
ÅRSBERETNING 2006
REGNSKAP OG NOTER



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).
Styreerv: 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).
Styreerv: 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 Group 1981-1983.
Utdannelse: Master of Business Administration fra Columbia University, New York (1981) og siviløkonom fra Université Fribourg, Sveits (1978).
Styreerv: 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
Styreerv: I Block Watnes styre siden 2001 og BWGs styre siden 2005.
Aksjer i BWG: 400



TØRE MORTEN RANDEN (41)
Ansattes representant

Stilling: Tømrer.
Utdannelse: Yrkesskole, fagbrev.
Styreerv: 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.
Styreerv: I BWGs og Block Watnes styrer siden 2006.
Aksjer i BWG: 400

STYRETS BERETNING

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.

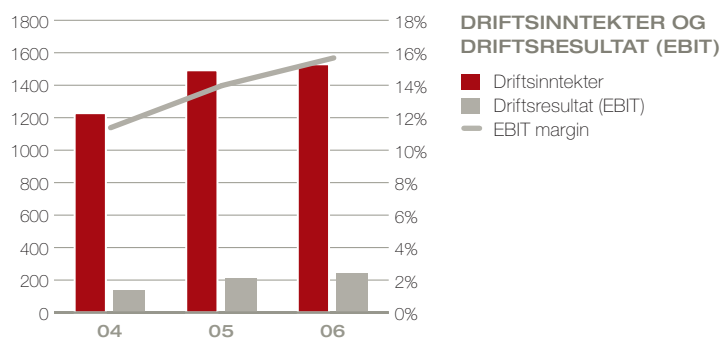
Konsernet bør innta en aktiv rolle i mulige konsolideringsprosesser i det nordiske markedet.

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 rentebærende 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 kredittrammer 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

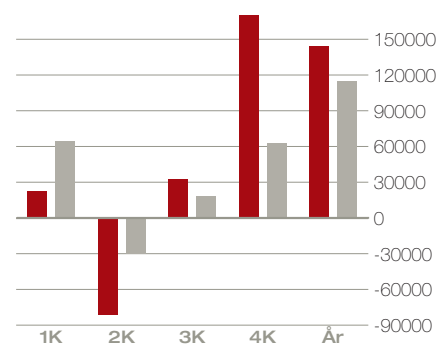
Ledende ansatte

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 NAF. 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 styre 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 (gjennvalg), Tore Morten Randen (gjennvalg) 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

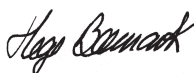
Etter denne disponering har selskapet en fri egenkapital på NOK 40,8 millioner.

Oslo, 12. mars 2007

Styret i Block Watne Gruppen ASA



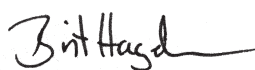
HARALD WALTHER
Styreleder



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 pr aksje, vektet	7	3,70	2,53
Utvannet resultat pr 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

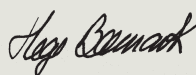
(NOK 1 000)	NOTE	31.12.2006	31.12.2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17, 18	9 000	8 000
Overkursfond	18	534 884	391 984
Sum innskutt egenkapital		543 884	399 984
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	170 864	7 979
Sum opptjent egenkapital		170 864	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



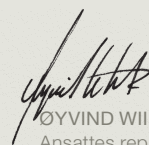
PETTER NESLEIN
Styremedlem



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 foretakets 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 fratrukket 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 rentemetode, 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 gjeldsmetode 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 salgpris 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 rentemetode.

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 01.12.05, 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 31.12.05. 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. nov 2006	Interim financial reporting and impairment	Verdifall som er rapportert i kvartalsrapporter kan ikke reverseres ved årsrapport.
IFRS 7	1. jan 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. jan 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 31.12.05) 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 20.09.05. 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 kontantgererende 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	1367	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	1413	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.

OMREGNINGSDIFFERANSER

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	1200	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 DRIFTSMIDLER	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 01.01.2006
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

(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

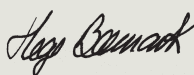
(NOK 1 000)	NOTE	2006	2005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	9 000	8 000
Overkursfond	8	534 884	391 984
Sum innskutt egenkapital		543 884	399 984
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	40 979	0
Sum opptjent egenkapital		40 979	0
Sum egenkapital		584 863	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



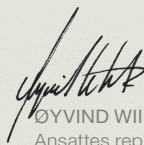
PETTER NESLEIN
Styremedlem



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 YTELSER 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.

YTELSER TIL ANSATTE (NOK 1 000)	2006	2005
Nåverdi av ikke-fondbaserte forpliktelser	0	0
Nåverdi av fondbaserte 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- DATO	HOVEDSTOL	START DATO	FORFALLS- DATO	RENTE- SATS	MARKEDSVERDI 31.12.06
PRODUKT						
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 regnskapsestimer, 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

Statsautorisert revisor

Offices in:

Oslo	Haugesund	Sandefjord
Bodø	Kristiansand	Sandnessjøen
Alta	Larvik	Stavanger
Arendal	Lillehammer	Stord
Bergen	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Hamar	Rorøs	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

