved utgangen av 2005.

I tillegg til behovet for finansiering av tomte-beholdningen og bygg under arbeid har konsernet også et betydelig behov for garanti-stillelser. Hovedsaklig gjelder dette garanti-stillelser overfor kunder i henhold til bustadopp-føringslova. Konsernet har et godt samarbeid med flere banker og kredittinstitusjoner, og dagens rammer for kreditter og garantistillelser anses tilstrekkelige for en aktivitet på det nåværende nivå. Konsernet har god likviditet.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for dette ligger de rapporterte resultater, konsernets forretnings-strategi og vedtatte budsjetter.

Forskning og utvikling

Det er ikke aktivert kostnader til forsknings-eller utviklingsaktiviteter i 2006. Produktutvikling og utvikling av byggemetoder inngår i den ordinære virksomheten som del av det kon-tinuerlige kvalitets- og forbedringsarbeidet, og kostnadsføres løpende. Fokus for dette arbeidet er å sikre markedstilpassede boliger

og kostnadseffektiv boligproduksjon. I 2006 har det spesielt vært arbeidet med å utvikle tekniske løsninger for mer energieffektive boliger. Konsernet vil i 2007 levere lavenergi-boliger som er basert på nye forskriftskrav om 25 prosent energireduksjon. Det utvikles fort-løpende nye boligtyper for byggeprosjekter i egen regi. Det er også utviklet fire nye typehus som vil bli lansert i 2007.

For å effektivisere og øke kvaliteten på admin-istrative prosesser i Block Watne AS ble det i 2006 arbeidet med nye løsninger for time-registrering via mobiltelefon og internett samt elektronisk fakturahåndtering. Løsningene vil bli tatt i bruk i full skala i 2007.

Risikoforhold

Risikoforhold i konsernet er primært knyttet til markedsrisiko og til gjennomføringen av selve byggeprosessen. Utover dette er konsernet også i noen grad utsatt for kredittrisiko, rente-risiko, valutarisiko og likviditetsrisiko.

Markedsrisiko

Konsernets andel av det totale marked for nye boliger er relativt beskjeden (3,2 prosent). For å kunne selge og produsere i overkant av 1 000 boliger i året er selskapet derfor mer avhengig av sin egen opptreden i markedet enn av utviklingen i markedet totalt sett. Risikoen knyttet til markedssvingninger søkes begrenset først og fremst ved å konsentrere byggevirksomheten til områder utenfor bysentra og pressområder for derved å unngå den mest volatile del av markedet. Det satses bevisst på en langsiktig merkevarebygging og profesjonell kundebehandling. Selskapet skal til enhver tid ha en god portefølje av attraktive byggeklare prosjekter.

Konsernet har definerte og godt innarbeidede beslutningsprosesser for igangsetting av bygging før salg. Det praktiseres en tett opp-følgning av igangsatte usolgte enheter.

Gjennomføringsrisiko

Gjennomføringsrisikoen omfatter både leveringsdyktighet med hensyn til fremdrift (dagbøter), kostnader i byggeprosessen og omfanget av reklamasjons- og garantikostnader.

Fremdrift søkes ivarettatt gjennom overvåking av ordrereserven, ressursplaner, egne ansatte tømrere, effektivt logistikk-system og sentrale og lokale avtaler. Når det gjelder kostnadsrisiko, er en betydelig del av prisene på innsatsfaktorer på kort sikt låst gjennom inngåtte grunnkjøpsavtaler, avtaler om innkjøp av byggevarer, fastsum-kontrakter med underleverandører og avtaler om lønns- og arbeidsvilkår. Noe økning av priser på innsatsfaktorer vil kunne forekomme, men det alt vesentlige av konsernets kunde-kontrakter har klausul om regulering i henhold til byggekostnadsindeks. Konsernet bruker også betydelige ressurser på å kalkulere planlagte og igangsatte prosjekter, og søker gjennom aktiv byggeledelse å unngå overskridelser.

Reklamasjons- og garantikostnader søkes holdt på et minimum gjennom å etterstrebe kvalitet i alle ledd. Sentralt i denne forbindelse er Block Watnes kvalitetssystem (ISO 9000 sertifisert) som dokumenterer prosesser og rutiner for hele virksomheten, herunder også avviks-, reklamasjons- og forbedringsrutiner. Nye produkter og prosesser utprøves i liten skala før de tas i bruk i hele virksomheten.

Kredittrisiko

Kredittrisikoen søkes begrenset ved at kundene må fremlegge finansieringsbevis og ved at boligene skal være betalt før overlevering. Storkunder kredittvurderes særskilt. Tap på krav er av den grunn ubetydelige.

Renterisiko

Endringer i rentenivået representerer både en markedsrisiko gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger og en kostnadsrisiko knyttet til rentene på selskapets lån og driftskreditter. Konsernet har i all hovedsak

driftsfinansiering med flytende rente og er derfor eksponert for endringer i denne. Netto finanskostnader utgjør imidlertid bare 0,5 prosent av omsetningen (brutto finanskost 0,9 prosent av omsetningen) og representerer derved et meget beskjedent kostnadselement.

Det er inngått rentesikringsavtaler for omtrent halvparten av konsernets langsiktige lån fra kredittinstitusjoner. De ansvarlige lånene har flytende rente.

Valutarisiko

Konsernet er i liten grad eksponert mot direkte valutarisiko, da bare en beskjeden del av konsernets innkjøp skjer direkte fra utlandet. Slike innkjøp valutasikres ved at avtaler inngås i NOK. Indirekte kan konsernet være utsatt for valutarisiko knyttet til innkjøp av varer og tjenester fra underleverandører, men denne risiko anses ikke å være av nevneverdig betydning.

Likviditetsrisiko

Med det nåværende aktivitetsnivå er konsernets likviditetssituasjon svært god. Tilfredsstillende inntjening, kundenes betalingsvilkår og gode rammer for driftskreditter (tomtelån, byggelån og garantirammer) bidrar til dette. Ved et vesentlig fall i aktivitetsnivået kan forfall på konsernets tomteforpliktelser medføre forholdsmessig høyere trekk på kredittammer enn hva tilfellet er i dag. Redusert inntjening kan også medføre svekket likviditet. Konsernet har imidlertid en betydelig likviditetsreserve, slik at man med gode varslingssystemer vil ha tid til å gjennomføre nødvendige omstillinger. Per i dag har konsernet ingen indikasjoner på at det vil kunne oppstå behov for slike omstillinger.

Intern kontroll

Konsernet har et omfattende regelverk for sin interne kontroll av virksomheten. De interne kontrollsystemene er omtalt i årsrapportens kapittel "Ledelsens gjennomgang av virksomhet og strategi".

Eierstyring og selskapsledelse

Retningslinjer og instruksjoner for Block Watne Gruppen ASA er utarbeidet og tilpasset i forhold til "Norsk anbefaling for Eierstyring og Selskapsledelse" av 28. november 2006. Styret har vedtatt instruksjoner for styrets arbeid, for konsernsjef, for administrerende direktør i Block Watne AS og for styrets forhold til revisor. I tillegg har styret vedtatt etiske retningslinjer. Det vises for øvrig til eget kapittel i årsrapporten om Eierstyring og selskapsledelse.

Organisasjon, arbeidsforhold og miljø

Ved utgangen av året hadde konsernet 606 ansatte i mer enn 50 prosent stilling. Av disse var to tilknyttet konsernledelse, 212 funksjonærer og 392 tømrere inkludert 50 lærlinger. Virksomheten i Block Watne AS opereres fra 21 distriktskontorer. Cirka 550 av selskapets medarbeidere er tilknyttet distriktskontorene.

Arbeidsmiljø

Et trygt og godt arbeidsmiljø anses å være avgjørende for konsernets evne til langsiktig verdiskapning. Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende. Det ble i 2006 avholdt fire møter i Arbeidsmiljøutvalget i Block Watne AS.

Block Watne AS er IA-bedrift og følger etablerte IA-prosedyrer. Det arbeides kontinuerlig med å redusere skader, ulykker og belastninger som kan føre til sykefravær. Selskapet dekker egenandel ved behandling hos fysioterapeut, kiropraktor eller andre aktuelle behandlingsformer på anbefaling fra lege.

Det samlede sykefravær i 2006 var 10 154 dager tilsvarende 7,4 prosent mot 9 909 dager tilsvarende 7,2 prosent i 2005.

Det ble i 2006 registrert 20 skader og ulykker som førte til fravær mot 15 skader og ulykker i 2005. Av disse 20 skader og ulykker var det seks skader ved bruk av spikerpistol, fem fallskader

fra relativt lav høyde eller samme nivå, syv sårskader og to andre skader. Ingen av ulykkene/skadene har ført til alvorlige eller varige men.

ISO sertifisering

Block Watne AS er sertifisert i henhold til NS-EN ISO 9001:2000. Certifikatet gjelder for produktutvikling, prosjektutvikling, salg og bygging av boliger.

HMS

Block Watne AS gjennomfører jevnlig lovpålagte opplæringstiltak samt opplæring i egen regi innen HMS-området. For å sikre at HMS-rutinene etterleves av egne ansatte og underleverandører, gjennomføres det egne uanmeldte tilsyn på byggeplassene med påfølgende intern avviksbehandling. Uanmeldte tilsyn på byggeplass gjennomføres av tredjepart og etter samme rutiner som Arbeidstilsynet praktiserer. I 2006 ble det gjennomført 40 slike tilsyn.

Ytre miljø

Regjeringen har satt som mål å redusere energibruken i nye boliger med 25 prosent. Konsernets ambisjon er å være blant de ledende i utviklingen av fremtidens energieffektive boliger, og en aktiv bidragsyter til å innfri myndighetenes målsetning.

Det utarbeides en miljø- og kretslebensredigjørelse for hver enkelt bolig som produseres. Redegjørelsen omfatter opplysninger om miljødata og energiforbruk for boligen. Alle underleverandører som bidrar med produkter, leverer egen miljøredigjørelse. Boligenes årlige energiforbruk, som gjennomsnittlig er cirka 20 000 kwh, fremgår av spesifikke varmetaps- og energiberegninger. Disse beregningene inngår i den samlede dokumentasjonen for boligen i tråd med byggeforskriftens krav.

For å redusere energibruken i nye boliger, arbeider konsernet med følgende tiltak;

Tiltak	Årlig besparelse i kwh/m2 BRA
Yttervegg – øke isolasjon fra 15 cm til 20 cm	7
Tak – øke isolasjon fra 25 cm til 30 cm	1
Vindu – to-lags glass med isolert karm reduserer U-verdier fra 1,5 til 1,2	6
Balansert ventilasjon øker gjenvinnings-effekten fra 70% til 80%	4
Lekkasjetall (tetthet) endret fra 4,0 h-1 til 2,5 h-1	15
Optimalisert plassering av vindu i konstruksjon	2
Sum kwh/m2 BRA	35

Med et gjennomsnitt på 105 m2 BRA per bolig vil dette redusere energibruken med 3 675 kwh per år. Dette utgjør 20 prosent reduksjon i forhold til dagens produksjonsmetoder.

Avfall som genereres i produksjonsfasen håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner. Kildesortering som håndteres av firmaer med spesialkompetanse, inngår i avfallsplanene. Avfallsplaner utarbeides av byggeleder og legges frem for de kommunale myndigheter for godkjenning. Kommunene har ulike krav til avfallsbehandling, slik at planene tilpasses lokale forhold.

Konsernets produksjonssystem har begrenset antall komponenter, kjente byggedetaljer og optimaliserte materialdimensjoner. Gjennom kontinuerlig forbedring av byggemetoder vil det kunne oppnås et ytterligere redusert materialforbruk og redusert varetransport. I henhold til rammeavtalene med konsernets leverandører blir over-skuddsmaterialer fra byggearbeidet returnert.

Likestilling

Tradisjonelt har bedrifter innen bygg og anlegg hatt en meget lav kvinneandel. Blant Block

Watnes 392 tømrere er det bare to kvinner. En av selskapets 31 prosjektledere er kvinne, og ett av distriktskontorene har kvinnelig leder. Av konsernets i alt 606 ansatte i minst 50 prosent stilling per 31. desember 2006 er det 66 kvinner, som er en andel på noe over 10 prosent.

Ved rekruttering søker konsernet bevisst å øke kvinneandelen, selv om dette vanskeligjøres av en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget i byggebransjen.

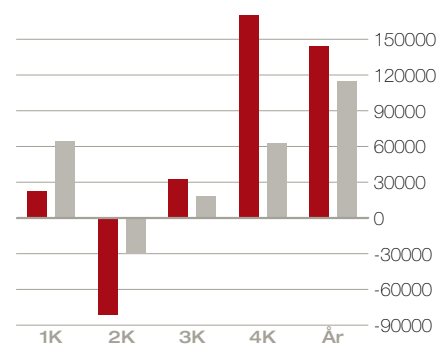
I ledergruppen i Block Watne AS er to av ti personer kvinner. I konsernledelsen er det ingen kvinner. I konsernets styre er to av seks styremedlemmer kvinner.

Lønnspolitikk

Ledende ansatte

Ledende ansatte i Block Watne Gruppen ASA er konsernsjef og finansdirektør. Konsernsjefs lønn er fastsatt av styret. Finansdirektørs lønn er fastsatt av konsernsjef. Ledende ansatte har ikke bonusordning eller annen variabel lønn basert på selskapets resultat, balanse eller aksjekursutvikling, og heller ikke aksjebasert avlønning eller opsjonsordninger. Ledende ansatte har firmabilordning og får dekket utgifter til telefoner, aviser og andre relevante utgifter. Ledende ansatte er tilknyttet morselskapets ytelsesbaserte pensjonsforsikring. Denne skal gi en pensjon inklusive ytelser fra Folketrygden på cirka 60 prosent av lønn opp til 12 G. I tillegg er de ledende ansatte tilknyttet selskapets personalforsikringer som består av gruppelebensforsikring, ulykkesforsikring og yrkesskadeforsikring. Det er ikke besluttet eller kommet forslag til endringer i de ovennevnte ordninger for 2007.

Konsernsjef kan foreslå utbetaling av diskresjonær bonus til finansdirektør. Dette må godkjennes av styreleder.

KONTANTSTRØM FRA
OPERASJONELLE
AKTIVITETER■ 2005
■ 2006

Block Watne AS

Administrerende direktør i Block Watne AS får sin lønn og bonusordning fastsatt av styret i Block Watne AS. Styret har gitt administrerende direktør en diskresjonær bonus for 2006. For 2007 har styret fastsatt en bonusmodell uten beløpsbegrensning. Administrerende direktør er medlem av selskapets innskuddsbaserte pensjonsordning, og får dekket kostnader ved bruk av egen bil etter statens satser, utgifter til telefoner, aviser, og andres relevante utgifter. I tillegg er administrerende direktør tilknyttet selskapets personalforsikringer som består av gruppelivsforsikring, ulykkesforsikring og yrkesskadeforsikring. Det er ikke besluttet eller kommet forslag til endringer i de ovennevnte ordninger for 2007.

Lønnen til funksjonærer og ledelse består av to elementer – fast godtgjørelse og resultatbasert godtgjørelse. Den resultatbaserte godtgjørelsen knyttet til måloppnåelse fastsettes av styreleder og administrerende direktør. Den resultatbaserte godtgjørelsen kan maksimum utgjøre fra tre til fem månedslønner, avhengig av stillingskategori.

Hovedlønnsystemet for tømrere er ren akkord basert på den til enhver tid gjeldende akkordtariff. Lønnsregulering foretas 1. april for både funksjonærer (månedslønnede) og tømrere (timelønnede) på grunnlag av de sentrale lønnsforhandlinger mellom LO og NHO. Personlig lønnstillegg til funksjonærer og ledelse fastsettes av administrerende direktør.

Styret og daglig ledelse

Endringer i styrets sammensetning

Block Watne Gruppen ASA og datterselskapet Block Watne AS har identiske styrever med de samme aksjonærvalgte styremedlemmer og ansattrepresentanter, bortsett fra at konsernsjef Lars Nilsen ikke er medlem av styret i Block Watne Gruppen ASA.

Konsernsjef Lars Nilsen trådte ut av styret i Block Watne Gruppen ASA ved børsnotering 17. mars 2006. Fra samme tidspunkt tiltrådte Petter Neslein som nytt aksjonærvalgt styremedlem. Generalforsamlingen valgte Harald Walther som styreleder i Block Watne Gruppen ASA med Hege Børmark som nestleder. Styresammenhengen i Block Watne Gruppen ASA oppfyller kravet til uavhengighet mellom styre og konsernets daglige ledelse.

De tre ansattrepresentantene med deres varamedlemmer ble valgt av og blant de ansatte i Block Watne AS 30. november 2006. De er Brit Hagelund (gjenvalg), Tore Morten Randen (gjenvalg) og Øyvind Wiik (ny).

Konsernsjef Lars Nilsen er styreleder for datterselskapet Block Watne AS med Harald Walther som nestleder.

Daglig ledelse

Konsernets daglige ledelse består av konsernsjef Lars Nilsen, finansdirektør Ketil Kvalvik og administrerende direktør Ole Feet i Block Watne AS.

Konsernsjef Lars Nilsen var ansatt som administrerende direktør for Block Watne AS inntil 1. juni 2006 da avdelingsdirektør Ole Feet overtok denne stilling. Ledergruppen i Block Watne AS består tre avdelingsdirektører med ansvar for oppfølging av de 21 distriktskontorene, og lederne for de seks stabsområdene. Elisabet Landsend ble ansatt i nyopprettet stilling som informasjonssjef 16. januar 2006. John Erling Aarnes er ansatt som avdelingsdirektør fra 1. mars 2007 etter John Tarjei Skree.

Utsikter for 2007

Konsernet har gjennom flere år hatt som overordnet strategi på å bygge utenfor de store byene og pressområdene. I dette geografiske markedet er tilgang på eiendom, tjenester og produksjonsressurser mer stabilt og kost-

nadene lavere enn i pressområdene. Behovet for kvalitetsboliger til en fornuftig pris i de markeder hvor konsernet har sin virksomhet, har vist seg å være mindre utsatt for svingninger med hensyn til pris og etterspørsel. Konsernet kan i stor grad kompensere for det generelle presset i bransjen ved å produsere med egne ansatte og kontrollere vesentlige deler av verdikjeden. Langsiktige avtaler med leverandører av byggematerialer kombinert med lang planleggingshorisont gjør at konsernet i liten grad er blitt utsatt for vareknapphet.

Markedet for konsernets produkter har vært stabilt og godt gjennom 2006, og det forventes at etterspørselen vil være på tilsvarende nivå i 2007 og 2008. Med den ordresreserve konsernet har opparbeidet seg per 31. desember 2006, burde det være utsikt til en kontrollert vekst i selskapets driftsinntekter. Som tidligere vil imidlertid lønnsomhet prioriteres foran topplinjevekst.

Aksjonærforhold

Konsernsjef Lars Nilsen er største aksjonær i Block Watne Gruppen ASA. Gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS eier han 22 560 000 aksjer (50,13 prosent).

Aksjonærstrukturen for øvrig er dominert av institusjonelle aksjonærer. Utenlandske aksjonærer eide 18,85 prosent av aksjene ved utgangen av 2006, og det totale antall aksjonærer var 701.

Oversikt over de 20 største aksjonærer per 31. desember 2006 og styrets og ledelsens aksjeeie finnes i note 17.

Konsernet har som en policy å utbetale et utbytte på 50 til 70 prosent av ordinært resultat etter skatt. For regnskapsåret 2006 vil styret foreslå for Generalforsamlingen at det utbetales et utbytte på 2,50 kroner per aksje, tilsvarende 68 prosent av ordinært resultat etter skatt; totalt NOK 112,5 millioner.

Årets resultat og disposisjoner**Konsernet**

Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU (IFRS) og fortolkninger fastsatt av International Accounting Standards Board (IASB). Dette er foretakets første IFRS konsernårsregnskap, og IFRS 1 er fulgt.

Konsernregnskapet viser et resultat etter skatt på NOK 162,8 millioner. Dette er overført til konsernets annen egenkapital.

Det foreslås et utbytte på NOK 2,50 per aksje, til sammen NOK 112,5 millioner. Etter IFRS regnskapsføres dette først når generalforsamlingen har vedtatt utbyttet.

Morselskapet

Årsregnskapet for Block Watne Gruppen ASA er avlagt i samsvar med allmennaksjeloven, regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2006.

Resultatregnskapet viser et overskudd etter skatt på NOK 153,1 millioner. Styret foreslår følgende disponering av resultatet:

	MNOK
Avsatt til utbytte	112,5
Avsatt til annen egenkapital	40,6
Sum disponert	153,1

Etter denne disponering har selskapet en fri egenkapital på NOK 40,8 millioner.

Oslo, 12. mars 2007

Styret i Block Watne Gruppen ASA



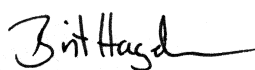
HARALD WALTHER
Styreleder



HEGE BØMARK
Nestleder



PETTER NESLEIN
Styremedlem



BRIT HAGELUND
Ansattes representant



TØRE MORTEN RANDEN
Ansattes representant



ØYVIND WIIK
Ansattes representant



LARS NILSEN
Konsernsjef

(NOK 1 000)	NOTE	01.01.-31.12.2006	01.12.-31.12.2005
Salgsinntekt	1	1 528 913	89 715
Andre inntekter	2	281	14
Sum inntekter		1 529 194	89 729
Varekostnad	14	874 583	38 538
Lønns- og personalkostnad	3,4,28	297 119	25 164
Annen driftskostnad		111 726	11 928
Sum driftskostnader		1 283 428	75 631
Driftsresultat før avskrivninger		245 766	14 098
Avskrivning på varige driftsmidler	9,10	5 130	479
Driftsresultat		240 636	13 619
Inntekt fra tilknyttet selskap	11	2 860	0
Annen renteinntekt		2 920	1 760
Annen finansinntekt		137	0
Endring markedsverdi finansielle instrumenter	12	6 373	0
Annen rentekostnad		-30 358	-5 477
Annen finanskostnad		-4 860	422
Netto finanskostnader		-22 928	-3 294
Ordinært resultat før skattekostnad		217 708	10 325
Skattekostnad på ordinært resultat	6	54 956	2 432
PERIODENS RESULTAT		162 752	7 893
Resultat per aksje (NOK)			
Basis resultat per aksje, vektet	7	3,70	2,53
Utvannet resultat per aksje, vektet	7	3,70	2,53

ENDRINGER I EGENKAPITALEN (NOK 1 000)	01.01.-31.12.2006	01.12.-31.12.2005
KONSOLIDERT OPPSTILLING AV		
ENDRINGER I EGENKAPITALEN		
Omregningsdifferanser	133	0
Netto ført direkte mot egenkapitalen	133	0
Periodens resultat	162 752	7 893
SUM ENDRINGER I EGENKAPITALEN	162 885	7 893

(NOK 1 000)	NOTE	31.12. 2006	31.12. 2005
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle driftsmidler			
Andre immaterielle eiendeler	9	214	322
Varemerke	5,9	125 000	125 000
Goodwill	5,9	700 882	700 882
Sum immaterielle driftsmidler		826 096	826 204
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	10,22,27	14 576	14 969
Maskiner og anlegg	10,22,27	10 977	5 343
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	10,22,27	5 325	4 850
Sum varige driftsmidler		30 878	25 162
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	11	5 498	3 938
Lån til tilknyttet selskap	13	5 321	2 651
Andre fordringer	13	352	2 662
Sum finansielle driftsmidler		11 171	9 251
Sum anleggsmidler		868 145	860 617
OMLØPSMIDLER			
Tomter og bygg under utførelse			
Bygg under utførelse	5,14,27	111 521	174 153
Eiendeler for salg	5,14,27	8 850	1 737
Tomter	5,14,27	705 529	702 283
Sum tomter og bygg under utførelse		825 900	878 173
Fordringer			
Kundefordringer	5,27	348 284	293 056
Andre fordringer	13	15 440	19 582
Markedsverdi finansielle eiendeler	12	6 373	0
Sum fordringer		370 097	312 637
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	86 216	129 479
Sum omløpsmidler		1 282 213	1 320 289
SUM EIENDELER		2 150 358	2 180 907

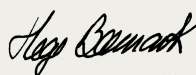
(NOK 1 000)	NOTE	31.12.2006	31.12.2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17,18	9 000	8 000
Overkursfond	18	534 884	391 984
Sum innskutt egenkapital		543 884	399 984
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	170 864	7 979
Sum opptjent egenkapital		170 864	7 979
Sum egenkapital	18	714 748	407 963
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	3	15 403	11 582
Utsatt skatt	6	64 775	63 800
Sum avsetning for forpliktelser		80 178	75 382
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	20	95 000	95 000
Gjeld til kreditinstitusjoner	19,27	507 700	759 900
Sum annen langsiktig gjeld		602 700	854 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	21,27	104 545	143 825
Leverandørgjeld		131 032	105 334
Betalbar skatt	6	53 857	62 520
Skattetrekk og andre trekk	24	31 050	21 648
Kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter	14,23	259 982	313 589
Annen kortsiktig gjeld	22,25	172 266	195 747
Sum kortsiktig gjeld		752 732	842 663
Sum gjeld		1 435 610	1 772 945
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 150 358	2 180 907

Oslo, 12. mars 2007

Styret i Block Watne Gruppen ASA



HARALD WALTHER
Styreleder



HEGE BØMARK
Nestleder



PETTER NESLEIN
Styremedlem



BRIT HAGELUND
Ansattes representant



TØRE MORTEN RANDEN
Ansattes representant



ØYVIND WIIK
Ansattes representant



LARS NILSEN
Konsernsjef

(NOK 1 000)	NOTE	01.01.-31.12.2006	01.12.-31.12.2005
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Periodens resultat		162 752	7 893
Justering for:			
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	10	-32	0
Av- og nedskrivninger	9,10	5 130	479
Netto finanskost		22 928	3 294
Endring av markedsverdi finansielle eiendeler	12	-6 373	0
Andel av resultat tilknyttede selskap	11	-2 860	0
Periodens skattekostnad	6	54 956	2 432
		236 501	14 098
Endring i varelager		52 273	-136 178
Endring i kundefordringer		-55 228	35 302
Endring i leverandørgjeld		25 698	54 502
Endring i gjeld relatert tomter	23	-53 607	-63 126
Endringer i forpliktelser til ansatte	3	3 821	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	29	-2 540	-17 568
		206 917	-112 969
Betalte renter		-32 339	-3 366
Betalt skatt		-62 516	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		112 062	-116 335
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Mottatte renter		2 960	1 760
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	10	236	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5,10	-10 942	0
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap		0	-1 085 665
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-7 746	-1 083 905
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	21	-39 280	179 736
Opptak av langsiktig gjeld	19	0	1 100 000
Avdrag langsiktig gjeld	19	-252 200	-350 000
Innbetaling av EK	18	143 900	399 984
Utbetaling av utbytte	26	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-147 580	1 329 720
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-43 264	129 480
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		129 481	0
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	16	86 217	129 480

Regnskapsprinsipper

Block Watne Gruppen ASA konsernet er hjemmehørende i Norge. Foretakets konsernregnskap for 2006 omfatter foretaket (forretningskontor i Oslo), og dets datterforetak Block Watne AS (Oslo), Norpartner Sp. z.o.o (Opole, Polen) og Hetlandhus AS (Oslo).

Regnskapet ble avlagt av styret den 12. mars 2007.

Etablering av konsernet/sammenligningstall

Block Watne Gruppen ASA ble stiftet 20. september 2005 av Lani Invest AS.

Konsernet Block Watne Gruppen ASA ble etablert ved selskapets kjøp av alle aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS per 30. november 2005. Kjøpet ble gjort fra Lani Development AS, et selskap som var 100 prosent eid av Lani Invest AS. Kjøpet var en transaksjon mellom nærstående/felleskontrollerte virksomheter, og ble gjort til virkelig verdi.

Konserntallene for 2005 inneholder derfor datterselskapenes resultatposter kun for desember 2005.

For sammenligning er det utarbeidet proforma regnskaper med driften i datterselskap i 2005 og 2004 med justeringer for poster i morselskapet, som om konsernet var dannet per 1. januar 2004. Det henvises til egen note om dette. I tillegg vil datterselskapenes årsregnskap gi utførlig informasjon om driften i disse selskap.

Erklæring om at finansregnskapet er i overensstemmelse med IFRS

Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU (IFRS) og fortolkninger fastsatt av International Accounting Standards Board (IASB). Dette er foretakets første IFRS konsernårsregnskap, og IFRS 1 er fulgt.

Grunnlag for regnskapsutarbeidelsen

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

Anleggsmidler holdt for salg regnskapsføres til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

Utarbeidelse av finansregnskap i overensstemmelse med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og estimer og tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp på eiendeler (og forpliktelser), inntekter og kostnader. Estimer og tilhørende forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som anses rimelige, forholdene tatt i betraktning. Disse beregningene danner grunnlaget for vurdering av balanseført verdi for eien-

delers og forpliktelser som ikke kommer klart frem av andre kilder. Faktisk resultat kan avvike fra disse estimatene. Estimer og underliggende forutsetninger vurderes fortløpende. Endringer i regnskapsmessige estimer innregnes i den perioden endringene oppstår, dersom de kun gjelder denne perioden. Dersom endringer også gjelder fremtidige perioder, fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Vurderinger ledelsen har gjort ved anvendelsen av IFRS standardene, som har betydelig effekt ved finansregnskapet og estimer med betydelig risiko for vesentlige justeringer i det neste regnskapsåret, er redegjort for nedenfor i punktet "Nye standarder og fortolkninger som enda ikke er vedtatt". Regnskapsprinsippene som fremkommer nedenfor, er anvendt konsistent for alle periodene som presenteres i konsernregnskapet, samt ved utarbeidelsen av en IFRS balanse per 1. januar 2004 i proforma oppstillinger utarbeidet i forbindelse med overgang til IFRS.

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

Prinsipper for konsolideringen

Datterforetak

Datterforetak er foretak som kontrolleres av foretaket. Kontroll foreligger når foretaket har bestemmende innflytelse, direkte eller indirekte, over den finansielle og operasjonelle styringen av foretakene og derigjennom oppnår fordeler fra deres virksomhet. Ved vurderingen av kontroll, tas det hensyn til potensielle stemmeretter som umiddelbart kan utøves eller konverteres. Finansregnskapene til datterforetakene inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede foretak

Tilknyttede foretak er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede foretak etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ikke vesentlige eierposter i tilknyttede foretak regnskapsføres etter kostmetoden. Når konsernets andel av tap overstiger investeringen i et tilknyttet foretak, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har pådratt seg juridiske forpliktelser eller en underforstått plikt eller gjort betalinger på vegne av et tilknyttet foretak.

Transaksjoner under felles kontroll

En virksomhetssammenslutning som omfatter foretak eller virksomheter under samme kontroll, er en virksomhetssammenslutning der alle de sammensluttede foretakene eller virksomhetene kontrolleres av samme part eller parter både før og etter virksomhetssammenslutningen, og der

denne kontrollen ikke er midlertidig. I mangel av mer spesifikk veiledning, benyttes virkelig verdi for alle transaksjoner under samme kontroll.

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

Konserninterne saldoer og eventuelle urealiserte gevinster og tap eller inntekter og kostnader knyttet til konserninterne transaksjoner, elimineres ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede foretak elimineres i henhold til foretaket eierandel. Urealiserte tap elimineres på samme måte, men bare i den grad det ikke foreligger indikasjoner på verdifall.

Transaksjoner i utenlandsk valuta

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

Regnskaper for utenlandske virksomheter

Eiendeler og forpliktelser for utenlandske virksomheter som fremkommer ved konsolideringen omregnes til norske kroner til valutakursen på balansedagen.inntekter og kostnader for utenlandske virksomheter omregnes til norske kroner med tilnærmet valutakurs på tidspunktet for transaksjonene.

Finansielle derivater

Konsernet bruker finansielle derivater for å sikre eksponering mot renterisiko som oppstår gjennom operasjonelle, finansielle og investeringsaktiviteter. I henhold til konsernforetakets finansretningslinjer, kjøpes eller utstedes ikke finansielle derivater for handelsformål.

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

Driftsinntekter

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Block Watnes virksomhet omfatter oppføring av bolig i egen og fremmedregi. Man anvender prinsippet for tilvirkningskontrakter om løpende inntektsføring i takt med verdiskapningen basert på forventet sluttresultat. For identifiserte tapsprosjekter, foretas det avsetning for hele det forventede tap. Driftsinntektene er fratrasket merverdiavgift og eventuelle rabatter.

Det inntektsføres kun på solgte kontrakter. Fullføringsgrad er lik påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Inntektsføringen er lik forventet total inntekt x salgsggrad x fullføringsgrad. Tilsvarende er bokført resultat lik forventet sluttresultat x salgsggrad x fullføringsgrad.

I hovedsak følger inntektsføringen faktureringen ved at selskapet fakturerer kundene i takt med produksjonen. Faktureringen skjer etter at visse milepæler i kontrakten er nådd, eksempelvis ferdig grunnmur, klar for maling etc. Det faktureres også på kontrakter som delvis er Husbank-finansiert, selv om betalingen fra Husbanken først finner sted etter overlevering. Avvik mellom fakturering og produksjon i forhold til fullføringsgrad er tatt med under fordringer og kort-siktig gjeld (bruttoført).

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

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

Kostnader

Leiebetaling under operasjonell leieavtale

Leiebetalinger under operasjonelle leieavtaler innregnes i resultatregnskapet lineært over leieperioden.

Netto finanskostnader

Netto finanskostnader omfatter rentekostnader på lån med basis i effektiv rentemethode, utbytter, renteinntekter på investerte midler, kursgevinster og tap på valuta, og gevinster og tap på sikringsinstrumenter som innregnes i resultatet. Som finanskost kostnadsføres i tillegg garantiprovisjon som er betalt for garantier for forskudd på byggekontrakter.

Inntektsskatt

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

Periodeskatt utgjør forventet betalbar skatt på periodens skattepliktige resultat til gjeldende skattesatser, og eventuelle korrigeringer av betalbar skatt for tidligere år.

Utsatt skatt avsettes basert på balanseorientert gjeldsmethode ved å ta midlertidige hensyn til forskjeller mellom balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser i den finansielle rapportering og skattemessige verdier. Det tas ikke hensyn til goodwill som ikke er skattemessig fradragsberettiget. Avsetningen for utsatt skatt er basert på forventninger om realisasjon av eller oppgjør for balanseførte verdier av eiendeler og forpliktelser, og er beregnet med skattesatser gjeldende på balansedagen.

Eiendeler ved utsatt skatt (skattefordel) innreguleres kun i den grad det er sannsynlig at eiendelen kan utnyttes gjennom fremtidige skattemessige resultater.

Resultat per aksje

Basis resultat per aksje er kalkulert ved å dele resultatet som tilskrives ordinære aksjer, på et vektet gjennomsnitts antall av utstående ordinære aksjer i perioden. Utvannet resultat per aksje er avdekket ved å justere resultatet som tilskrives ordinære aksjer og det vektete antall utestående ordinære aksjer med alle utvanningseffekter av potensielle utestående aksjer, dette innbefatter konvertible lån og aksjeopsjoner utstedt til ansatte.

Eiendom, anlegg og utstyr

Egne eiendeler

Eiendom, anlegg og utstyr føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte avskrivninger og eventuelt tap ved verdifall. Anskaffelseskost for egentilvirkede driftsmidler inkluderes materialkostnader, direkte lønnskostnader samt en andel av fellesutgifter.

Når deler av eiendom, anlegg og utstyr har forskjellig levetid, regnskapsføres de som separate eiendom, anlegg og utstyr.

Leide eiendeler

Leieavtaler hvor konsernet overtar all vesentlig del av risiko og fordel er klassifisert som finansielle leieavtaler.

Avskrivninger

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

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

Immaterielle eiendeler

Goodwill

Alle virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Goodwill representerer beløp som oppstår ved overtakelse av datterselskap, og er differansen mellom anskaffelseskost ved overtakelse og virkelig verdi av de netto identifiserte eiendeler som er overtatt.

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

Varemerke

Ved overtakelse av datterselskap ble det identifisert verdier av varemerker.

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

Forskning og utvikling

Utgifter til forskningsaktiviteter, som utføres med forventning om å oppnå ny vitenskapelig eller teknisk kunnskap og forståelse, blir innregnet som kostnader i resultatregnskapet i den perioden de påløper.

Utgifter til utviklingsaktiviteter, hvor forskningsresultater er benyttet i en plan eller modell for produksjon av nye eller vesentlig forbedrede produktet eller prosesser, blir balanseført i den grad produktet eller prosessen er teknisk og kommersielt gjennomførbar og konsernet har tilstrekkelige ressurser til å ferdigstille utviklingen. Utgiftene som aktiveres, inkluderer materialkostnader, direkte lønnskostnader og en andel av fellesutgifter. Andre utviklingsutgifter blir innregnet i resultatregnskapet i den perioden de påløper. Aktiverte utviklingskostnader føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte avskrivninger og tap ved verdifall.

Avskrivninger (amortisering)

Avskrivninger beregnes og resultatføres lineært over estimert utnyttbar levetid for de immaterielle eiendelene, med mindre slik levetid er ubestemt. Goodwill, varemerke og immaterielle eiendeler med ubegrenset økonomisk levetid blir testet for verdifall på balansedagen.

Tomter og tomteforpliktelser

Når det inngås bindende avtaler om kjøp av grunn bokføres disse som tomter under omløpsmidler og tomteforpliktelser under kortsiktig gjeld. Avtaler som på balansedagen ikke er regulert til boligformål, og det samtidig er tatt forbehold om dette for gjennomføring av avtalen, er ikke innarbeidet i konsernets regnskap.

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

Bygg under utføring

Bygg under utføring inkluderer anskaffelseskost og opptjent fortjeneste på balansedagen, fratrasket avsetning for forventede tap og fratrasket forskuddsbetalinger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til spesifikke prosjekter og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets kontraktsaktiviteter basert på en normal kapasitetsutnyttelse.

Eiendeler for salg

Eiendeler for salg er visningshus som er besluttet solgt, men som ikke er solgt på balansedagen. Eiendelene er verdsatt til det laveste av anskaffelseskost og antatt netto markedsverdi. Eiendeler for salg avskrives ikke, men nedskrives ved verdifall.

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer regnskapsføres til anskaffelseskost fratrukket tap ved verdifall.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontant- og bank-beholdninger.

Verdifall

Balanseført verdi av konsernets eiendeler blir, med unntak av beholdninger og utsatt skattefordel, gjennomgått på balansedagen for å vurdere om det foreligger indikasjoner på verdifall. Dersom det foreligger slike indikasjoner, estimeres eiendelens gjenvinnbare beløp.

Årlig beregnes gjenvinnbart beløp på balansedagen for goodwill og eiendeler som har en ubestemt utnyttbar verdi. Tap på verdifall innregnes når balanseført verdi av en eiendel eller kontantstrømgenererende enhet overstiger gjenvinnbart beløp. Tap på verdifall innregnes i resultatregnskapet.

Verdifall beregnet for kontantgenererende enheter fordeles slik at balanseført verdi av eventuell goodwill i kontantgenererende enheter reduseres først. Deretter fordeles resterende verdifall på de øvrige eiendelene i enheten forholdsmessig ut i fra balanseført verdier. En kontantgenererende enhet er den minste gruppen av eiendeler som genererer kontantstrømmer som er uavhengige av hverandre.

Beregning av gjenvinnbart beløp

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

Tap ved verdifall av goodwill reverseres ikke. For andre eiendeler reverseres tap ved verdifall dersom det er en endring i estimater benyttet for å beregne gjenvinnbart beløp.

Et tap ved verdifall reverseres bare i den grad eiendelens balanseførte verdi ikke overstiger den balanseførte verdien som ville vært fastsatt, netto etter avskrivninger eller amortisering, dersom ingen tap ved verdifall hadde vært innregnet.

Ytelser til ansatte

Etterlønn

Ledende ansatte har avtaler som under visse forutsetninger vil kunne gi den ansatte en etterlønn på opptil en årslønn etter den ordinære oppsigelsestiden på 6 mnd. Det vises til note 3 og 4.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Pensjonsordninger

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

Datterselskapet Block Watne AS har frem til 31. desember 2006 hatt en ytelsesbasert kollektiv pensjonsordning. Per 1. januar 2007 lukkes denne ordningen, og det utstedes fripoliser. Det er opprettet en ny innskuddsbasert pensjonsordning fra dette tidspunktet. Forpliktelser opphørte derfor 31. desember 2006, og man har derfor valgt å ikke balanseføre midler knyttet til denne ordningen.

Den ytelsesbaserte pensjonsordningen som opphørte per 1. januar 2007, bygde på lineær opptjening. Ordningen er beregnet med basis i forutsetninger om antall opptjeningsår, diskonteringsrente, fremtidig avkastning på pensjonsmidler, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang.

Selskapet har forpliktelser i henhold til avtalefestet pensjon (AFP), samt en usikret forpliktelse. Forpliktelsene knyttet til disse ordningene er balanseført.

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

Forpliktelser til å yte tilskudd til innskuddsbaserte pensjonsordninger innregnes som kostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger

Netto forpliktelse knyttet til ytelsesbaserte pensjonsordninger beregnes separat for hver ordning ved å estimere størrelsen på fremtidige ytelser som den ansatte har opptjent gjennom sin arbeidsinnsats i inneværende og tidligere perioder. Disse fremtidige ytelsene diskonteres for å beregne nåverdien, og virkelig verdi av pensjonsmidler trekkes fra for å finne netto forpliktelse. Diskonteringsrenten utgjør balansedagens rente på bedriftsobligasjonslån med særlig høy kredittverdighet og med tilnærmet samme løpetid som konsernets forpliktelser. Beregningene er gjort av en kvalifisert aktuar, og er basert på lineær opptjeningsmodell.

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

Andre pensjonsordninger

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

Avsetninger

En avsetning innregnes i balansen når konsernet har en eksisterende rettslig forpliktelse eller underforstått plikt som følge av en tidligere hendelse og det er sannsynlig at det vil kreves en strøm av økonomiske fordeler fra foretaket for å innfri forpliktelsen. Dersom effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger, og hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Tapsbringende kontrakter

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

Leverandørgjeld og andre kortsiktige forpliktelser

Leverandørgjeld og andre betalingsforpliktelser regnskapsføres til kost.

Rentebærende lån og kreditter

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

Segmentrapportering

Et segment utgjør en identifiserbar del som enten leverer produkter eller tjenester (virksomhetssegment), eller leverer produkter eller tjenester innenfor et særskilt økonomisk miljø (geografisk segment), og som har en risiko og avkastning som er forskjellig fra andre segmenter. Konsernets omsetning er ensartet og hovedsakelig i Norge, og det er derfor kun identifisert ett segment.

Nye standarder og fortolkninger som enda ikke er vedtatt

Ett antall av nye standarder, tillegg til standarder og fortolkninger er ikke pliktig implementert ved regnskapsårets utgang, og er derfor ikke pliktig å innarbeide i konsernregnskapet per 31. desember 2006.

Så vidt vi har brakt på det rene, vil følgende nye standarder, tillegg til standarder og fortolkninger kunne ha betydning for senere års konsernregnskap; se tabell nederst på siden.

Overgang fra NGAAP til IFRS

Block Watne Gruppen ASA er et nytt konsern dannet per 1. desember 2005, og årsregnskapet 2005 var konsernets første rapport. Konsernets årsrapport for 2005 omhandler derfor resultatregnskap kun for perioden 1. januar 2005 til 31. desember 2005. I tillegg ble det presentert et proforma resultatregnskap for hele 2005.

I notene er det vist overgang fra NGAAP til IFRS for både offisielt resultatregnskap og proforma resultatregnskap, i tillegg til overgang for balansen per 31. desember 2005. Det vises til note 31 og 32.

NYE STANDARDER, TILLEGG OG FORTOLKNINGER

Standard	Påbudt fra perioder som begynner på/etter	Tittel	Konsekvenser
IFRIC 10 [IAS 34-36-39]	1. november 2006	Interim financial reporting and impairment	Verdifall som er rapportert i kvartalsrapporter kan ikke reverseres ved årsrapport.
IFRS 7	1. januar 2007	Financial instruments: disclosures	Kan kreve utvidet rapportering om risiko, kreditt risiko, likviditetsrisiko og markedsrisiko, i tillegg til rapportering av sammenligningstall.
Amendment to IAS 1	1. januar 2007	Presentation of Financial Statements: Capital Disclosures	Selskap skal gi informasjon om som gir regnskapsbruker mulighet til å evaluere selskapets mål, politikk og prosesser for kapitalstyringen.
IFRIC – update	Ikke fastsatt	Construction	Diskusjoner om grensedragnings for når IAS 11 Construction Contracts eller IAS 18 Revenues skal benyttes til å måle inntekter. Kan medføre at selskapet kun kan innregne inntekter fra kontrakter som er avsluttet/overlevert, og ikke som i dag, hvor inntektene måles i takt med verdiskapningen/produksjonen.

//01

SEGMENT

Konsernets omsetning er ensartet og hovedsakelig i Norge, og det er derfor kun identifisert ett segment.

//02

ANDRE DRIFTSINNTEKTER

(NOK 1 000)	2006	2005
Salg av driftsmidler	111	0
Provisjoner og lignende	4	0
Andre inntekter	166	14
Sum	281	14

//03

LØNSKOSTNADER OG YTELSE TIL ANSATTE

KOSTNADER FØRT SOM LØNSKOSTNADER (NOK 1 000)	2006	2005
Lønn og feriepenger	240 185	21 350
Arbeidsgiveravgift	30 907	3 010
Pensjonskostnader	7 517	0
Andre lønnskostnader	18 510	0
Sum	297 119	24 360

ANTALL ANSATTE

	2006	2005
Gjennomsnittlig antall årsverk	584	561

AKSJER TIL ANSATTE

Ved emisjonen ved børsintroduksjonen mars 2006 hadde alle ansatte tilbud om å tegne seg for opptil 2 børsposter (400 aksjer) med en rabatt på 20 prosent i forhold til tegningskursen. 174 ansatte benyttet seg av tilbudet, og rabatten utgjorde NOK 446. Beløpet er ført som lønnskostnad med motpost i egenkapitalen.

PENSJONER/PENSJONSFORPLIKTELSE

Pensjonsforpliktelser består av avtalefestet pensjon (AFP), kollektiv pensjonsordning (forsikret ordning) samt pensjonsforpliktelser dekket over drift.

Fra 1. januar 2007 går datterselskapet Block Watne AS over fra ytelsesbasert til innskuddsbasert kollektiv ordning. Da den ytelsesbaserte pensjonsordningen opphører er pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser fra denne ordning ikke medtatt i balansen.

Estimatene som ligger til grunn, ble gjennomgått høsten 2006, og er vurdert som rimelige. Etter den tid har det kommet anbefaling om å benytte lavere diskonteringsrente (4,35%), høyere lønnsregulering (4,5%), lavere pensjonsregulering (1,6%), høyere G-regulering (4,25%) og lavere avkastning (5,4%). Effekt av dette er beregnet, og viser at netto pensjonsforpliktelse for AFP øker med MNOK 1,4. Dette er ikke innarbeidet for regnskapet 2006, da beregningen forelå etter rapportering av årsregnskapet. Kollektive pensjonsordninger har ved årets slutt 604 (579 per 31. desember 2005) medlemmer, hvorav 124 (121) er pensjonister. Ved utgangen av regnskapsåret har 15 (12) ansatte tatt ut AFP pensjon, mens 1 (1) person får utbetalt pensjon direkte fra selskapet.

YTELSER TIL ANSATTE (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av ikke-fondbaserte forpliktelser	12 832	11 582
Nåverdi av fondbaserte forpliktelser	1 327	40 610
Virkelig verdi pensjonsmidler	-659	-42 839
Nåverdi av netto forpliktelser	13 500	9 353
Ikke-innregnede aktuarielle gevinster og tap	1 903	0
Innregnede forpliktelser for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	15 403	9 353
Forpliktelser til permisjon knyttet til ansiennitet	0	0
Forpliktelser til transaksjoner oppgjort i kontanter	0	0
Sum ytelser til ansatte	15 403	9 353

ENDRINGER I INNREGNET FORPLIKTELSE FOR YTELSESBASERTE PENSJONSFORPLIKTELSE I BALANSEN (NOK 1 000)	2006	2005
Forpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 01.01	52 192	0
Estimatavvik	1 573	0
Effekt ved kjøp av datterselskap		52 192
Effekt ved overgang til innskuddsbasert ordning	-40 610	0
Årets innskudd	-3 061	0
Kostnad innregnet i resultatregnskapet	5 968	0
Forpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12	16 062	52 192

ENDRINGER I INNREGNET MIDLER FOR YTELSESBASERTE PENSJONSFORPLIKTELSE I BALANSEN (NOK 1 000)	2006	2005
Verdi av midler for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 01.01	42 839	0
Estimatavvik	0	
Effekt ved kjøp av datterselskap		42 839
Effekt ved overgang til innskuddsbasert ordning	-40 610	
Årets innskudd	0	0
Kostnad innregnet i resultatregnskapet	-1 570	0
Verdi av midler for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12	659	42 839

KOSTNAD INNREGNET I RESULTATREGNSKAPET (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av pensjoner opptjent i perioden	3 270	3 093
Kapitalkostnad av tidligere opptjente pensjoner	2 215	2 101
Årets brutto pensjonskostnad	5 485	5 194
Forventet avkastning av pensjonsmidler	-2 322	-2 214
Administrasjonskostnader	580	391
Periodisert arbeidsgiveravgift	542	789
Estimatavvik over resultatet	0	-4 953
Endring pensjonsforpliktelser ved avtaleendring	3 253	0
Årets netto pensjonskostnad i resultatregnskapet	7 538	-793

FORUTSETNINGER VED BEREKNING AV PENSJONSKOSTNADER	2006	2005
Diskonteringsrente	5,0%	4,5%
Lønnsregulering	3,5%	3,3%
Pensjonsregulering	3,0%	2,5%
G-regulering	3,0%	2,5%
Turnover	12,5%	10,0%
AFP-uttakstilbøyelighet 62-67 år	75,0%	50,0%
Forventet avkastning	5,5%	5,5%

PLASSERING AV PENSJONSMIDLER		
Eiendom	16%	16%
Aksjer	18%	17%
Omløpsobligasjoner/sertifikater	24%	29%
Anleggsobligasjoner	37%	34%
Øvrige eiendeler	5%	4%
Sum finansielle eiendeler	100%	100%

SENSITIVITETSANALYSE (NOK 1 000)	ETT PROSENTPOENG ØKNING	ETT PROSENTPOENG REDUKSJON
Effekt på pensjonsforpliktelsen	160	-160

HISTORISK INFORMASJON (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av pensjonsforpliktelser	14 159	52 192
Virkelig verdi av pensjonsmidler	-659	-42 839
Nåverdi av netto forpliktelse	13 500	9 353

Konsernet forventer å yte cirka MNOK 8 i tilskudd til pensjonsordningene i 2007.

//04

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

STYRET

Konsernet har i 2006 betalt NOK 448 000 i styrehonorarer, se nedenfor.

REVISOR

DET ER I KOSTNADSFØRT FØLGENDE HONORARER TIL REVISOR (NOK 1 000)	2006	2005
Ordinær revisjon	749	0
Rådgivning vedrørende børsintroduksjonen	481	0
Skatterådgivning	10	0
Annet	18	0
Sum	1 258	0

FØLGENDE GODTGJØRELSE TIL LEDENDE PERSONER ER UT BETALT I 2006 (NOK 1 000):

NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	LÅN	ANDRE HONORAR
LEDERGRUPPEN								
Lars Nilsen	CEO	1 616	0	67	47	0	0	0 ¹⁾
Ketil Kvalvik	CFO	574	0	130	87	0	0	0
Ole Feet	CEO i Block Watne AS	1 172	452	130	33	0	0	0 ²⁾
STYRET								
Harald Walther	Styrets leder	0	0	0	0	150	0	622 ^{3) 4)}
Hege Børmark	Styrets nestleder	0	0	0	0	100	0	0 ³⁾
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	0	0	0 ⁴⁾
Brit Hagelund	Ans. repr. styret	544	112	9	12	60	3	0 ^{3) 5) 6)}
Tore M. Randen	Ans. repr. styret	302	0	6	2	60	1	0 ^{3) 5) 6)}
Einar Hauge	Ans. repr. styret	445	0	4	2	60	0	0 ^{3) 5)}
Bjørn S. Ask	Ans. repr. styret (vara)	360	0	4	1	9	3	0 ^{3) 5) 6)}
John Brattebø	Ans. repr. styret (vara)	492	0	3	3	9	3	0 ^{3) 5) 6)}
Øyvind Wiik	Ans. repr. styret	445	99	7	13	0	3	0 ^{5) 6)}

Kommentarer

- 1) Lars Nilsen var CEO i Block Watne AS frem til 1. juni 2006. Beløpene er totale utbetalinger i konsernet.
- 2) Ole Feet overtok som CEO i Block Watne AS fra 1. juni 2006, frem til denne dato var han avdelingsdirektør. Beløpene er total utbetalinger for hele året.
- 3) Styrehonorar gjelder Block Watne Gruppen ASA og Block Watne AS
- 4) Andre honorarer er fakturert fra egen næringsvirksomhet. Honorarregningene er godkjent av styret
- 5) Ansatte representanter i styret, inkludert varamenn, er ansatt i Block Watne AS.
- 6) Lån gjelder rentefrie aksjelån gitt ved børsintroduksjonen, lånene betales ned over 1 år.

Lønn er inkludert feriepenger. Utbetalt bonus gjelder bonus opptjent i 2005, utbetalt i 2006. Bonus opptjent i 2006 og som utbetales i 2007 ligger på samme nivå. Andre ytelser inkludere skattepliktige ytelser som fri bil, bilgodtgjørelse, ulykkesforsikring, telefon o.s.v.

Ledergruppen har avtaler som sikrer dem etterlønn i 12 måneder ut over 6 måneders oppsigelsestid på gitte vilkår. Utover dette er det ikke avtaler for ledergruppen eller styret som gir dem særskilt vederlag ved opphør eller endring av stillingen. Det foreligger bonusavtale for administrerende direktør i Block Watne AS for 2007. For 2006 vil styret beslutte bonus diskresjonært.

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

//05
OVERTAKELSE AV DATTERFORTAK

Konsernet ble dannet per 30. november 2005 da alle aksjene i selskapene Block Watne AS og Hetlandhus AS ble overtatt, for henholdsvis MNOK 1 095 og MNOK 5. Se note 31 hvor det er presentert proforma regnskap for 2004 og 2005 som om konsernet var etablert 1. januar 2004.

EFFEKTEN AV OVERTAKELSEN AV BLOCK WATNE AS

NETTO EIENDELER I DET OVERTATTE SELSKAP PÅ OVERTAKELSESTIDSPUNKTET (NOK 1 000)	INNREGNEDE VERDIER	VIRKELIG VERDI JUSTERING	BALANSE FØRTE VERDIER
Goodwill	0	700 882	700 882
Varemerke	0	120 000	120 000
Andre immaterielle eiendeler	331	0	331
Sum immaterielle eiendeler	331	820 882	821 213
Sum varige driftsmidler	26 111	0	26 111
Sum finansielle anleggsmidler	16 584	0	16 584
Sum tomter og bygg under utførelse	741 995	111 074	853 069
Sum fordringer	566 292	0	566 292
Sum kontanter og bankinnskudd	14 235	0	14 235
Sum rentebærende lån og kreditter	-454 235	0	-454 235
Sum andre kreditter og forpliktelser	-683 568	-64 701	-748 269
Netto identifiserte eiendeler og forpliktelser	227 745	867 255	1 095 000
Merverdier ved overtakelse	867 255		
Betalt kontantvederlag	1 095 000		
Kontanter overtatt	-14 235		
Netto utgående kontantstrømmer ved overtakelsen	1 080 765		

EFFEKTEN AV OVERTAKELSEN AV HETLANDHUS

NETTO EIENDELER I DET OVERTATTE SELSKAP PÅ OVERTAKELSESTIDSPUNKTET (NOK 1 000)	INNREGNEDE VERDIER	VIRKELIG VERDI JUSTERING	BALANSE FØRTE VERDIER
Varemerke	0	5 000	5 000
Sum immaterielle eiendeler	0	5 000	5 000
Sum fordringer	9	0	9
Sum kontanter og bankinnskudd	100	0	100
Sum rentebærende lån og kreditter	0	0	0
Sum andre kreditter og forpliktelser	-1	-1 400	-1 401
Netto identifiserte eiendeler og forpliktelser	108	3 600	3 708
Merverdier ved overtakelse	4 892		
Betalt kontantvederlag	5 000		
Kontanter overtatt	-100		
Netto utgående kontantstrømmer ved overtakelsen	4 900		

//06

SKATT

SKATTEKOSTNAD INNREGNET I RESULTATET (NOK 1 000)	2006	2005
Kostnad ved periodeskatt	54 183	2 432
Kostnad ved utsatt skatt	773	0
Sum skattekostnad i resultatet	54 956	2 432

	2006	2005
Skattebeløp ført direkte mot egenkapital	0	0

AVSTEMMING AV EFFEKTIV SKATTESATS (NOK 1 000)	2006	2005
Resultat før skattekostnad	217 708	10 325
Skatt basert på gjeldene skattesats	28,0% 60 958	28,0% 2 891
Effekt av ikke fradagsberettigede kostnader	0,1% 226	0,0% 0
Effekt av fradagsberettigede kostnader ført mot EK	-2,7% -5 783	0,0% 0
Effekt av uutnyttede skattemessige underskudd	0,0% 10	0,0% 0
Effekt av skattefrie inntekter	-0,4% -874	-4,4% -459
Andre justeringer	0,2% 418	
Sum	25,2% 54 956	23,6% 2 432

INNREGNEDE FORPLIKTELSE R VED UTSATT SKATT (NOK 1 000)	2006	2005
Prosjektreserve	132 239	118 709
Kundefordringer	77	-2 410
Gevinst- og tapskonto	-275	-343
Netto pensjonsforpliktelser	-15 403	-9 353
Anleggsmidler	256	-4 948
Andre avsetninger	-70 566	-77 353
Varemerke	125 000	125 000
Merverdi i tomter	59 247	78 558
Grunnlag utsatt skatt	230 622	227 860
Utsatt skatt 28%	64 574	63 801
Endring	773	

Konsernet har skattemessig underskudd til fremføring i utenlandske datterselskap på cirka TNOK 6 751. Utsatte skattefordeler ved dette underskudd er ikke innregnet, da det ikke vurderes som sannsynlig at fremtidige skattemessige overskudd vil oppstå, slik at konsernet får utnyttet skattefordelene.

ENDRINGER I MIDLERTIDIGE FORSKJELLER GJENNOM 2005 (NOK 1 000)	SALDO 01.01.05	MOT RESULTATET	KJØPT	SALDO 31.12.05
Prosjektreserve	0	0	118 709	118 709
Kundefordringer	0	0	-2 410	-2 410
Gevinst- og tapskonto	0	0	-343	-343
Netto pensjonsforpliktelser	0	0	-9 353	-9 353
Anleggsmidler	0	0	-4 948	-4 948
Andre avsetninger	0	0	-77 353	-77 353
Varemerke	0	0	125 000	125 000
Merverdi i tomter	0	-1 401	79 959	78 558
Sum	0	-1 401	229 261	227 860

ENDRINGER I MIDLERTIDIGE FORSKJELLER GJENNOM 2006 (NOK 1 000)	SALDO 01.01.06	MOT RESULTATET	KJØPT	SALDO 31.12.06
Prosjektreserve	118 709	13 530	0	132 239
Kundefordringer	-2 410	2 487	0	77
Gevinst- og tapskonto	-343	68	0	-275
Netto pensjonsforpliktelser	-9 353	-6 050	0	-15 403
Anleggsmidler	-4 948	5 204	0	256
Andre avsetninger	-77 353	6 787	0	-70 566
Varemerke	125 000	0	0	125 000
Merverdi i tomter	78 558	-19 311	0	59 247
Sum	227 860	2 715	0	230 575

//07
RESULTAT PER AKSJE
BASISRESULTAT PER AKSJE

Basisresultat per aksje per 31. desember 2006 er basert på resultatet som henføres til ordinære aksjer på TNOK 162 752 (2005 TNOK 7 893), og vektet gjennomsnitt antall aksjer gjennom 2006 på 43 958 904 (2005: 3 125 000), beregnet som følger.

RESULTAT SOM HENFØRES TIL ORDINÆRE AKSJER (NOK 1 000)	2006	2005
Periodens resultat	162 752	7 893

VEID GJENNOM ANTALL ORDINÆRE AKSJER (ANTALL 1 000 AKSJER)

Utstedte ordinære aksjer per 01.01	40 000	0
Effekt av aksjer utstedt ved stiftelse	0	2 083
Effekt av aksjer utstedt ved emisjon	3 959	1 042
Veid gjennomsnitt antall ordinære aksjer per 31.12	43 959	3 125

Det er ingen utvanningseffekter i selskapet

	2006	2005
Basis resultat per aksje, vektet (NOK)	3,70	2,53

//08
TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Nærstående selskap er selskap hvor konsernsjef Lars Nilsen gjennom sine investeringsselskap, er majoritetseier. Dette gjelder Lani Invest AS, Lani Development AS og Waterguard Intl. AS

Lani Development AS har ytt 2 ansvarlige lån til datterselskapet Block Watne AS, på til sammen NOK 95 millioner. Lånene forrentes med en rentesats som skal ligge 1 prosentpoeng over beste plasseringsrente i markedet. For 2006 utgjør betalte renter TNOK 3 812.

Konsernmor Lani Invest AS i Lani konsernet stiftet Block Watne Gruppen ASA 20. september 2005. Block Watne Konsernet ble dannet ved at Block Watne Gruppen ASA kjøpte 100 prosent av aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS den 30. november 2005. Kjøpet ble gjort til virkelig verdi. Det henvises til ytterligere omtale under regnskapsprinsipper og note 5.

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

Waterguard Intl. AS leier lokaler og visse administrative tjenester fra Block Watne AS. For 2006 utgjør dette TNOK 115 (2005: TNOK 38).

//09

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill og varemerke ble etablert i forbindelse med morselskapets kjøp av alle aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS i 2005. Goodwill og varemerke avskrives ikke, men testes årlig på verdifall. Er det indikasjoner på verdifall, vil bokført verdi nedskrives.

(NOK 1 000)	GOODWILL	VAREMERKE	ANDRE IMMATER. EIENDELER	2006	2005
Per 01.01					
Anskaffelseskost	700 882	125 000	467	826 349	0
Akkumulerte avskrivninger	0	0	145	145	0
Balanseført verdi 01.01	700 882	125 000	322	826 204	0
Bokført verdi 01.01	700 882	125 000	322	826 204	0
Omregningsdifferanser	0	0	0	0	0
Tilgang i året *)	0	0	0	0	826 213
Avgang i året	0	0	0	0	0
Nedskrivning i året	0	0	108	108	9
Bokført verdi 31.12	700 882	125 000	214	826 096	826 204
Per 31.12					
Anskaffelseskost	700 882	125 000	467	826 349	826 349
Akkumulerte avskrivninger	0	0	253	253	145
Balanseført verdi 31.12	700 882	125 000	214	826 096	826 204
*) TILGANG I 2005 GJELDER TILGANG VED KJØP AV DATTERSELSKAPER					2005
Historisk anskaffelseskost, immaterielle eiendeler					947
Historisk akkumulerte avskrivninger, immaterielle eiendeler					616
Bokført verdi, kjøpte immaterielle eiendeler					331
Etablert goodwill og varemerke ved kjøpet					825 882
Netto tilgang i 2005					826 213

TESTING FOR VERDIFALL FOR KONTANTGENERERENDE ENHETER SOM OMFATTER GOODWILL

FØLGENDE ENHETER HAR VESENTLIG BALANSEFØRT VERDI PÅ GOODWILL	2006	2005
Block Watne AS - Boligutvikling og bygging i Norge	700 882	700 882
Sum	700 882	700 882

Gjennvinnbart beløp for den kontantgenererende enheten er basert på beregning av bruksverdi. Beregningene er basert på budsjetter og estimater på fremtidige kontantstrømmer for ordinær drift og investering, basert på faktiske driftsresultater og tre-årige prognoser. Kontantstrømmer for en videre uendelig tidshorison er utledet ved å forutsette en årlig vekst på 2,5 prosent. Vekstraten tilsvarer gjennomsnittlig langsiktig vekstrate for bransjen. Ved neddiskontering av prosjekterte kontantstrømmer er benyttet et vektet avkastningskrav til totalkapitalen på 7,71 prosent. Beregningen tilsier at det er ikke behov for nedskrivning for verdifall.

Sensitivitetsanalyse

En økning av diskonteringsrenten med 1 prosentpoeng ville ikke medføre behov for nedskrivning for verdifall. En 10 prosent reduksjon i fremtidige kontantstrømmer ville ikke medføre behov for nedskrivning for verdifall.

//10

MASKINER OG EIENDOMMER

(NOK 1 000)	EIENDOM	MASKINER UTSTYR	KONTOR INVENTAR	2006	2005
Per 01.01					
Anskaffelseskost	15 702	14 319	16 751	46 772	0
Akkumulerte avskrivninger	733	8 977	11 901	21 611	0
Balanseført verdi 01.01	14 969	5 343	4 850	25 162	0
 Bokført verdi 01.01	14 969	5 343	4 850	25 162	0
Omregningsdifferanser	0	0	-67	-67	0
Tilgang i året *)	0	8 037	2 905	10 942	25 632
Avgang i året	0	136	0	136	0
Avskrivninger i året	393	2 266	2 363	5 023	470
Bokført verdi 31.12	14 576	10 977	5 325	30 878	25 162
 Per 31.12					
Anskaffelseskost	15 702	22 220	19 590	57 511	46 772
Akkumulerte avskrivninger	1 126	11 243	14 264	26 633	21 611
Balanseført verdi 31.12	14 576	10 977	5 325	30 878	25 162
*) TILGANG I 2005 GJELDER TILGANG VED KJØP AV DATTERSELSKAPER					2005
Historisk anskaffelseskost, driftsmidler					46 772
Historisk akkumulerte avskrivninger driftsmidler					21 141
Netto tilgang i 2005					25 632

//11

TILKNYTTEDE SELSKAP

(NOK 1 000)	FORRETNINGS KONTOR	AKSJE KAPITAL	EIER-/ EIERANDEL	ANSKAFF./ BOKF.VERDI	ANDEL EK 31.12.06	ANDEL RES. 2006
Smeaheia Utb.selsk. AS	Sandnes	2 000	40%	800	1 367	1 367
Hetlandsgården AS	Sandnes	200	50%	100	194	94
Lunde Utb.selsk. AS	Sandnes	1 500	40%	600	905	305
A4 Bogafjell AS	Sandnes	500	50%	250	290	40
Buggeland Utb.selsk.AS	Sandnes	1 500	33%	508	649	141
Trøåsen Utb.selsk. AS *)	Trondheim	200	50%	110	-1	-111
Skadberg Utv.selsk. AS	Sandnes	900	20%	180	1 413	1 233
Jåsund Utb.selsk. AS	Sola	1 000	18%	890	681	-209
Sum				3 438	5 498	2 860

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden, og andel av resultatet er innregnet i 2006. Konsernets andel av egenkapitalen i selskapene er innregnet som eiendel i konsernet.

SAMMENDRAG AV FINANSIELL INFORMASJON FOR TILKNYTTEDE SELSKAP - 100%:

(NOK 1 000)	EIENDELER	EGENKAPITAL	GJELD	DRIFTSINNTEKTER	ÅRSRESULTAT
Smeaheia Utb.selsk. AS	8 478	3 416	5 061	5 046	408
Hetlandsgården AS	787	387	400	0	-7
Lunde Utb.selsk. AS	5 962	2 262	3 699	5 796	821
A4 Bogafjell AS	1 424	579	844	1 867	79
Buggeland Utb.selsk.AS	37 939	1 966	35 973	2 144	645
Trøåsen Utb.selsk. AS *)	1 294	-187	1 481	0	-127
Skadberg Utv.selsk. AS	13 208	7 065	6 143	16 377	2 582
Jåsund Utb.selsk. AS	48 174	3 828	44 347	84	-1 157
Sum	117 265	19 317	97 948	31 314	3 244

*) Tallene for Trøåsen Utviklingsselskap AS er per 31. desember 2005 regnskap for 2006 ikke er ferdigstilt.

//12

FINANSIELLE INSTRUMENTER

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på TNOK 250 000. Avtalene tilfredsstiller ikke vilkårene for sikringsbokføring etter IAS 39, og er regnskapsført til virkelig verdi på balansedagen. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres over resultatet.

PRODUKT	HANDELS- DATO	HOVEDSTOL NOK 1 000	START- DATO	FORFALLS- DATO	RENTE- SATS	MARKEDSVERDI 31.12.06
Threshold Swap Ap.	17.01.06	100 000	06.03.06	07.03.11	3,62%	3 100
Extendable Interr. Swap	24.04.06	150 000	05.09.06	06.06.11	3,10%	3 273
Sum						6 373

Markedsverdi er beregnet ut fra midtpunktet på den relevante rentekurven, og er bekreftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart.

FINANSIELL RISIKO

Kreditrisiko

Kreditrisiko søkes begrenset ved at kundene fremlegger finansieringsbevis og ved at boligene skal være betalt før overlevering.

Renterisiko

Endringer i rentenivået representerer både en markedsrisiko gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger og en kostnadsrisiko knyttet til rentene på selskapets lån og driftskreditter. Lån og driftskreditter er avtalt med flytende rente. Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på TNOK 250 000 som vist over. Sikring er derved gjort for cirka 50 prosent av konsernets pantelån og cirka 37 prosent av netto rentebærende gjeld. Finanskostnadene utgjør cirka 2 prosent av konsernets omsetning, og representerer dermed et meget beskjedent kostnadselement.

Valutarisiko

Konsernet er i liten grad eksponert mot direkte valutarisiko. Det polske datterselskap er svært lite. Bare en beskjeden del av selskapets innkjøp skjer direkte fra utlandet, og slike innkjøp valutasikres ved at avtaler inngås i NOK. Indirekte kan selskapet være utsatt for valutarisiko knyttet til innkjøp av varer og tjenester fra underleverandører, men denne risiko ansees ikke å være av nevneverdig betydning.

Likviditetsrisiko

Med det nåværende aktivitetsnivå er selskapets likvidisjonssituasjon svært god. Tilfredsstillende inntjening, kundenes betalingsvilkår og gode rammer for driftskreditter bidrar til dette. Ved et vesentlig fall i aktivitetsnivået kan forfall på selskapets tomteforpliktelse medføre forholdsmessig høyere trekk på konsernets kredittrammer enn hva tilfellet er i dag. Redusert inntjening kan også medføre svekket likviditet. Selskapet har imidlertid en betydelig likviditetsreserve, slik at man med gode varslingssystemer vil ha tid til å gjennomføre nødvendige omstillinger. Per i dag har konsernet ingen indikasjoner på at det vil kunne oppstå behov for slike omstillinger.

//13

FINANSIELLE EIENDELER

(NOK 1 000)	2006	2005
Lån til tilknyttede selskaper	5 321	2 651
Andre fordringer, langsiktige		
Pensjonsmidler	0	2 229
Langsiktig lån til kunder	15	28
Lån til ansatte	337	405
Sum andre fordringer, langsiktige	352	2 662
Andre fordringer, kortsiktige		
Forskuddbetalte kostnader/opptjente inntekter	10 128	6 247
Forskudd til tomteeiere	4 650	4 650
Fylkesskattesjefen	0	8 566
Andre fordringer	662	120
Sum andre fordringer, kortsiktige	15 440	19 582

Finansielle eiendeler er vurdert til laveste av pålydende og virkelig verdi. Det er foretatt vurdering for å vurdere eventuelle verdifall, spesielt med hensyn til debitorernes betalingsdyktighet. For 2006 er det ikke foretatt nedskrivning.

//14

TOMTER OG PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE

(NOK 1 000)	2006	2005
Bygg under utførelse	111 521	174 153
Tomter	705 529	702 283
Eiendeler for salg	8 850	1 737
Sum	825 900	878 173

Block Watne Gruppen ASA har tidligere tatt inn avtaler om kjøp av tomteområder som eiendeler og tilhørende betalingsforpliktelse som gjeld, når det har vært ansett som sannsynlig at avtalen ville komme til å bli gjennomført. Dette ble gjort selv om det var betingelser som ikke var endelig oppfylt, på det tidspunkt avtalen er balanseført.

Avtaler om kjøp av tomteområder som ligger i LNF-områder (landbruk, natur og friluftsområder) betinger at kommunen omdefinierer områdene til boligformål, før avtalens betingelser er oppfylt. Selv om Block Watne sender inn begrunnede forslag om slik omdefinering, er dette forhold som ligger utenfor Block Watne sin kontroll.

Etter en nøye gjennomgang og vurdering fant vi at ut fra IASB Framework (definisjon av eiendeler og gjeld) og IAS 37 (Betingede eiendeler og gjeld), at avtaler om tomteområder som ligger i LNF-områder er eiendeler og gjeld som ikke kan balanseføres.

Balanse per 31. desember 2005 er endret, vedr at balansepostene "Tomter" og "Annen kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter" er redusert med MNOK 43,0. Tilsvarende tall for 2006 ville vært MNOK 152,2.

Dersom kommunen godkjenner regulering av områdene, vil konsernet øke eiendomsverdier og forpliktelser på til sammen MNOK 152,2 (2005: MNOK 43,0). Det anses som sannsynlig at kommunene godkjenner reguleringen.

BYGG UNDER UTFØRELSE	2006	2005
Inntektsført på ikke overleverte boliger	475 420	417 356
Kostnader på ikke overleverte boliger	-346 758	-304 329
Bidrag på ikke overleverte boliger	128 662	113 027
Gjenværende produksjon i tapsprosjekter	575	736
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	67 973	95 569
Forskuddsfakturerte inntekter inkludert i kortsiktig gjeld	47 935	68 651

//15

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer er vurdert til laveste av pålydende og virkelig verdi. Av konsernets kundefordringer på MNOK 348 (2005: MNOK 293), gjelder MNOK 68 (2005: MNOK 96) tidsavgrensing inntekter og MNOK 162 (2005: MNOK 129) fakturering der kunder har Husbankfinansiering. Av de resterende kundefordringer på MNOK 118 (2005: 68) er det i svært beskjeden grad omtvistede beløp. Alle fordringer er gjennomgått. Der tilbakeholdelse enten gjelder reklamasjoner eller man forventer tap, er det gjort avsetning under annen kortsiktig gjeld. Konsernet har ikke fordringer der betaling er utsatt på grunn av betingelser i kontraktene, og ingen kundefordringer har forfall senere enn et år frem i tid.

(NOK 1 000)	2006	2005
Konstaterte tap på kundefordringer	-118	0
Innkommet på tidligere avskrevne fordringer	117	0
Netto tap	-1	0

//16
LIKVIDE MIDLER

(NOK 1 000)	2006	2005
Kontanter og bankinnskudd	86 216	129 479
Herav bundet for skattetrekk	6 987	6 322

Konsernet har utrukne kassakreditt og valautalån på til sammen TNOK 120 000. I tillegg kan konsernet trekke på innvilgede bygge- og tomtelån på cirka TNOK 350 000.

//17
ANTALL AKSJER - AKSJONÆRER
DE STØRSTE AKSJONÆRENE I BLOCK WATNE GRUPPEN ASA PER 31.12.06

AKSJONÆR	AKSJER	% AV TOTAL
Lani Industrier AS	20 210 000	44,91%
Lani Development AS	2 250 000	5,00%
Pareto Aksje Norge	1 972 700	4,38%
Bank of New York, Brussels Branch, Equity	1 595 680	3,55%
Vital Forsikring ASA	1 492 140	3,32%
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine	1 158 600	2,57%
AG Invest AS	946 900	2,10%
Bank of New York, Brussels Branch, Clients Account (Nom)	885 500	1,97%
Pareto Aktiv	876 750	1,95%
Verdipapirfond Odin Norden	861 700	1,91%
GMO Foreign Small Companies Fund	805 000	1,79%
Verdipapirfond Odin Norge	784 500	1,74%
DnB NOR Norge (IV)	765 473	1,70%
Citybank Intl. Plc (Nom)	512 800	1,14%
Nordea Bank Denmark AS (Nom)	459 200	1,02%
Commerzbank AG (Nom)	388 700	0,86%
Skandinaviska Enskilda Banken (Nom)	378 500	0,84%
UBS AG, London Branch (Nom)	356 800	0,79%
Bank of New York, Brussels Branch, Treaty Account (Nom)	334 800	0,74%
J P Morgan Chase Bank (Nom)	309 000	0,69%
Sum 20 største	37 344 743	82,99%
Andre	7 655 257	17,01%
Totalt	45 000 000	100,00%

Totalt antall aksjonærer 701
 Aksjenes pålydende NOK 0,20

AKSJER EID AV LEDENDE PERSONER PER 31.12.06

LEDERGRUPPEN I BLOCK WATNE GRUPPEN ASA		ANTALL
Lars Nilsen	CEO	22 560 000 *)
Ketil Kvalvik	CFO	6 000
Ole Feet	CEO i Block Watne AS	15 400
STYRET		
Harald Walther	Styreleder	21 200 *)
Hege Børmark	Nestleder	0
Petter Neslein	Styremedlem	60 000 *)
Brit Hagelund	Styremedlem, ansattes repr.	400
Tore Morten Randen	Styremedlem, ansattes repr.	200
Øyvind Wiik	Styremedlem, ansattes repr.	400

*) Inkl aksjer eid av nærstående personer og/eller selskap

//18

EGENKAPITAL

AVSTEMMING AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN (NOK 1 000)	AKSJE KAPITAL	OVERKURS- FOND	OMREGNINGS- DIFFERANSE	OPPTJENT EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Etablering konsern	8 000	391 984	0	0	399 984
Sum innregnet inntekt og kostnad	0	0	0	7 979	7 979
Balanse 31.12.05	8 000	391 984	0	7 979	407 963
Balanse 01.01.06	8 000	391 984	0	7 979	407 963
Sum innregnet inntekt og kostnad			133	162 752	162 885
Emisjon netto	1 000	142 900			143 900
Balanse 31.12.06	9 000	534 884	133	170 731	714 748
AKSJEKAPITAL OG OVERKURS (NOK 1 000)			2006		2005
Utstedt per 01.01			399 984		0
Utstedt mot kontanter ved stiftelsen			0		24 984
Utstedt mot kontanter ved emisjon			143 900		375 000
Utstedt per 31.12 fullt innbetalt			543 884		399 984

Per 31. desember 2006 besto registrert aksjekapital av 45 000 000 ordinære aksjer (31.12.05: 40 000 000). Aksjene har en pålydende på NOK 0,20. Innehaverne av ordinære aksjer er berettiget til å motta besluttet utbytte og har en stemme per aksje på konsernets generalforsamling. Alle aksjer gir like rettigheter til netto eiendeler.

OMREGNINGSDIFFERANSE

Omregningsdifferanser består av alle valutadifferanser fremkommet ved omregning av forpliktelser som sikrer konsernets netto investeringer i utenlandske datterselskap.

UTBYTTE

Følgende utbytte ble foreslått av styret etter balansedagen: NOK 2,50 per ordinære aksje (2005: NOK 0,00). Det er ikke avsatt for foreslått utbytte og det har ingen skattemessige konsekvenser. Se note 26.

//19

LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

(NOK 1 000)				2006	2005
Pantelån				507 700	759 900
Rentesats per 31.12				3,70%	3,51%
	2007	2008	2009	2010	2011
Avdrag	1 200	1 200	40 200	461 200	1 200

Selskapets pantelån er gitt med pant i selskapets aksjer i datterselskaper. Lånet har flytende rente (tre-måneders NIBOR + tillegg). Se note 12 vedrørende rentesikring. I tillegg er det i konsernet et mindre pantelån med pant i næringsbygg.

//20

ANSVARLIG LÅN

(NOK 1 000)	2006	2005
Ansvarlige lån	95 000	95 000
Rentesats per 31.12	4,50%	3,40%

Datterselskapet Block Watne AS er gitt to ansvarlige lån av Lani Development AS. Lånene er på henholdsvis MNOK 65 og MNOK 30. Lånene avdras ikke, men kan sies opp med 12 måneders varsel. Lånene forrentes årlig etter beste plasseringsrente pluss 1 prosentpoeng.

//21

KORTSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

(NOK 1 000)	2006	2005
Kassekreditt	0	0
Bygge- og tomtelån	104 545	143 758
Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	104 545	143 758
Rentesats per 31.12	3,70%	3,51%

Bygge- og tomtelån er lån gitt mot sikkerhet i prosjekter og tomter. Det vises til note 27 som omhandler bokført verdi av pantesikkerhet.

//22

GARANTIAVSETNINGER

(NOK 1 000)	2006	2005
Garantiavsetning beregnet	43 430	51 000
Garantiavsetninger spesielle prosjekter	18 337	18 504
Sum garantiavsetninger	61 767	69 504

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

	2006	2005
Garantiavsetning 01.01	69 504	0
Benyttet i løpet av året	-18 027	0
Reversert i løpet av året	0	0
Avsatt iløpet av året	10 290	69 504
Garantiavsetning 31.12	61 767	69 504

//23

TOMTEFORPLIKTELSE

Tomteforpliktelser er avtaler med grunneiere som medfører en forpliktelse for konsernet til utbetaling. Forpliktelsen er ikke rentebærende, men kan i enkelte tilfeller innebære en justering i henhold til konsumprisindeksen.

Tidligere år har man medtatt avtaler om tomtegrunn som ikke var regulert til boligformål i balansen. Etter en nøye gjennomgang finner man at dette ikke kan balanseføres, se note 14.

Dersom kommunen godkjenner regulering av områdene, vil konsernets eiendomsverdier og forpliktelser øke med til sammen MNOK 153,2 (2005: MNOK 43,3). Det anses som overveiende sannsynlig at kommunene godkjenner reguleringen.

(NOK 1 000)	2006	2005
Tomteforpliktelser	259 982	313 589
Sum garantiavsetninger	259 982	313 589

//24

SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

(NOK 1 000)	2006	2005
Skatte-, påleggs- og bidragstrekk	9 923	8 946
Arbeidsgiveravgift	9 543	12 702
Merverdiavgift	11 584	0
Sum	31 050	21 648

//25

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(NOK 1 000)	2006	2005
Påløpte lønninger, feriepenger mv.	49 655	43 545
Påløpte rentekostnader	130	2 111
Garantiavsetning	61 767	69 504
Tidsavgrensinger	12 698	11 797
Innbetalt kundeforskudd	47 936	68 651
Annen kortsiktig gjeld	81	139
Sum	172 266	195 747

//26

UTBYTTE

Det er ikke utbetalt utbytte i 2006. I 2007 er det foreslått å utbetale et utbytte på NOK 2,50 per aksje, til sammen MNOK 112,5. Dette er avsatt i morselskapets balanse per 31. desember 2006.

Etter IFRS regnskapsføres dette først når generalforsamlingen har besluttet utbyttet, denne er planlagt avholdt 18. april 2007.

//27
PANTSTILLELSER OG GARANTIANSVAR

BOKFØRT VERDI AV SELSKAPETS GJELD SIKRET VED PANT I EIENDELER (NOK 1 000)	2006	2005
Bygge- og tomtegjeld	104 545	143 758
Kassakreditt	0	0
Pantelån	507 700	759 900
Sum	612 245	903 658

BOKFØRT VERDI AV EIENDELER SOM ER STILLET SOM SIKKERHET FOR GJELD (NOK 1 000)	2006	2005
Aksjer	0	0
Kundefordringer	100 000	100 000
Tomter og bygg under utførelse	825 900	878 173
Varige driftsmidler	15 049	15 314
Sum	940 949	993 487

Overnevnte tallstørrelse under posten "Tomter og bygg under utførelse" tilsvarer samlet bokført verdi i konsernets regnskap. Flere mindre prosjekter er, i deler av eller i hele byggeprosessen, ikke pantsatt som sikkerhet for gjeld.

Av bokført verdi på MNOK 825,9 i tomter og bygg under utførelse, er nok 260,0 tomteforpliktelse (kortsiktig gjeld). Tidligere år har man medtatt avtaler om tomtegrunn som ikke var regulert til boligformål i balansen. Etter en nøyе gjennomgang finner man at dette ikke kan balanseføres, se note 14.

GARANTISTILLELSER (NOK 1 000)	2006	2005
Garanti for forskuddsinnbetaling	939 750	827 434
Kontraktsgarantier for byggeprosjekter	130 749	102 932
Andre garantier	41 514	84 404
Sum	1 112 013	1 014 770

//28
LEIEFORPLIKTELSE

Konsernet har en rekke operasjonelle leieavtaler som gjelder kontor og lager. Leielavtalene har variabel leietid, men har i hovedsak en gjenværende leietid mellom 3 til 10 år, med mulighet til forlengelse. Ingen leieavtaler har betingelser om variabel leie.

Videre har konsernet operasjonelle leieavtaler for biler og driftsløsøre, disse utløper i perioden 2007–2009. Konsernet har ikke finansielle leieavtaler.

ÅRLIG LEIEBELØP AV IKKE BALANSEFØRTE DRIFTSMIDLER (NOK 1 000)	2006	2005
Biler, driftsløsøre	2 705	237
Husleie	9 751	813
Sum	12 456	1 050

Leiebeløpene er kostnadsført som annen driftskostnad. For de nærmeste år vil årlige leiebeløp ligge på samme nivå som 2006.

//29
KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

Kontantstrømsoppstilling er satt opp etter den indirekte modell.

ENDRING I ANDRE TIDSAVGRENSINGSPOSTER SPESIFISERT (NOK 1 000)	2006	2005
Endring i andre fordringer	3 782	0
Endring i skyldig offentlige avgifter	9 402	-17 238
Endring i andre kortsiktige gjeldsposter	-15 724	-330
Sum	-2 540	-17 568

//30

KONSERNSTRUKTUR

Konsernet består av følgende enheter:

MORSELSKAP	ORG.NR	ADRESSE
Block Watne Gruppen ASA	988 737 798	Oslo, Norge

DATTERSELSKAP	ORG.NR	FORRETNINGS- ADRESSE	ANTALL AKSJER	EIERANDEL	EGENKAPITAL 31.12.06 (TNOK)
Hetlandhus AS	986 157 913	Oslo, Norge	100	100%	120
Block Watne AS	986 757 954	Oslo, Norge	4 000 000	100%	274 709
Norpartner Sp.z.o.o.	- - -	Opole, Polen	3 676 000	100%	1 155

//31

PROFORMA RESULTATREGNSKAP 2005 OG 2004 – UREVIDERT

Proformatall for 2005 og 2004 utarbeidet som om konsernet var etablert per 1. januar 2004. Tallene er ikke revidert.

PROFORMA RESULTATREGNSKAP IFRS BLOCK WATNE GRUPPEN ASA-KONSERN

(NOK 1 000)	HELE 2005	HELE 2004
Salgsinntekt	1 492 022	1 226 976
Andre inntekter	123	1 112
Sum inntekter	1 492 144	1 228 088
Varekostnad	894 658	737 681
Lønns- og personalkostnad	283 383	258 414
Annen driftskostnad	99 246	86 890
Sum driftskostnader	1 277 287	1 082 985
Driftsresultat før avskrivninger	214 857	145 103
Avskrivning på varige driftsmidler	5 253	5 307
Driftsresultat	209 604	139 796
Inntekt fra tilknyttet selskap	1 920	0
Annen renteinntekt	3 546	2 803
Annen finansinntekt	0	0
Endring markedsverdi finansielle instrumenter	0	0
Annen rentekostnad	-37 866	-34 567
Annen finanskostnad	-4 856	-4 185
Netto finanskostnader	-37 256	-35 949
Ordinært resultat før skattekostnad	172 348	103 847
Skattekostnad på ordinært resultat	47 784	29 087
Periodens resultat	124 564	74 760

//32
OVERGANG FRA NGAAP TIL IFRS

Konsernet ble etablert per 30. november 2005 ved at Block Watne Gruppen ASA kjøpte samtlige aksjer i selskapene Block Watne AS og Hetlandshus AS. For 2005 ble det avgitt årsregnskap for konsernet etter NGAAP. I tillegg til ordinært konsernregnskap ble det avlagt proforma resultatregnskap etter NGAAP, som om konsernet ble etablert per 1. januar 2005.

Nedenfor vises effekt av overgang fra NGAAP til IFRS for konsernets resultatregnskap 2005, konsernets proforma resultatregnskap 2005, og konsernet balanse per 31. desember 2005.

30.11 - 31.12.05								
RESULTATREGNSKAP (NOK 1 000)	EFFEKT	NGAAP 2005	VARIGE DRIFTSMIDL.	VARER I ARBEID	LEASING	PENSJONS- KOST	REKLASS.	IFRS 2005
Driftsinntekter		89 729						89 729
Varekostnader	1	-39 893		1 355				-38 538
Lønnskostnader	2	-24 380				-784		-25 164
Andre driftskostnader	3,6	-9 852			-2		-2 075	-11 928
EBITDA		15 603	0	1 355	-2	-784	-2 075	14 098
Avskrivninger	4,5	-3 920	3 441					-479
EBIT		11 683	3 441	1 355	-2	-784	-2 075	13 619
Finansinntekter og kostnader	6	-3 296			2			-3 295
EBT		8 387	3 441	1 355	0	-784	-2 075	10 325
Skatt	7	-2 689					257	-2 432
Net profit		5 698	3 441	1 355	0	-784	-1 818	7 893

PROFORMA 01.01. - 31.12.05 UREVIDERT								
RESULTATREGNSKAP (NOK 1 000)	EFFEKT	NGAAP 2005	VARIGE DRIFTSMIDL.	VARER I ARBEID	LEASING	PENSJONS- KOST	REKLASS.	IFRS 2005
Driftsinntekter		1 492 144						1 492 144
Varekostnader	1	-892 746		-1 912				-894 658
Lønnskostnader	2	-273 969				-9 414		-283 383
Andre driftskostnader	3,6	-97 580			17		-1 683	-99 246
EBITDA		227 849	0	-1 912	17	-9 414	-1 683	214 857
Avskrivninger	4,5	-48 347	43 094					-5 253
EBIT		179 502	43 094	-1 912	17	-9 414	-1 683	209 604
Finansinntekter og kostnader	6	-37 239			-17			-37 256
EBT		142 263	43 094	-1 912	0	-9 414	-1 683	172 348
Skatt	7	-49 798					2 014	-47 784
Net profit		92 465	43 094	-1 912	0	-9 414	331	124 564

Effekt av IFRS

1. Indirekte varekostnader
2. Pensjonskostnader
3. Avsetning GRS
4. Avskrivning/amortisering immaterielle eiendeler
5. Avskrivning dekomponerte bygg
6. Leasingkost klassifisert som finanskost
7. Netto skatt av endringer

BALANSE (NOK 1 000)	EFFEKT	NGAAP 31.12.05	VARIGE DRIFTS MIDLER	VARER I ARBEID	LEASING	PENSJONS- KOST	REKLASS.	IFRS 01.01.06
EIENDELER								
Andre immaterielle eiendeler	1,3	0					322	322
Varemerke	1	124 480	520	0				125 000
Goodwill	1	702 824	-1 942					700 882
Sum immaterielle eiendeler		827 304	-1 422	0	0	0	322	826 204
Eiendom	2	15 314	-345					14 969
Maskiner og anlegg	2,3	5 343			67		-322	5 088
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	2,3	5 105						5 105
Sum varige driftsmidler		25 762	-345	0	67	0	-322	25 162
Investering i tilknyttede selskap		3 938						3 938
Lån til tilknyttede selskap		2 651						2 651
Andre fordringer		2 662						2 662
Sum finansielle eiendeler		9 251	0	0	0		0	9 251
Anleggsmidler		862 317	-1 767	0	67		0	860 617
Prosjekt i arbeid	3,4	171 584		4 306			-1 737	174 153
Eiendeler holdt for salg	3						1 737	1 737
Tomter	4	700 907		1 376				702 283
Kundefordringer		293 056						293 056
Andre kortsiktige eiendeler		19 581		0				19 582
Bankinnskudd, kontanter		129 479						129 479
Omløpsmidler		1 314 607	0	5 682	0		0	1 320 290
Eiendeler		2 176 924	-1 767	5 682	67		0	2 180 907
EGENKAPITAL								
Innebetalt egenkapital		399 984						399 984
Annen egenkapital	5	5 706	-1 818	4 091				7 979
Egenkapital		405 689	-1 818	4 091	0		0	407 963
Pensjonsforpliktelser		11 582						11 582
Utsatt skatt	6	62 159	51	1 591				63 800
Avsetninger for forpliktelser		73 741	51	1 591	0		0	75 382
Ansvarlig lån		95 000						95 000
Langsiktig rentebærende gjeld		759 900						759 900
Annen langsiktig gjeld								0
Langsiktig gjeld		854 900	0	0	0		0	854 900
Kortsiktig rentebærende gjeld	3	143 758			67			143 825
Gjeld relatert til tomter		313 589						313 589
Leverandørgjeld		105 334						105 334
Annen kortsiktig gjeld		279 913		0				279 913
Kortsiktig gjeld		842 594	0	0	67		0	842 662
Egenkapital og gjeld		2 176 924	-1 767	5 682	67		0	2 180 907

Effekt av IFRS

1. Forskjell i verdsettelse av merverdier (Immaterielle eiendeler), og amortisering av disse
2. Dekomponering av bygg, forskjell i avskrivning
3. Reklassifiseringer
4. Indirekte kostnader
5. Resultateffekt
6. Netto utsatt skatt av endringer

(NOK 1 000)	NOTE	01.01.-31.12.2006	20.09-31.12.2005
Sum inntekter		0	0
Lønns- og personalkostnad	1,2	3 653	0
Annen driftskostnad		4 217	1 702
Sum driftskostnader		7 870	1 702
Driftsresultat før avskrivninger		-7 870	-1 702
Avskrivning på varige driftsmidler		0	0
Driftsresultat		-7 870	-1 702
Inntekt på investering i datterselskap	3,4	236 017	3 678
Annen renteinntekt		1 077	533
Annen finansinntekt		1	0
Annen rentekostnad		-24 085	-2 510
Annen finanskostnad		-5	0
Netto finanskostnader		213 003	1 702
Ordinært resultat før skattekostnad		205 133	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	51 654	0
Periodens resultat		153 479	0
Disponering			
Avsatt til utbytte	8	112 500	0
Avsatt til annen egenkapital	8	40 979	0
Sum disponert		153 479	0

(NOK 1 000)	NOTE	2006	2005
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	209	0
Sum immaterielle eiendeler		209	0
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 100 000	1 100 000
Sum finansielle driftsmidler		1 100 000	1 100 000
Sum anleggsmidler		1 100 209	1 100 000
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	6	236 037	3 696
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	17 487	48 525
Sum omløpsmidler		253 524	52 221
SUM EIENDELER		1 353 732	1 152 221

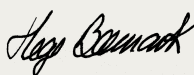
(NOK 1 000)	NOTE	2006	2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,9	9 000	8 000
Overkursfond	8	534 884	391 984
Sum innskutt egenkapital		543 884	399 984
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	40 979	0
Sum opptjent egenkapital		40 979	0
Sum egenkapital		584 863	399 984
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	1	762	0
Sum avsetning for forpliktelser		762	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	10,11	499 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		499 000	750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		405	91
Skattetrekk og andre trekk	12	608	0
Betalbar skatt	5	51 863	0
Avsatt utbytte	8	112 500	0
Annen kortsiktig gjeld	13	103 732	2 147
Sum kortsiktig gjeld		269 108	2 238
Sum gjeld		768 869	752 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 353 732	1 152 222

Oslo, 12. mars 2007

Styret i Block Watne Gruppen ASA



HARALD WALTHER
Styreleder



HEGE BØMARK
Nestleder



PETTER NESLEIN
Styremedlem



BRIT HAGELUND
Ansattes representant



TØRE MORTEN RANDEN
Ansattes representant



ØYVIND WIIK
Ansattes representant



LARS NILSEN
Konsernsjef

(NOK 1 000)	NOTE	2006	20.09-31.12.2005
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		205 133	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		314	91
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/ubet. i ordningen	1	762	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	15	-130 148	-1 550
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		76 061	-1 459
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	4	0	-1 100 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-1 100 000
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av langsiktig gjeld		0	1 100 000
Avdrag langsiktig gjeld	10	-251 000	-350 000
Innbetaling av EK	8	143 900	399 984
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-107 100	1 149 984
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-31 039	48 525
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		48 525	0
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12		17 486	48 525

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - andre forhold

Block Watne Gruppen ASA ble stiftet 20. september 2005.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med allmennaksjeloven, regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2006.

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

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

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

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

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

Forskning og utvikling

Utgifter forbundet med egen forskning og utvikling kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over NOK 15 000. Operasjonell leasing kostnadsføres som vanlig leiekostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad.

Avskrivninger

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

Finansielle eiendeler

Datterselskap

Med datterselskap menes selskap hvor man har en eierandel på 50 prosent eller mer.

Tilknyttede selskap

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 18-50 prosent, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet kan utøve en betydelig innflytelse. Aksjer i tilknyttede selskaper vurderes etter de generelle vurderingsreglene (kostmetoden).

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet har kollektiv pensjonsordning som gir de ansatte rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser, kalt ytelsesplaner. Pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening på basis av forutsetninger om antall opptjeningsår, diskonteringsrente, fremtidig avkastning på pensjonsmidler, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelse består av brutto pensjonsforpliktelse fratrukket virkelig verdi av pensjonsmidler.

Netto pensjonsforpliktelser på underfinansierte ordninger er balanseført som langsiktig rentefri gjeld, mens netto pensjonsmidler på overfinansierte ordninger er balanseført som langsiktig rentefri fordring dersom det er sannsynlig at overfinansieringen kan utnyttes. Forpliktelsene på disse ordningene beregnes etter samme prinsipp som beskrevet over.

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

Netto pensjonskostnad, som er brutto pensjonskostnad fratrukket estimert avkastning på pensjonsmidlene, klassifiseres som ordinær driftskostnad, og presenteres sammen med lønn og andre ytelser. Jfr. forøvrig note 2.

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

Utenlandsk valuta

Omregningen er gjort etter anerkjente prinsipper, det vil si at resultatregnskapet omregnes etter gjennomsnittkurs, mens balansen omregnes etter kursen per 31. desember.

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

Utsatt skatt og skattekostnad

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

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

//01

LØNNSKOSTNADER OG YTELSE TIL ANSATTE

KOSTNADER FØRT SOM LØNNSKOSTNADER (NOK 1 000)	2006	2005
Lønn og feriepenger	2 250	0
Arbeidsgiveravgift	371	0
Pensjonskostnader	914	0
Andre lønnskostnader	18	0
Sum	3 553	0

ANTALL ANSATTE

Gjennomsnittlig antall årsverk	2	0
--------------------------------	---	---

PENSJONER/PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Estimatene som ligger til grunn, ble gjennomgått høsten 2006, og er vurdert som rimelige. Etter den tid har det kommet anbefaling om å benytte lavere diskonteringsrente (4,35%), høyere lønnsregulering (4,5%), lavere pensjonsregulering (1,6%), høyere G-regulering (4,2%) og lavere avkastning (5,4%). Effekt av dette er beregnet, og viser at netto pensjonsforpliktelse for AFP øker med MNOK 0,2. Dette er ikke innarbeidet for regnskapet 2006, da beregningen forelå etter rapportering av årsregnskapet.

Kollektive pensjonsordninger har ved årets slutt 2 (0) medlemmer.

YTELSE TIL ANSATTE (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av ikke-fondsbaserte forpliktelser	0	0
Nåverdi av fondsbaserte forpliktelser	1 327	0
Virkelig verdi pensjonsmidler	-659	0
Nåverdi av netto forpliktelser	668	0
Ikke-innregnede aktuarielle gevinster og tap	94	0
Innregnede forpliktelser for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	762	0
Forpliktelser til permisjon knyttet til ansiennitet	0	0
Forpliktelser til transaksjoner oppgjort i kontanter	0	0
Sum ytelser til ansatte	762	0

ENDRINGER I INNREGNET NETTOFORPLIKTELSE FOR

YTELSESBASERTE PENSJONSFORPLIKTELSE I BALANSEN (NOK 1 000)	2006	2005
Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 01.01	0	0
Estimatavvik	0	0
Årets innskudd	-173	0
Kostnad innregnet i resultatregnskapet	935	0
Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12	762	0

KOSTNAD INNREGNET I RESULTATREGNSKAPET (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av pensjoner opptjent i perioden	149	0
Kapitalkostnad av tidligere opptjente pensjoner	56	0
Årets brutto pensjonekostnad	205	0
Forventet avkastning av pensjonsmidler	-30	0
Administrasjonskostnader	24	0
Periodisert arbeidsgiveravgift	28	0
Estimatavvik over resultatet	0	0
Endring pensjonsforpliktelser ved avtaleendring	708	0
Årets netto pensjonskostnad i resultatregnskapet	935	0
FORUTSETNINGER VED BEREGNING AV PENSJONSKOSTNADER	2006	2005
Diskonteringsrente	5,00%	n./a.
Lønnsregulering	3,50%	n./a.
Pensjonsregulering	3,00%	n./a.
G-regulering	3,00%	n./a.
Turnover	12,50%	n./a.
AFP-uttakstilbøyelighet 62-67 år	75,00%	n./a.
Forventet avkastning	5,50%	n./a.
PLASSERING AV PENSJONSMIDLER		
Eiendom	16%	n./a.
Aksjer	18%	n./a.
Omløpsobligasjoner/sertifikater	24%	n./a.
Anleggsobligasjoner	37%	n./a.
Øvrige eiendeler	5%	n./a.
Sum finansielle eiendeler	100%	n./a.
SENSITIVITETSANALYSE (NOK 1 000)	ETT PROSENT POENG ØKNING	ETT PROSENT POENG REDUKSJON
Effekt på pensjonsforpliktelsen	8	-8
HISTORISK INFORMASJON (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av pensjonsforpliktelser	1 327	0
Virkelig verdi av pensjonsmidler	-659	0
Nåverdi av netto forpliktelse	668	0

Selskapet forventer å yte cirka MNOK 0,2 i tilskudd til pensjonsordningene i 2007.

//02

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

STYRET

Selskapet har i 2006 betalt NOK 230 000 i styrehonorarer, se nedenfor.

REVISOR (NOK 1 000)	2006	2005
Det er i kostnadsført følgende honorarer til revisor;		
Ordinær revisjon	245	0
Rådgiving vedrørende børsintroduksjonen	481	0
Skatterådgivning	0	0
Annet	25	0
Sum	752	0

FØLGENDE GODTGJØRELSE TIL LEDENDE PERSONER ER UTBETALT I 2006

(NOK 1 000)								
NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	LÅN	ANDRE HONORAR
LEDERGRUPPEN								
Lars Nilsen	CEO	716	0	67	36	0	0	0 ¹⁾
Ketil Kvalvik	CFO	574	0	130	87	0	0	0
STYRET								
Harald Walther	Styrets leder	0	0	0	0	75	0	150 ²⁾
Hege Børmark	Styrets nestleder	0	0	0	0	50	0	0
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	0	0	0
Brit Hagelund	Ans. repr. styret	0	0	0	0	30	0	0 ³⁾
Tore M. Randen	Ans. repr. styret	0	0	0	0	30	0	0 ³⁾
Einar Hauge	Ans. repr. styret	0	0	0	0	30	0	0 ³⁾
Bjørn S. Ask	Ans. repr. styret (vara)	0	0	0	0	6	0	0 ³⁾
John Bratnebø	Ans. repr. styret (vara)	0	0	0	0	9	0	0 ³⁾
Øyvind Wiik	Ans. repr. styret	0	0	0	0	0	0	0 ³⁾

Kommentarer

1) Lars Nilsen var CEO i Block Watne AS frem til 1. juni 2006. Beløpet gjelder lønn i selskapet.

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

3) Ansatte representanter i styret, inkludert varamenn, er ansatt i Block Watne AS.

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

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

//03

INNTEKT PÅ INVESTERING I DATTERSELSKAP

(NOK 1 000)	2006	2005
Konsernbidrag fra Block Watne AS	236 017	3 678

//04

DATTERSELSKAP

(NOK 1 000)	FORRETNINGS- KONTOR	AKSJE- KAPITAL	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	AKSJER PÅLYDENDE	ANSKAFF.-/ BOKF. VERDI	ANDEL EK 31.12.06	ANDEL EK 31.12.05
DATTERSELSKAP							
Block Watne AS	Oslo	40 000	100%	10	1 095 000	274 709	255 995
Hetlandhus AS	Oslo	100	100%	1	5 000	120	120
Sum					1 100 000	274 829	256 115

//05

SKATT

BEREGNING AV UTSATT SKATT (NOK 1 000)	2006	2005
Forskjeller som utlignes		
Netto pensjonsforpliktelser	-762	
Underskudd til fremførelse		-16
Grunnlag utsatt skatt	-762	-16
Utsatt skatt	-213	-4
Endring	-209	
SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT ((NOK 1 000)	2006	2005
Resultat før skatt	205 133	0
Permanente forskjeller	-20 654	
Midlertidige forskjeller	-746	-16
Grunnlag betalbar skatt	183 733	-16
Betalbar skatt	51 445	-4
Endring utsatt skatt	209	4
Skattekostnad	51 654	0

//06

ANDRE FORDRINGER

POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000)	2006	2005
Fordring på konsernbidrag	236 017	3 678
Andre fordringer	20	18
Kontanter og bankinnskudd	236 037	3 696

//07

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

POSTEN KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER BESTÅR AV BANKINNSKUDD OG MINDRE KONTANTBEHOLDNINGER (NOK 1 000)	2006	2005
Kontanter og bankinnskudd	17 487	48 52
Herav bundet for skattetrekk	257	0

//08

EGENKAPITAL

(NOK 1 000)	AKSJEKAPITAL	OVERKURS- FOND	ANNEN EGENKAPITAL	SUM
Egenkapital 01.01	8 000	391 984	0	399 984
Emisjon	1 000	163 554	0	164 554
Emisjonskostnader	0	-20 654	0	-20 654
Årets resultat	0	0	153 061	153 061
Avsatt til utbytte	0	0	-112 500	-112 500
Egenkapital 31.12	9 000	534 884	40 561	584 445

//09

ANTALL AKSJER, AKSJONÆRER

De største aksjonærene i Block Watne Gruppen ASA per 31. desember 2006

AKSJONÆR	AKSJER	% AV TOTAL
Lani Industrier AS	20 210 000	44,91%
Lani Development AS	2 250 000	5,00%
Pareto Aksje Norge	1 972 700	4,38%
Bank of New York, Brussels Branch, Equity	1 595 680	3,55%
Vital Forsikring ASA	1 492 140	3,32%
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine	1 158 600	2,57%
AG Invest AS	946 900	2,10%
Bank of New York, Brussels Branch, Clients Account (Nom)	885 500	1,97%
Pareto Aktiv	876 750	1,95%
Verdipapirfond Odin Norden	861 700	1,91%
GMO Foreign Small Companies Fund	805 000	1,79%
Verdipapirfond Odin Norge	784 500	1,74%
DnB NOR Norge (IV)	765 473	1,70%
Citybank Intl. Plc (Nom)	512 800	1,14%
Nordea Bank Denmark AS (Nom)	459 200	1,02%
Commerzbank AG (Nom)	388 700	0,86%
Skandinaviska Enskilda Banken (Nom)	378 500	0,84%
UBS AG, London Branch (Nom)	356 800	0,79%
Bank of New York, Brussels Branch, Treaty Account (Nom)	334 800	0,74%
J P Morgan Chase Bank (Nom)	309 000	0,69%
Sum 20 største	37 344 743	82,99%
Andre	7 655 257	17,01%
Totalt	45 000 000	100,00%

Totalt antall aksjonærer 701
Aksjenes pålydende NOK 0,20

AKSJER EID AV LEDENDE PERSONER PER 31.12.06

LEDERGRUPPEN I BLOCK WATNE GRUPPEN ASA		ANTALL
Lars Nilsen	CEO	22 560 000 *)
Ketil Kvalvik	CFO	6 000
STYRET		
Harald Walther	Styretsleder	21 200 *)
Hege Bømark	Nestleder	0
Petter Neslein	Styremedlem	60 000 *)
Brit Hagelund	Styremedlem, ansattes representant	400
Tore Morten Randen	Styremedlem, ansattes representant	200
Øyvind Wiik	Styremedlem, ansattes representant	400

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

//10

GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER ER PANTELÅN GITT MED PANT I AKSJER I DATTERSELSKAPER (NOK 1 000)	2006	2005
	499 000	750 000

Lånet har per 31. desember flytende rente (tre måneders nibor + tillegg). Se note 9 vedrørende rentesikring.
Lånet avdras som vist nedenfor.

(NOK 1 000)	2007	2008	2009	2010
Avdrag	0	0	40 000	459 000

//11

RENTESIKRING OG FINANSIELL RISIKO

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på TNOK 250 000. Avtalene regnskapsføres ikke i resultat eller balanse.

(NOK 1 000)	HANDELS-		START	FORFALLS-	RENTE-	MARKEDSVERDI
PRODUKT	DATO	HOVEDSTOL	DATO	DATO	SATS	31.12.06
Threshold Swap Ap.	17.01.06	100 000	06.03.06	07.03.11	3,62%	3 100
Extendable Interr. Swap	24.04.06	150 000	05.09.06	06.06.11	3,10%	3 273
						6 373

Markedsverdi er beregnet ut fra midtpunktet på den relevante rentekurven, og er bekreftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart.

FINANSIELL RISIKO*

	2006	2005
Netto rentebærende gjeld per 31.12	481 514	695 743
Endring i netto rentekostnader ved endring i rentesats med ett prosentpoeng	2 315	6 957

* Det vises til årsberetningen hvor finansiell risiko er omtalt

//12

SKYLDIG OFFENTLIGE AVGIFTER

(NOK 1 000)	2006	2005
Skatte-, påleggs- og bidragstrekk	255	0
Arbeidsgiveravgift	103	0
Merverdiavgift	251	0
Sum	608	0

//13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

(NOK 1 000)	2006	2005
Påløpte lønninger, feriepenger mv.	762	0
Påløpte rentekostnader	130	1 974
Kortsiktig lån fra datterselskap	102 828	0
Annen kortsiktig gjeld	42	173
Sum	103 762	2 147

//14

PANTSTILLELSER OG GARANTIANSVAR

BOKFØRT VERDI AV SELSKAPETS GJELD SIKRET VED PANT I EIENDELER (NOK 1 000)	2006	2005
Pantelån	499 000	750 000
Sum	499 000	750 000
BOKFØRT VERDI AV EIENDELER SOM ER STILLET SOM SIKKERHET FOR GJELD (NOK 1 000)	2006	2005
Aksjer	1 100 000	1 100 000
Sum	1 100 000	1 100 000
GARANTISTILLELSER (NOK 1 000)	2006	2005
Andre garantier	175 000	0
Sum	175 000	0

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

//15

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstilling er satt opp etter den indirekte modell.

ENDRING I ANDRE TIDSAVGRENSINGSPOSTER SPESIFISERT (NOK 1 000)	2006	2005
Endring i andre fordringer	-232 341	-3 696
Endring i skyldig utbytte	112 500	0
Endring i skyldig offentlige avgifter	608	0
Endring i andre kortsiktige gjeldsposter	-10 915	2 147
Sum	-130 148	-1 550



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

Telephone +47 21 09 21 09
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627MVA

Til generalforsamlingen i Block Watne Gruppen ASA

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Ledelsens ansvar og revisors oppgave

Vi har revidert årsregnskapet for Block Watne Gruppen ASA for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på tkr 153 479 for morselskapet og et overskudd på tkr 162 752 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Morselskapets regnskap er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapslovens regler og Internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelse av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og konsernsjef. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Grunnlaget for vår uttalelse

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Uttalelse

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling 31. desember 2006 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling 31. desember 2006 og av resultatet, kontantstrømmene og endringene i egenkapitalen i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapslovens regler og Internasjonale standarder for finansiell rapportering som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 12. mars 2007

KPMG AS

Svein Wiig

Svein Wiig

Statsautorisert revisor

Offices in:

Oslo	Haugesund	Sandefjord
Bodo	Kristiansund	Sandnessjøen
Ålesund	Larvik	Savanger
Årstad	Lillehammer	Stord
Bergen	Mol i Rana	Trondheim
Bjornes	Molde	Trondheim
Fornebu	Narvik	Tromsø
Hamar	Roros	Ålesund

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

I BLOCK WATNE GRUPPEN HAR VI HØY STANDARD PÅ EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE. EN SUNN BEDRIFTSKULTUR ER SENTRAL FOR Å SIKRE TILLIT TIL SELSKAPET, TILGANG PÅ KAPITAL OG GOD VERDISKAPNING. ALLE AKSJONÆRER SKAL BEHANDLES LIKT, OG DET SKAL VÆRE EN KLAR ARBEIDSDILING MELLOM STYRET OG LEDELSE.

Hovedprinsippene for eierstyring og selskapsledelse bygger på følgende elementer:

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

Utøvelse av eierstyring og selskapsledelse

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

Block Watne Gruppens retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse følger "Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse" av 28. november 2006, samt allmennaksjeloven, verdipapirhandelloven og børsforskriften. Retningslinjene omtales i årsrapporten og er tilgjengelig på selskapets nettside. I tråd med anbefalingen er det utarbeidet instruks for styrets arbeid, konsernsjef og styrets forhold til revisor, retningslinjer for IR-arbeid samt etiske retningslinjer. Styret evaluerer på årlig basis at vedtatte retningslinjer og instruks etterleves.

En sunn bedriftskultur og integritet i alle ledd av selskapets virksomhet er vesentlig for å bygge og opprettholde tillit internt og eksternt til selskapet og til våre produkter. Etiske retningslinjer og et sett av interne verdier skal hjelpe ansatte og ledelse til å etterleve standarder for god forretningsskikk. Styret og ansatte skal utvise rettferdighet, ærlighet og integritet i all befattning med andre ansatte, forretnings-

forbindelser, kunder, leverandører, aksjonærer, konkurrenter, allmennheten og offentlige styresmakter. Våre etiske retningslinjer skal også være et redskap for selvbedømming og for videreutvikling av Block Watne Gruppens identitet.

Virksomheten

Block Watne Gruppens virksomhet er definert i selskapets vedtekter. Selskapets formål er i egen regi, eller gjennom deltagelse i andre selskaper, å drive byggevirksomhet – samt annen virksomhet i tilknytning til dette. Vedtektene i sin helhet er gjengitt på side 79, og er også tilgjengelig på vår nettside.

Selskapskapital og utbytte

Block Watne Gruppens egenkapital per 31. desember 2006 var NOK 714,7 millioner, tilsvarende en andel på 33,2 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende. Block Watne Gruppen skal opprettholde en egenkapital som er forsvarlig med hensyn til selskapets formål, strategi og risikoprofil.

Styret vil kun foreslå kapitalutvidelser som ivaretar aksjonærfellesskapets langsiktige interesser. Eksisterende aksjonærer vil som hovedregel ha fortrinnsrett til tildeling og tegning ved vesentlige emisjoner.

Block Watne Gruppen søker å gi sine aksjonærer et årlig utbytte på 50 til 70 prosent av ordinært resultat etter skatt. Utbytte foreslås dersom det etter styrets vurdering ikke negativt påvirker Block Watne Gruppens fremtidige vekstambisjoner eller kapitalstruktur. Styret vil foreslå for Generalforsamlingen at det utbetales et utbytte for regnskapsåret 2006 på NOK 2,50 per aksje, totalt NOK 112,5 millioner. BWG-aksjen noteres eksklusiv utbytte 19. april 2007. Vedtatt utbytte betales 30. april 2007 til aksjonærer i følge aksjeboken av 18. april 2007.

Likebehandling

Alle aksjonærer skal behandles likt, og det skal ikke forekomme forskjellsbehandling

som ikke har et faktisk grunnlag i Block Watne Gruppens eller aksjonærenes interessefelleskap. Block Watne Gruppen har én aksjeklasse. Alle aksjer er følgelig likestilte, også med hensyn til stemmerett. Styret har per 31. desember 2006 ingen fullmakt til kjøp av egne aksjer.

Dersom vesentlige transaksjoner finner sted mellom nærstående, vil styret innhente en uavhengig verddivurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne.

Selskapsovertakelse

Styret skal ikke uten særlige grunner søke å forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter bud på Block Watne Gruppens aksjer. Ved eventuelle overtagelsestilbud skal styret påse at aksjeeiere blir likebehandlet, og at Block Watne Gruppens virksomhet ikke forstyrres unødig. Dersom det fremsettes bud på Block Watne Gruppens aksjer, skal styret avgi en uttalelse om sin vurdering av budet med en anbefaling om aksjeeierne bør akseptere eller ikke. Styret vil innhente en uavhengig verddivurdering og gjøre denne kjent for aksjeeierne i sin uttalelse. Styrets uttalelse vil for øvrig følge retningslinjene i verdipapirhandelloven.

Fri omsettelighet

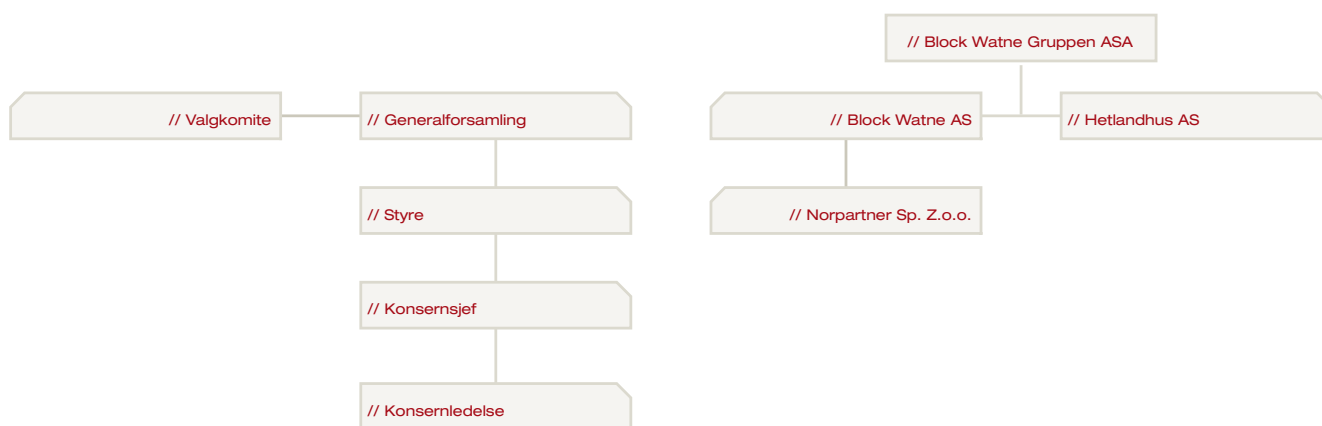
Aksjene i Block Watne Gruppen er fritt overførbare. Det arbeides aktivt for å skape interesse og gi innsikt i selskapet overfor eksisterende og nye investorer. Block Watne Gruppens ledelse holder jevnlig møter med norske og internasjonale investorer. Kommunikasjonen med investorer og analytiskmiljøer har som formål å gi et mest mulig presist bilde av strategi, virksomhet, drift og finansiell stilling.

Selskapsstruktur

Generalforsamlingen

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjonærene den høyeste myndighet i Block Watne Gruppen. Styret legger til rette for at generalforsamlingen skal være en effektiv møteplass.

MYNDIGHETSFORDELING



Deltagelse og gjennomføring Alle aksjonærer har rett til å fremlegge saker til behandling, samt å delta, uttale seg og avgi stemme på generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling avholdes så vidt mulig innen 30. juni. For 2007 er generalforsamlingen fastsatt til 18. april.

Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret når som helst. Block Watne Gruppens revisor eller aksjonærer som representerer minst fem prosent av aksjekapitalen, kan kreve at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til alle aksjonærer med kjent adresse senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes. Saksdokumenter og forslag til vedtak skal sendes til aksjonærene sammen med innkallingen. Aksjonærer som ikke selv kan delta, kan stemme ved bruk av fullmakt.

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

velger styrets aksjonærvalgte medlemmer, og deretter ved særskilt valg styrets leder og nestleder blant disse. Utover dette behandler generalforsamlingen de saker som for øvrig ifølge lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen. Generalforsamlingsprotokollen gjøres tilgjengelig på selskapets nettside.

Valgkomité

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Valgkomiteens sammensetning skal ivareta aksjonærfellesskapets interesser. Valgkomiteens leder velges av generalforsamlingen, og valgkomiteens honorar fastsettes av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgaver er å foreslå kandidater ved valg av styremedlemmer og å komme med anbefalinger til styrehonorarer.

Ordningen med valgkomite er formalisert i selskapets vedtekter. I påvente av valg i generalforsamlingen har styret foretatt en midlertidig oppnevning. De midlertidig oppnevnte er Andreas Mellbye (leder), Lise Lindbäck og Stine Rolstad Brenna.

Styret

Styret i Block Watne Gruppen består av seks medlemmer hvorav tre er aksjonærvalgte og tre er ansatterepresentanter. To av styremedlemmene er kvinner – én blant de aksjonærvalgte og én av ansatterepresentantene. Det tre aksjonærvalgte styremedlemmer på valg i 2007.

Block Watne Gruppen ASA og datterselskapet Block Watne AS har identiske styrever med de samme aksjonærvalgte styremedlemmer og ansatterepresentanter, bortsett fra at konsernsjef Lars Nilsen ikke er medlem av styret i Block Watne Gruppen ASA. Han er styreleder i Block Watne AS.

Valg av styre Block Watne Gruppens styre skal ifølge vedtektene bestå av fem til syv medlemmer. I henhold til avtale godkjent av Bedriftsdemokratinemda velges tre av styremedlemmene med personlige varamedlemmer av og blant de ansatte. Etter vedtak i Bedriftsdemokratinemda har ikke Block Watne Gruppen bedriftsforsamling. De aksjonærvalgte styremedlemmene velges

følgelig av generalforsamlingen. Styrets leder og nestleder velges av generalforsamlingen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen etter anbefaling fra valgkomiteen.

Styrets sammensetning og uavhengighet

Styremedlemmene skal velges på grunnlag av Block Watne Gruppens behov for kompetanse, kapasitet og evne til å ta balanserte beslutninger. Styret skal opptre uavhengig av egeninteresser og fungere effektivt som et kollegialt organ.

Minst halvparten av styremedlemmene skal være uten forbindelse til Block Watne Gruppens ledelse og dets viktigste forretningsforbindelser. Minst to av de aksjonærvalgte medlemmene skal være uten forbindelse til Block Watne Gruppens største aksjonærer.

Styremedlemmenes aksjeeie er redegjort for i note 17 i årsrapporten, samt på selskapets nettside.

Endringer i styret i 2006 På selskapets generalforsamling 23. februar 2006 ble Petter Nesleim valgt som nytt styremedlem etter konsernsjef Lars Nilsen, som gikk ut av styret ved noteringsstart. De tre ansatterepresentantene ble valgt av og blant de ansatte 30. november 2006.

Styrets arbeid Styret har det overordnede ansvar for ledelsen av Block Watne Gruppen og konsernets strategi. Dette omfatter også overvåking av og kontroll over Block Watne Gruppens virksomhet. Block Watne Gruppens ledelse utarbeider forslag til strategi, langsiktige mål og budsjett. Det endelige budsjettet vedtas av styret.

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

lovgivning og vedtatte styreinstruks. Styret har fastsatt en årsplan for sitt arbeid. Årsplanen omfatter i tillegg til godkjenning av strategi, kvartalsregnskap, årsregnskap og budsjett også en gjennomgang av risikoområder, intern kontroll, verdigrunnlag, etiske retningslinjer, organisasjonsstruktur og prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Styret evaluerer årlig sin virksomhet og kompetanse, samt Block Watne Gruppens ledelse.

Det avholdes normalt seks styremøter gjennom året i tillegg til et eget strategimøte. Ved behov avholdes ekstraordinære styremøter for å behandle saker som ikke kan vente til neste ordinære styremøte. Det ble i 2006 avholdt 11 styremøter.

Godtgjørelse til styret Generalforsamlingen beslutter honorar til styrets medlemmer. Generalforsamling avholdt 23. februar 2006, fastsatte følgende honorarsatser til styret:

	NOK
Styreleder	75 000
Styremedlem	50 000
Ansattes representant	30 000
Varamedlem per møte	3 000

Se note 4 til konsernregnskapet for spesifisering av utbetalte honorarer 2006.

Konsernsjef

Konsernsjefen er ansvarlig for Block Watne Gruppens daglige drift. Konsernsjefen skal også påse at Block Watne Gruppens regnskaper er i overensstemmelse med lovgivningen og andre relevante bestemmelser, og at Block Watne Gruppens verdier er forsvarlig forvaltet. Konsernsjef ansettes av styret og har rapporteringsplikt overfor styret. Konsernsjefens myndighet og ansvarsområder er nedfelt i egen instruks vedtatt av styret.

Konsernsjef Lars Nilsen har 50,13 prosent eierandel gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS.

Ytelser til ledende ansatte

Konsernsjefens ytelser fastsettes av styret. Ytelser til øvrige ledende ansatte fastsettes av konsernsjef. Utbetaling av ytelser til konsernsjefen og øvrige ledende ansatte, se note 4.

Internkontroll og risikostyring

Styret får månedlige driftsrapporter som omfatter økonomisk og finansiell status, samt ledelsens vurdering av risikoer av betydning og håndtering av disse. I styrets årsplan inngår gjennomgang av risikoområder og internkontroll-system. Revisor skal minst en gang i året gjennomgå Block Watne Gruppens interne kontroll med styret, herunder identifiserbare svakheter og forslag til forbedringer. Se også note 12 til konsernregnskapet om "Finansiell risiko".

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

Planlegging, styring, gjennomføring og evaluering av byggeprosesser og prosjekter er integrert i Block Watne Gruppens forretningsdrift. Byggeprosjektene rapporteres systematisk til selskapets ledelse.

Informasjonspraksis

Block Watne Gruppens informasjonspraksis skal være basert på åpenhet og lik behandling av alle aksjonærer. Konsernet gir investorer og analytikere lik og samtidig tilgang til ny og kurssensitiv informasjon. Det er fastsatt retningslinjer for investorforbindelser.

Block Watne Gruppens kommunikasjon med finansmarkedet skal gi investorer og analytikere et best mulig grunnlag for å skape et presist bilde av konsernets finansielle stilling og forhold

som kan påvirke fremtidig verdiskaping. Samtidig skal konsernets ledelse søke å fange opp eventuelle styringssignaler fra markedet.

Konsernet forplikter seg til å gi finansmarkedet presis, relevant, rettidig og konsistent informasjon om forhold av betydning for verdsettelsen av konsernets verdipapirer, når Block Watne Gruppen er rett kilde for slik informasjon.

Rapporter og meldinger

Block Watne Gruppen følger fristene fra Oslo Børs når det gjelder kvartalsrapportering. Finanskalenderen gjøres kjent for ett år om gangen og er tilgjengelig på Oslo Børs nettside og selskapets nettside.

Det arrangeres åpne presentasjoner i forbindelse med offentliggjøring av kvartalsrapporter. Presentasjonene er også tilgjengelig via web-cast samtidig som presentasjonene avholdes. I etterkant av kvartalspresentasjoner holdes det investorpresentasjoner, nasjonalt og internasjonalt. All kurssensitiv informasjon offentliggjøres gjennom Oslo Børs meldings-

system og via Hugin – både på norsk og engelsk. Børsmeldinger, rapporter, presentasjonsmateriale og web-cast er tilgjengelig på selskapets nettside.

Konsernsjef og finansdirektør er talsmenn overfor finansmarkedet. De har løpende dialog med investorer og analytikere. I en periode på fire uker før offentliggjøring av kvartalsresultater avholdes det ingen investor- eller analytikermøter.

Revisor

Block Watne Gruppen har benyttet KPMG som revisor i 2006 og viderefører dette for 2007. Revisors primære oppgave er å utføre revisjon pålagt ved lov og faglige standarder med den nøyaktighet, kompetanse og integritet som loven og faglige standarder krever.

Styrets forhold til revisor

Det er vedtatt egen instruks for styrets forhold til revisor. Revisor har minst én gang i året møte med styret uten at administrasjonen er til stede. Revisor deltar i styremøtene som behandler årsregnskapet.

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

Revisor skal minst én gang i året gjennomgå med styret Block Watne Gruppens interne kontroll, herunder identifiserbare svakheter og forslag til forbedringer.

Styret orienterer om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester i den ordinære generalforsamling. Revisor har rett til å delta i generalforsamlinger.

VEDTEKTER FOR BLOCK WATNE GRUPPEN ASA

// §1 Selskapets navn er Block Watne Gruppen ASA, og selskapet skal være et allmennaksjeselskap.

// §2 Selskapets formål er i egen regi, eller gjennom deltagelse i andre selskaper, å drive byggevirksomhet samt annen virksomhet i tilknytning til dette. Selskapet kan i den forbindelse yte lån og stille sikkerheter.

// §3 Selskapets forretningskontor er i Oslo.

// §4 Selskapets aksjekapital er kr 9 000 000,- fordelt på 45 000 000 aksjer hver pålydende kr 0,20.

// §5 Selskapets styre skal bestå av 5-7 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Selskapets styre inklusive styrets leder og nestleder velges av generalforsamlingen med en funksjonstid på to år. Selskapets firma tegnes av styrets leder og styrets nestleder hver for seg, eller av to styremedlemmer i fellesskap.

// §6 Selskapet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, som velges av generalforsamlingen med en funksjonstid på ett år. Valgkomitéen foreslår kandidater til styret og eventuell bedriftsforsamling samt honorar for medlemmene av disse organer. Styret kan fastsette instruks for valgkomitéen.

// §7 Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre:

- a) Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- b) Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

// §8 For øvrig kommer allmennaksjelovens bestemmelser til anvendelse.

LEDELSEN I BLOCK WATNE GRUPPEN ASA OG BLOCK WATNE AS

1. OLE FEET (47)*

Administrerende direktør
Utdannelse: Sivilingeniør
bygg, bedriftsøkonom
Aksjer: 15 400

2. LARS NILSEN (39)*

Konsernsjef
Utdannelse: MBA
finans og eiendom
Aksjer: 22 560 000

**3. ELISABET
LANDSEND (49)**

Informasjonssjef
Utdannelse: Cand. mag.
Aksjer: 4 400

**4. SVERRE
KIRKEVOLD (46)**

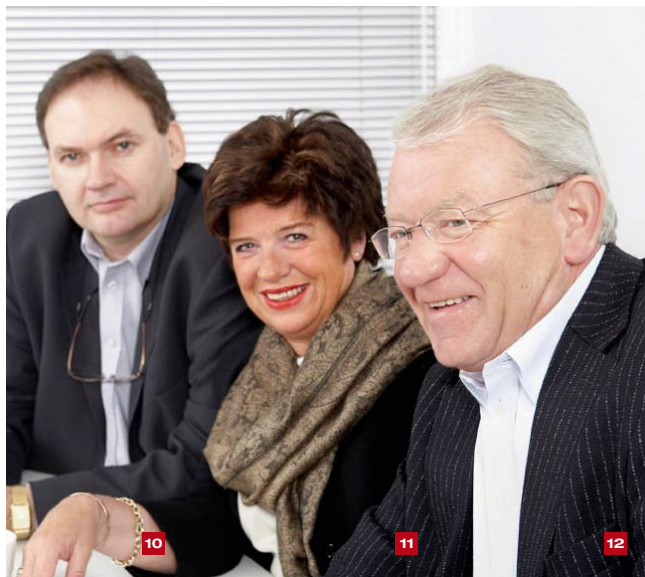
Teknisk sjef
Utdannelse: Bygnings-
ingeniør, tømrermester
Aksjer: 2 000

**5. ÅGE WILLY
BERGERSETER (55)**

Innkjøpssjef
Utdannelse:
Bedriftsøkonom
Aksjer: 5 000

**6. MATS GUNNBJØRN
HUSEBY (39)**

Økonomisjef
Utdannelse: MBA
Aksjer: 7 000



7. JOHN ERLING

AARNES (41)
Avdelingsdirektør
Utdannelse: Sivil-
ingeniør bygg
Aksjer: 400

8. MORTEN

GANGES (48)
Avdelingsdirektør
Utdannelse: Bygnings-
ingeniør, tømrermester
Aksjer: 5 000

9. PER HANSEN (61)

Avdelingsdirektør
Utdannelse: Ingeniør
Aksjer: 400

10. KETIL KVALVIK (48)*

Finansdirektør
Utdannelse: Revisor
Aksjer: 6 000

11. ELISABETH

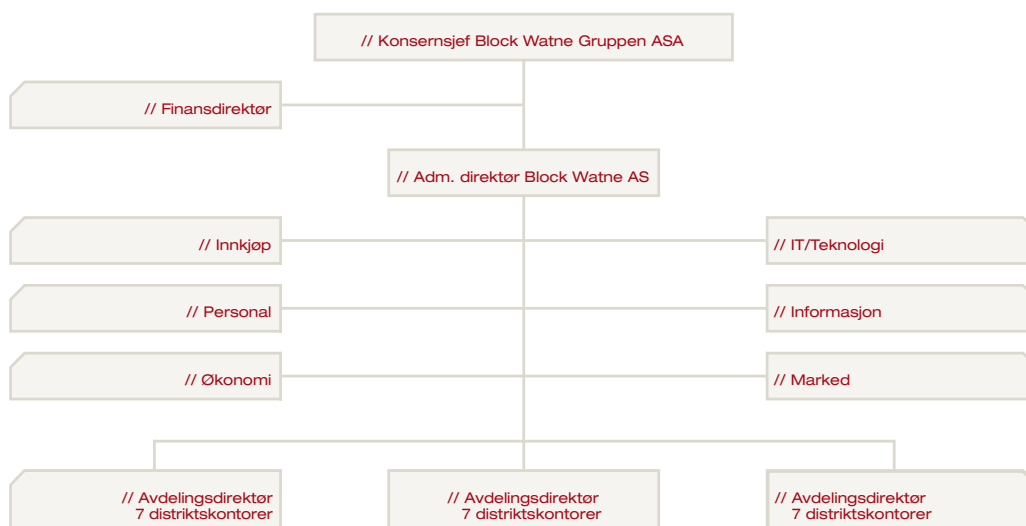
LARSEN (56)
Markedssjef
Utdannelse: Markeds-
føring og salg.
Aksjer: 1 800

12. LARS

BORSHEIM (58)
Personalsjef
Utdannelse:
Tømrermester
Aksjer: 3 600

* Lars Nilsen, Ketil Kvalvik og Ole Feet utgjør ledelsen i Block Watne Gruppen ASA.

ORGANISASJONSKART



ADRESSER

HOVEDKONTOR
Munkedamsveien 45
Postboks 1817 Vik
0250 Oslo
Tel: 23 24 60 00
Faks: 23 24 60 01
post@blockwatne.no
www.blockwatne.no

DISTRIKTSKONTOR
DRAMMEN
Bjørnstjerne
Bjørnsonsgt. 110
3044 Drammen
Tel: 32 80 72 00
Faks: 32 80 72 01

DISTRIKTSKONTOR
HØNEFOSS
Hønenget. 6
3513 Hønefoss
Tel: 32 11 69 20
Faks: 32 11 69 21

DISTRIKTSKONTOR
MJØSA
Strandgt. 28 A
2821 Gjøvik
Tel: 61 14 68 60
Faks: 61 14 68 61

DISTRIKTSKONTOR
STEINKJER
Sjøfartsgt. 12
7725 Steinkjer
Tel: 74 19 10 00
Faks: 74 19 10 01

DISTRIKTSKONTOR
ØSTFOLD
Yvenveien 12
1715 Yven
Tel: 69 10 05 50
Faks: 69 10 05 51

DISTRIKTSKONTOR
ASKER
Slependveien 108
1396 Billingstad
Tel: 66 98 21 50
Faks: 66 98 21 61

DISTRIKTSKONTOR
FOLLO
Nygårdsveien 20 C
1400 Ski
Tel: 64 85 67 00
Faks: 64 85 67 01

DISTRIKTSKONTOR
JÆREN
Morenefareet 1
4340 Bryne
Tel: 51 77 19 00
Faks: 51 77 19 01

DISTRIKTSKONTOR
MOLDE
Gottfred Lies plass 3
6415 Molde
Tel: 71 19 19 58
Faks: 71 19 19 51

DISTRIKTSKONTOR
TRONDHEIM
Vestre Rosten 81 Trekanten
7075 Tiller
Tel: 72 89 29 00
Faks: 72 89 29 39

DISTRIKTSKONTOR
ÅLESUND
Ystenesgt. 6 B, PB 396
6001 Ålesund
Tel: 70 11 64 00
Faks: 70 11 64 01

DISTRIKTSKONTOR
AUST-AGDER
Stoaveien 43 A
4848 Arendal
Tel: 37 03 40 80
Faks: 37 03 40 81

DISTRIKTSKONTOR
FORUS
Lagerveien 1
4033 Stavanger
Tel: 51 44 43 00
Faks: 51 44 43 01

DISTRIKTSKONTOR
KONGSBERG
Skolegt. 2
3611 Kongsberg
Tel: 32 73 64 20
Faks: 32 76 91 10

DISTRIKTSKONTOR
NOTODDEN
Heddalsveien 26
3674 Notodden
Tel: 35 01 63 30
Faks: 35 01 63 31

DISTRIKTSKONTOR
VEST-AGDER
Kristian IV gt. 26 A
4612 Kristiansand
Tel: 38 12 77 77
Faks: 38 07 03 91

DISTRIKTSKONTOR
BERGEN
Chr. Michelsensgt. 6
5012 Bergen
Tel: 55 54 43 70
Faks: 55 90 14 06

DISTRIKTSKONTOR
HAUGESUND
Noreveien 4
5542 Karmsund
Tel: 52 85 67 00
Faks: 52 85 67 01

DISTRIKTSKONTOR
KONGSVINGER
Storgt. 45, PB 280
Midtbyen
2202 Kongsvinger
Tel: 62 83 10 00
Faks: 62 83 10 01

DISTRIKTSKONTOR
ROMERIKE
Hvamstubben 17
2103 Skjetten
Tel: 66 71 82 00
Faks: 66 71 82 01

DISTRIKTSKONTOR
VESTFOLD
Åshaugveien 12
3170 Sem
Tel: 33 37 21 50
Faks: 33 37 21 65

