

1. KVARTAL 2014



Ordreinngang

NOK millioner

1 100

Operativ omsetning

NOK millioner

986

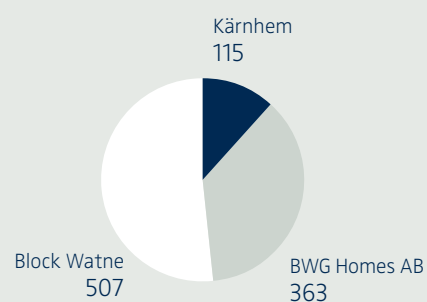
Operativ EBITDA-margin

Prosent

10,7

Operativ omsetning per forretningsområde

NOK millioner



INNHold

LEDELSENS GJENNOMGANG:

Driftsrelaterte hovedtall for konsernet	2 - 3
Virksomhetsområdene	4 - 6
Finansielle forhold	7
Ansatte og arbeidsmiljø	8
Aksjonærforhold	8
Endret utbyttepolicy	9
Marked og fremtidsutsikter	9

SAMMENDRATT FINANSIELL INFORMASJON (IFRS):

Resultatregnskap	10
Finansiell stilling	11
Endringer i egenkapital	12
Kontantstrømoppstilling	13
Noter til regnskapet	14 - 18

Selskapsinformasjon	19
---------------------	----

Hovedpunkter 1. kvartal 2014

DRIFTEN I PERIODEN*:

- Operative driftsinntekter NOK 986 millioner, opp 5,0 %
- Operativ EBITDA NOK 105 millioner, ned 15,3 %
- Operativ EBITDA-margin 10,7 %, ned 2,6 prosentpoeng
- Ordreinngang NOK 1 100 millioner, opp 5,7 %
- Ordreserve NOK 1 832 millioner, opp 16,8 %
- Kontantstrøm fra drift er negativ med NOK 190 millioner. I tilsvarende periode i fjor var kontantstrømmen negativ med NOK 213 millioner
- Netto rentebærende gjeld opp med NOK 164 millioner fra forrige kvartal

ANDRE FORHOLD:

- Joakim Henriksson er ansatt som VD for BWG Homes AB
- 50 % av utviklingsprosjektet Ulsetstemma i Bergen er solgt til Veidekke. Salget har gitt operativ regnskapsmessig gevinst på NOK 30 millioner i kvartalet
- Styret tar sikte på at utbytte for regnskapsåret 2014 skal utgjøre NOK 0,50 per aksje

* De operative tallene er basert på intern driftsrapportering som avviker fra konsoliderte regnskapstall; se note 1. Tallene inkluderer Kärnhem AB fra og med mai 2013.

Ledelsens gjennomgang

RESULTATENE I PERIODEN

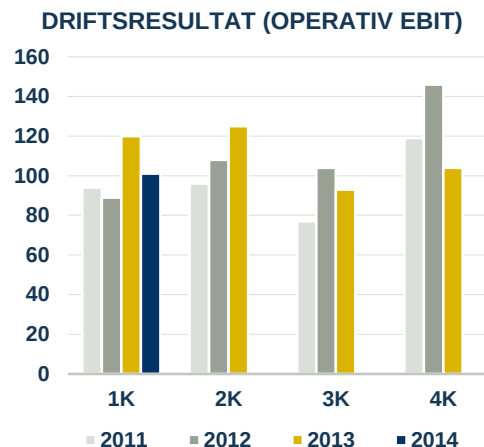
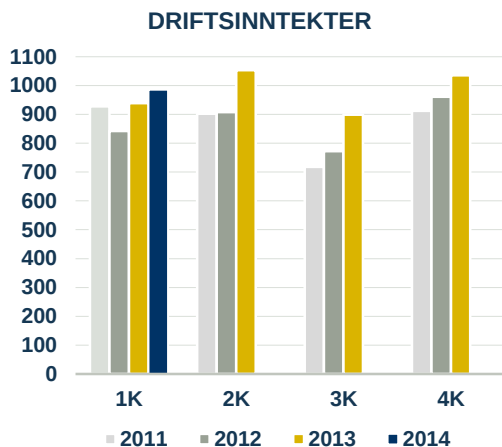
Ledelsens gjennomgang er basert på driftsrapporteringen (operative resultattall) fra segment Block Watne AS (tidligere omtalt som segment Norge), segment BWG Homes AB (tidligere omtalt som segment Sverige) og segment Kärnhem AB (fra og med mai 2013). I note 3 til regnskapet vises segmentinformasjonen basert på driftsrapportering, også avstemt med konsoliderte regnskapstall (IFRS). Driftsrapporteringen avviker i noen grad fra konsernets resultatregnskap (IFRS). Driftsrapporteringen fokuserer på verdiskapingen i perioden, mens man i konsernregnskapet etter IFRS foretar inntektsføring for Block Watne AS basert på selskapets leveranse av ferdige boliger, uavhengig av den faktiske produksjonen i perioden. Se også note 1.

HOVEDTALL BWG HOMES KONSERNET

Operative resultater	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Tall i NOK 1 000			
Driftsinntekter	986 046	938 987	3 900 392
Driftsresultat før avskr. og finans (EBITDA)	105 111	124 039	425 588
Driftsresultat før nedskrivning og finans (EBIT)	101 031	119 633	409 188
EBITDA-margin	10,7 %	13,2 %	10,9 %
EBIT-margin	10,2 %	12,7 %	10,5 %

Andre hovedtall	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Tall i NOK 1 000			
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	-190 263	-212 772	-278 857
Ordreinngang	1 100 341	1 040 977	3 940 763
Ordreserver	1 831 674	1 567 761	1 675 280
Antall boliger i produksjon	1 271	1 226	1 266
Antall boliger solgt	473	433	1 610
Antall boliger overlevert	294	313	1 576
Antall ferdigproduserte usolgte boliger	115	102	131
Antall ansatte	1 036	1 022	1 039

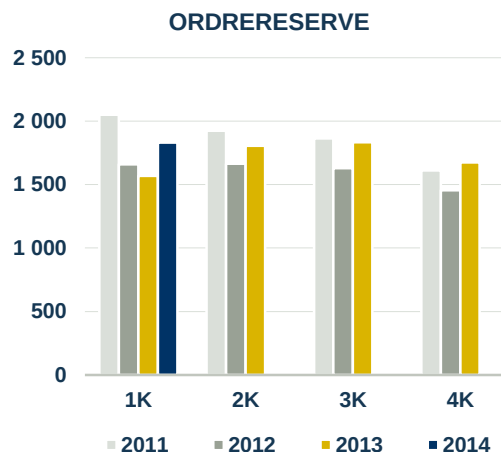
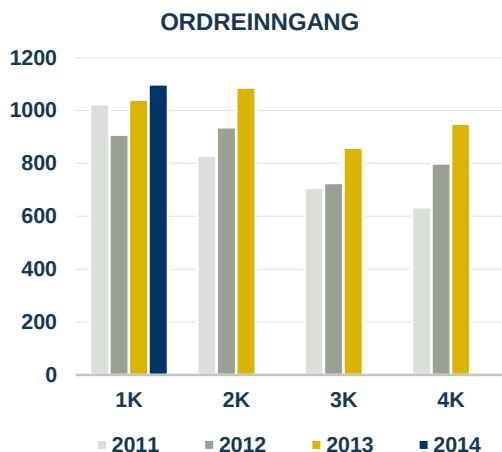
BWG Homes konsernet hadde i 1. kvartal 2014 operative driftsinntekter på NOK 986 millioner. Det er en økning på 5,0 % sammenlignet med 1. kvartal 2013. Det har vært en positiv utvikling i omsetning i de svenske virksomhetene – BWG Homes AB og Kärnhem – i kvartalet.



Kvartalets driftsresultat før avskrivninger og finans (operativ EBITDA) ble NOK 105 millioner. Det er en reduksjon på NOK 19 millioner (15,3 %) sammenlignet med 1. kvartal 2013. Kvartalets operative EBITDA-margin ble 10,7 % mot 13,2 % for 1. kvartal i fjor.

Kvartalets driftsresultat før nedskrivning og finans (operativ EBIT) ble NOK 101 millioner som er en reduksjon på NOK 19 millioner (15,5 %) sammenlignet med 1. kvartal 2013. Kvartalets operative EBIT-margin ble 10,2 % mot 12,7 % for 1. kvartal i fjor.

Operative resultater påvirkes også i dette kvartalet av svakere salg i Block Watne kombinert med økte kostnader knyttet til prosjektplanlegging og regulering. BWG Homes AB (Myresjöhus og SmålandsVillan) fortsetter trenden fra de foregående kvartalene med økt salg i 1. kvartal. Kärnhem kan også vise til styrkede resultater. Bedring i det svenske boligmarkedet bidrar til at ordreinngang økte med NOK 59 millioner (5,7 %) til NOK 1 100 millioner.



Konsernets ordresreserve ved utgangen av 1. kvartal var NOK 1 832 millioner. Sammenlignet med samme periode i 2013 er det en økning på NOK 264 millioner (16,8 %). Ordresreserven viser en økning på NOK 156 millioner (9,3 %) fra forrige kvartal som i hovedsak skyldes økt ordresreserve i BWG Homes AB og konsolidert ordresreserve for Kärnhem.

SEGMENT BLOCK WATNE AS

Tall i NOK 1 000	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Resultat			
Driftsinntekter	507 483	643 193	2 369 318
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-347 532	-446 681	-1 638 501
Dekningsbidrag	159 951	196 512	730 817
Salgs- og administrasjonskostnader	-80 612	-84 189	-363 966
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	79 339	112 323	366 851
Resultat fra tilknyttede selskaper	133	-738	2 356
Avskrivninger	-877	-598	-2 445
Driftsresultat før finans (EBIT)	78 595	110 987	366 762
Dekningsgrad	31,5 %	30,6 %	30,8 %
EBITDA-margin	15,6 %	17,5 %	15,5 %
EBIT-margin	15,5 %	17,3 %	15,5 %
Andre hovedtall for segmentet			
Ordreinngang	552 430	692 716	2 259 814
Ordreserver	586 491	650 491	504 104
Antall boliger i produksjon	895	1 016	915
Antall boliger solgt	167	210	667
Antall boliger overlevert	111	136	759
Antall ferdigproduserte usolgte boliger	93	60	99
Antall ansatte	570	647	584
Sykefravær	5,5 %	6,1 %	6,2 %

Redusert produksjonsvolum og lavere salg i kvartalet har redusert omsetningen. Parallelt med økte produksjonskostnader, har dette gitt lavere resultater og marginer i 1. kvartal.

Driftsinntektene i kvartalet gikk ned med 21,1 % sammenlignet med 1. kvartal 2013. Operativt resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) ble 29,4 % lavere enn for samme periode i fjor. Operativt resultat før finans (EBIT) viser en reduksjon på 29,2 %. Kvartalets EBITDA-margin er ned med 1,8 prosentpoeng.

Det er inngått avtale med Veidekke ASA om salg av 50 % av et større utviklingsprosjekt, Ulsetstemma i Bergen. Dette gir en regnskapsmessig gevinst (EBITDA) på NOK 30 millioner i 1. kvartal.

Ordreinngangen i kvartalet er ned med 20,3 % sammenlignet med 1. kvartal 2013. Ordreserven ved utgangen av kvartalet er ned med NOK 64 millioner (9,8 %) sammenlignet med samme periode i fjor, men viser en økning på NOK 82 millioner (16,3 %) fra forrige kvartal. Beholdning av ferdigproduserte usolgte boliger er redusert med 6 enheter fra foregående kvartal, og var på 93 enheter ved utgangen av 1. kvartal.

Etter nedbemanningen som ble iverksatt i november 2013, i hovedsak tømrere, ble det gjennomført ytterligere 25 oppsigelser i mars 2014; i hovedsak funksjonærer. Bemanningsreduksjonen vil gi full effekt i løpet av 3. kvartal 2014. Kostnadsnivået må løpende tilpasses utviklingen i salget.

Fokusområder

Det er et sterkt fokus på å redusere kapitalbinding og oppnå positiv kontantstrøm gjennom betydelig reduksjon av antallet ferdigproduserte usolgte boliger. Ved å redusere beholdningen av ferdigproduserte usolgte boliger med 50 enheter, vil det frigjøre kapital med ca. NOK 150 millioner. I tillegg arbeides det med å etablere ulike samarbeidsselskaper for flere større utbyggingsprosjekter som kan bli kapitalkrevende. Salg av utvalgte tomteområder som ikke anses som viktige for fremtidig produksjon, vurderes løpende. Det interne kravet til antall solgte enheter før igangsetting av nye prosjekter er skjerpet. En større del av produksjonen fremover skal innrettes mot enklere boliger med lavere enhetspris og boliger som oppfyller kravene for Husbankfinansiering.

SEGMENT BWG HOMES AB

Tall i NOK 1 000	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Resultat			
Driftsinntekter	363 495	285 678	1 318 504
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-271 053	-207 718	-949 791
Dekningsbidrag	92 442	77 960	368 713
Salgs- og administrasjonskostnader	-78 075	-60 052	-272 871
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	14 367	17 908	95 842
Avskrivninger	-3 453	-3 032	-13 921
Driftsresultat før finans (EBIT)	10 914	14 876	81 921
Dekningsgrad	25,4 %	27,3 %	28,0 %
EBITDA-margin	4,0 %	6,3 %	7,3 %
EBIT-margin	3,0 %	5,2 %	6,2 %
Andre hovedtall for segmentet			
Ordreinngang	478 849	348 261	1 510 679
Ordreserver	1 165 963	917 270	1 051 800
Antall boliger i produksjon	229	210	222
Antall boliger solgt	278	223	871
Antall boliger overlevert	170	177	755
Antall ferdigproduserte usolgte boliger	21	42	21
Antall ansatte	422	368	395
Sykefravær	3,1 %	3,6 %	2,7 %

Segment BWG Homes AB omfatter virksomheten i datterselskapene Myresjöhus AB og SmålandsVillan AB.

Svensk økonomi har bedret seg gjennom 2013 og inn i 2014, og boligkjøperne er tilbake i markedet. BWG Homes AB kan vise til økt salg og leveransevolum de siste kvartalene.

Driftsinntektene i kvartalet økte med 27,2 % sammenlignet med 1. kvartal 2013. Operativt resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) ble 19,8 % lavere enn for samme periode i fjor. Operativt resultat før finans (EBIT) viser en reduksjon på 26,6 %. Kvartalets EBITDA-margin er ned med 2,3 prosentpoeng. Svakere resultater i kvartalet skyldes i hovedsak to forhold. I februar ble det startet opp en ny produksjonslinje for moduler i to etasjer (Start Living-konseptet) som medfører en noe svakere produktivitet i en periode før den nye produksjonslinjen er tilstrekkelig innarbeidet. I tillegg har økende ordreinngang siste halvår forårsaket et etterslep i prosjektering som igjen innebærer lavere produktivitet i fabrikkene. Bemanningen i prosjekteringsenheten styrkes fortløpende.

Ordreinngangen i kvartalet er opp med 37,5 % sammenlignet med 1. kvartal 2013. Salg av BRF-enheter utgjorde NOK 95 millioner av ordreinngangen i kvartalet. Ordreserveren ved utgangen av kvartalet er opp med NOK 249 millioner (27,1 %) sammenlignet med samme periode i fjor. Ordreserveren viser også økning fra forrige kvartal med NOK 114 millioner (10,9 %).

Bemanningen har økt med 27 årsverk (6,8 %) fra årsskiftet. Som følge av økt satsning på boligprosjekter i Stockholmsområdet og andre vekstområder, er det igangsatt rekruttering av prosjektutviklere og andre ressurser.

Ny VD for virksomheten, Joakim Henriksson, tiltrådte stillingen den 5. mai.

Fokusområder

I tillegg til å videreføre eneboligproduksjonen, er det et sterkt fokus på å øke produksjonen i egenregi, særlig gjennom BRF-prosjekter. Utvikling av produksjonseffektive flerbostadsprodukter for større deler av boligmarkedet er også et prioritert satsningsområde.

SEGMENT KÄRNHEM AB

Tall i NOK 1 000	1. kv. 14	1. kv. 13 proforma	Året 2013 fom. mai	Året 2013 proforma
Resultat				
Driftsinntekter	114 599	41 315	183 804	266 410
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-88 938	-37 520	-154 158	-198 845
Dekningsbidrag	25 661	3 795	29 646	67 565
Salgs- og administrasjonskostnader	-7 814	-9 070	-29 621	-43 005
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	17 847	-5 275	25	24 560
Avskrivninger	117	-590	-2 265	-3 330
Driftsresultat før finans (EBIT)	17 964	-5 865	-2 240	21 230
Dekningsgrad	22,4 %	9,2 %	16,1 %	25,4 %
EBITDA-margin	15,6 %	-12,8 %	0,0 %	9,2 %
EBIT-margin	15,7 %	-14,2 %	-1,2 %	8,0 %

Andre hovedtall for segmentet

Ordreinngang	69 062	119 092	170 270	305 079
Ordreserve	79 220		119 376	119 376
Antall boliger i produksjon	147	58	129	129
Antall boliger solgt	28	49	72	127
Antall boliger overlevert	13	3	62	65
Antall ferdigproduserte usolgte boliger	1		11	11
Antall ansatte	36		51	51
Sykefravær	0,9 %		3,3 %	3,3 %

Proforma tall for 2013 er operasjonelle tall.

Kjøpet av Kärnhem AB ble gjennomført 25. april 2013. Regnskapstall er konsolidert med virkning fra og med mai 2013.

Kärnhem kan vise til vesentlig forbedring i omsetning, lønnsomhet og marginer i kvartalet sammenlignet med proforma tall for 1. kvartal 2013.

Ved utgangen av 1. kvartal har Kärnhem syv BRF-prosjekter for salg og seks BRF-prosjekter under bygging i tillegg til fem andre boligprosjekter. Ved utgangen av kvartalet er det 147 enheter i produksjon.

Bemanningen er redusert som følge av salget av vindusfabrikken - Sävsjö Snickerifabrik. Sunnerbo Fönster AB overtok virksomheten med utstyr og 17 ansatte i januar 2014.

Fokusområder

Virksomheten viderefører de planer som var lagt ved oppkjøpstidspunktet. Fokusområder er å sørge for stabil drift gjennom å øke antall BRF-prosjekter.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Netto kontantstrøm fra drift (etter renter og skatt)	-190 263	-212 772	-278 857
Netto kontantstrøm fra investeringer	26 407	-7 800	-54 860
Netto kontantstrøm fra finansiering	39 585	177 926	414 152
Netto kontantstrøm i perioden	-124 271	-42 645	80 436

Kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) i 1. kvartal 2014 var negativ med NOK 190 millioner mot negativ NOK 213 millioner i 1. kvartal i fjor. Kapitalbindingen i beholdninger er økt med NOK 125 millioner i kvartalet.

Som følge av redusert produksjon og bemanning i Block Watne, forventes det en klar bedring i kontantstrøm fra drift i de kommende kvartaler.

Det ble i perioden foretatt betalinger knyttet til tomtekjøp med totalt NOK 109 millioner som er NOK 28 millioner mindre enn i samme periode i fjor. I kvartalet utgjorde tomtekjøp NOK 45 millioner i Block Watne, NOK 53 millioner i BWG Homes AB og NOK 11 millioner i Kärnhem. Betalinger knyttet til tomtekjøp i BWG Homes AB omfatter i hovedsak to større tomteområder i Stockholm hvor konsernet har besluttet å styrke sin posisjon vesentlig.

Kontantstrøm fra investeringer i kvartalet var positiv med NOK 26 millioner etter tilbakebetaling av lån fra tilsluttede selskaper på i alt NOK 32 millioner.

Etter økt opptrekk av byggelån, utgjorde kontantstrøm generert fra finansiering NOK 40 millioner mot NOK 178 millioner i samme periode i fjor.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Rentebærende langsiktig gjeld	816 112	1 111 712	785 699
Rentebærende kortsiktig gjeld	1 251 977	916 677	972 523
Sum bankinnskudd og kontanter	-59 872	-184 143	-61 061
Netto rentebærende gjeld	2 008 217	1 844 246	1 697 161

Konsernets første obligasjon på NOK 300 millioner har ved utløpet av 1. kvartal 2014, mindre enn ett år igjen til forfall. Dette lånet er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld i 1. kvartal.

Negativ kontantstrøm fra driften har medført at netto rentebærende gjeld har økt med NOK 164 millioner fra årsskiftet.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Omløpsmidler	3 679 916	3 597 115	3 452 803
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-1 236 704	-1 180 757	-1 443 942
Arbeidskapital	2 443 212	2 416 358	2 008 861
Kortsiktig prosjektfinansiering (rentebærende)	-955 701	-916 677	-972 523
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinansiering	1 487 511	1 499 681	1 036 338

ORGANISASJONEN

ANTALL ANSATTE	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Funksjonærer*	438	436	414
Produksjonsarbeidere, tømrere	598	603	608
Totalt	1 036	1 039	1 022
Antall ansatte i Norge*	578	593	654
Antall ansatte i Sverige**	458	446	368

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

** BWG Homes AB har i tillegg 33 innleide ansatte per 1. kvartal 2014. Disse er både funksjonærer og produksjonsarbeidere.

Bemanningen ved utgangen av 1. kvartal er på linje med foregående kvartal. Bemanningen er styrket i BWG Homes AB både innen funksjonærleddet og produksjonen for å møte økt salg og produksjonsvolum. I januar 2014 ble antallet ansatte i Kärnhem redusert med 17 som følge av salget av vindusfabrikken.

Etter nedbemanningen i Block Watne som ble iverksatt i november 2013, i hovedsak tømrere, ble det gjennomført ytterligere 25 oppsigelser i mars 2014; i hovedsak funksjonærer. Bemanningsreduksjonen vil gi full effekt i løpet av 3. kvartal 2014. Behovet for ytterligere reduksjoner vurderes løpende gitt den videre utviklingen i salg og igangsetting av nye prosjekter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Produksjonskvalitet og HMS har kontinuerlig ledelsesmessig fokus. Sikkerhetsopplæring med vekt på riktig bruk av verktøy og stillas, samt ledelsesmessig oppfølging av skader og tilsyn på byggeplassene videreføres.

Utviklingen i sykefravær er et fokusområde i konsernet. Sykefraværet har utviklet seg positivt gjennom kvartalet i alle deler av konsernet.

Det ble registrert 14 skader og hendelser som førte til fravær i 1. kvartal 2014 mot 10 i 1. kvartal 2013. Hendelser som har ført til fravær, gjelder særlig i Block Watne.

I februar 2014 fikk en ansatt i BWG Homes AB alvorlige bruddskader da han ble truffet av last fra en gaffeltruck. Politi og Arbeidstilsynet ble rutinemessig varslet. Hendelsesforløp og årsaksforhold gjennomgås nøye, og relevante tiltak iverksettes.

AKSJONÆRFORHOLD

	10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 1 523 aksjonærer hvorav 117 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 32,1 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 24 %.	Oslo Bolig og Sparelag	44 906 460	32,99 %
	Perestroika AS	7 545 085	5,54 %
	Verdipapirfondet DNB SMB	5 638 519	4,14 %
Det ble omsatt 12,1 millioner aksjer i kvartalet. Aksjen har vært omsatt alle handledager.	Skandinaviska Enskilda Banken AB, A/C Finnish	4 312 950	3,17 %
	Skandinaviska Enskilda Banken AB, Egenhandel	3 841 000	2,82 %
	Fondsfinans Spar	3 500 000	2,57 %
	Skandinaviska Enskilda Banken AB, A/C Clients	3 172 007	2,33 %
	Storebrand Verdi	2 804 890	2,06 %
	Lani Industrier AS	2 779 092	2,04 %
	MP Pensjon PK	2 356 700	1,73 %
Sluttkurs på balansedagen var NOK 10,80.	Sum 10 største aksjonærer	80 856 703	59,40 %
	Øvrige aksjonærer	55 264 730	40,60 %
	Totalt antall aksjer	136 121 433	100,00 %

ENDRET UTBYTTEPOLICY

Styret har etablert ny utbyttepolicy for selskapet. Styret tar sikte på at utbetaling for regnskapsåret 2014 skal utgjøre NOK 0,50 per aksje.

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Trenden fra 2. halvår 2013 med avventende boligkjøpere og lange salgsprosesser har fortsatt i hittil i år, selv om det er geografiske forskjeller. Markedsutsiktene for konsernets virksomhet i Norge forventes å være stabile med fortsatt befolkningsvekst, lav arbeidsledighet, god reallønnsvekst og tilgang på finansiering. Salget utover i 2014 forventes å være på et akseptabelt nivå, men lavere enn hva som ble oppnådd tidligere år. Igangsetting av nye boliger i Norge i 2014 forventes, i følge Prognosesenteret AS, å bli på 25 000 boliger mot 30 450 i 2013. Block Watne innretter seg derfor for redusert aktivitet videre i 2014, og dermed også for lavere kapitalbinding.

Boligmarkedet i Sverige utviklet seg positivt i 2013, og det forventes at denne trenden fortsetter i 2014 da det er et stort udekket behov for nye boliger. I følge Prognosesenteret AS vil igangsetting av nye boliger være på nærmere 31 000 i 2014; noe som er en markant økning fra tidligere år. Markedsutsiktene for våre svenske virksomheter er dermed betydelig forbedret. Satsningen på egenregiprosjekter, BRF-prosjekter og en større produktbredde av prisgunstige, arealeffektive boliger forventes å gi positiv effekt på volum og resultater.

Sterk ordreinngang i BWG Homes AB gjennom 2013 og hittil i år, innebærer behov for å øke produksjonskapasiteten. Med økt satsning på produksjon i egenregi, er det også behov for å styrke kompetansen i organisasjonen både gjennom rekruttering og utviklingstiltak. Når produksjonskapasiteten øker, vil det gi bedre effektivitet og bidra til marginforbedring.

Kärnhem kan vise til god utvikling og en høyere aktivitet enn tidligere planlagt. Kärnhem har en rekke prosjekter for salg og i produksjon, og er godt posisjonert for videre positiv utvikling i 2014.

Markedstilpasning av produkter og prosjekter, lønnsomhet og kostnadseffektivitet har kontinuerlig fokus både i Norge og Sverige.

Oslo, 6. mai 2014

Styret og konsernsjef i BWG Homes ASA

Roar Engeland
styreleder

Daniel K. Siraj
nestleder

Charlotte Axelsson

Hege Bømark

Lars Nilsen

Tore Morten Randen

Örjan Reinholdsson

Magne Staalstrøm

Ole Feet
konsernsjef

Sammendratt finansiell informasjon (IFRS)

BWG HOMES ASA KONSERN

RESULTATREGNSKAP

Tall i NOK 1 000	Note	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Driftsinntekter		922 492	728 567	4 015 109
Varekostnader		-587 705	-426 938	-2 500 293
Lønns- og personalkostnader		-163 610	-154 772	-687 828
Andre driftskostnader		-82 349	-76 730	-356 420
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		88 828	70 127	470 568
Resultat fra tilknyttede selskaper		133	-738	2 356
Avskrivninger		-4 213	-3 668	-18 756
Resultat før finans (EBIT)		84 748	65 721	454 168
Renteinntekter og andre finansinntekter		935	968	4 616
Rentekostnader		-30 264	-26 950	-95 337
Endringer markedsverdi finansielle instrumenter		691	1 109	4 090
Valutakurseffekter	5	-13 558	48 013	71 978
Andre finanskostnader		-4 297	-2 831	-18 214
Netto finanskostnader	5	-46 493	20 309	-32 867
Resultat før skatt (EBT)		38 255	86 030	421 301
Skattekostnad		-7 188	-23 720	-110 637
Periodens resultat		31 067	62 310	310 664
Resultat per aksje (NOK)		0,23	0,46	2,28
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,23	0,46	2,28
EBITDA-margin		9,6 %	9,6 %	11,7 %
EBIT-margin (før nedskrivning av goodwill)		9,2 %	9,0 %	11,3 %

INNREGNEDE INNTEKTER OG KOSTNADER (totalresultat)

Tall i NOK 1 000	Note	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Kontantstrømsikring (vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder)		8 269	26	-5 905
Utsatt skatt knyttet til kontantstrømsikring (vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder)		-2 347	-7	1 594
Estimatendring pensjon (vil ikke bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder)		0	0	1 110
Utsatt skatt knyttet til estimatendring pensjon (vil ikke bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder)		0	0	-299
Periodens resultat (fra resultatregnskapet)		31 067	62 310	310 664
Omregningseffekter i konsolideringen (vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder)		-23 060	16 206	72 262
Andre innregnede kostnader og inntekter (vil ikke bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder)		0	20	20
Sum innregnede inntekter og kostnader (totalresultat)		13 929	78 555	379 446

FINANSIELL STILLING

Tall i NOK 1 000	Note	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Eiendeler				
Goodwill		1 634 385	1 655 947	1 589 872
Varemerker		532 053	541 646	498 943
Andre immaterielle eiendeler		4 841	5 184	1 906
Sum immaterielle driftsmidler		2 171 279	2 202 777	2 090 721
Fysiske driftsmidler		102 712	103 543	88 132
Finansielle anleggsmidler		123 393	97 616	56 525
Sum anleggsmidler		2 397 384	2 403 936	2 235 378
Prosjekter, bygg under utførelse	4	1 599 454	1 480 114	1 517 279
Varebeholdninger		50 844	49 020	58 612
Tomter		1 758 151	1 845 388	1 711 454
Sum beholdninger		3 408 449	3 374 522	3 287 345
Kundefordringer		150 421	90 084	125 509
Andre fordringer		121 046	132 509	39 949
Sum fordringer		271 467	222 593	165 458
Likvide midler		59 872	184 143	61 061
Sum omløpsmidler		3 739 788	3 781 258	3 513 864
Sum eiendeler		6 137 172	6 185 194	5 749 242
Egenkapital og forpliktelser				
Sum egenkapital		2 575 048	2 561 119	2 260 228
Pensjonsforpliktelser		5 416	6 122	5 742
Utsatt skatt		136 075	210 581	157 910
Avsetning garantiansvar og andre forpliktelser		115 840	198 226	123 198
Sum avsetning for forpliktelser		257 331	414 929	286 850
Rentebærende langsiktig gjeld	7	816 112	1 111 712	785 699
Rentebærende kortsiktig gjeld	8	1 251 977	916 677	972 523
Leverandørgjeld		346 453	340 341	315 896
Kortsiktig gjeld tomteakkvisisjon		334 808	352 339	361 103
Forskudd fra kunder		172 330	104 894	367 869
Øvrig kortsiktig gjeld		383 113	383 183	399 074
Sum annen kortsiktig gjeld		1 236 704	1 180 757	1 443 942
Sum kortsiktig gjeld		2 488 681	2 097 434	2 416 465
Sum gjeld og forpliktelser		3 562 124	3 624 075	3 489 014
Sum egenkapital og forpliktelser		6 137 172	6 185 194	5 749 242

UTVALGTE HOVEDTALL I BALANSEN

Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Arbeidskapital	2 443 212	2 416 358	2 008 861
Netto rentebærende gjeld	2 008 217	1 844 246	1 697 161
Egenkapitalandel	42,0 %	41,4 %	39,3 %

ENDRINGER I EGENKAPITAL

Tall i NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs	Sikrings- reserve	Valuta- omregning	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse per 31.12. 2012	136 121	918 345	-8 245	-33 993	1 169 445	2 181 673
Omregningseffekter i konsolideringen				16 206		16 206
Andre innregnede poster i totalresultatet			19		20	39
Resultat 1. kvartal 2013					62 310	62 310
Balanse per 31.03. 2013	136 121	918 345	-8 226	-17 787	1 231 775	2 260 228
Omregningseffekter i konsolideringen				5 557		5 557
Andre innregnede poster i totalresultatet			885			885
Resultat 2. kvartal 2013					59 728	59 728
Balanse per 30.06. 2013	136 121	918 345	-7 341	-12 230	1 291 503	2 326 398
Omregningseffekter i konsolideringen				35 760		35 760
Andre innregnede poster i totalresultatet			-2 639			-2 639
Resultat 3. kvartal 2013					62 148	62 148
Balanse per 30.09. 2013	136 121	918 345	-9 980	23 530	1 353 651	2 421 667
Omregningseffekter i konsolideringen				14 739		14 739
Andre innregnede poster i totalresultatet			-2 576		811	-1 765
Resultat 4. kvartal 2013					126 478	126 478
Balanse per 31.12. 2013	136 121	918 345	-12 556	38 269	1 480 940	2 561 119
Omregningseffekter i konsolideringen				-23 060		-23 060
Andre innregnede poster i totalresultatet			5 922			5 922
Resultat 1. kvartal 2014					31 067	31 067
Balanse per 31.03.2014	136 121	918 345	-6 634	15 209	1 512 007	2 575 048

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall i NOK 1 000

	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital (EBITDA)	88 828	70 127	470 568
Endring i beholdninger	-124 706	-135 233	28 423
Endring i kundefordringer	4 052	49 450	-169 926
Endring i leverandørgjeld	10 518	-18 267	-19 968
Tomtekjøp	-109 037	-137 054	-312 824
Endring i andre tidsavgrensningsposter	16 258	17 074	-36 981
Netto endring arbeidskapitalposter	-202 914	-224 030	-511 276
Betalte renter netto	-26 248	-19 328	-103 279
Betalt skatt	-49 929	-39 540	-134 869
Netto kontantstrøm fra drift (etter renter og skatt)	-190 263	-212 771	-278 856
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-6 635	-2 491	-23 122
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	0	-4 277	-1 342
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	5 346
Kontanteffekt ved kjøp av Kärnhem AB	0	0	-21 143
Netto kontantstrøm fra tilknyttede selskaper	32 107	-2 000	-19 215
Mottatte renter	935	968	4 616
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	26 407	-7 800	-54 860
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	39 585	177 926	120 156
Utbetalinger knyttet til refinansiering av gjeld	0	0	-5 250
Nedbetaling langsiktig gjeld	0	0	-50 754
Opptrekk ny langsiktig gjeld	0	0	350 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	39 585	177 926	414 152
Netto endring i likvide midler	-124 271	-42 645	80 436
Likvide midler ved start av perioden	184 143	103 707	103 707
Likvide midler ved periodens utgang	59 872	61 062	184 143
Ubenyttet kassekreditt ved periodens utgang	235 703	251 947	263 133

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1. Om konsernet og konsernregnskapet

Konsernet

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

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

Fastsettelse av kvartalsrapporten

Denne kvartalsrapporten ble fastsatt av selskapets styre den 6. mai 2014. Kvartalsrapporten er ikke revidert.

IFRS anvendt ved utarbeidelse av finansiell informasjon

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

IAS 34 fastslår at delårsrapporteringen primært skal være en oppdatering om nye forhold etter sist avlagte årsrapport, og derfor bør denne delårsrapporten sees i sammenheng med siste årsrapport (2013).

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene anvendt ved utarbeidelsen av rapporten er konsistent med regnskapsprinsippene beskrevet i selskapets årsregnskap for 2013.

Regnskapsmessige begreper – definisjoner

Ordreinngang:	Verdi av nye kontrakter inngått i perioden, minus verdi av annullerte kontrakter inngått samme periode
Ordreserver:	Verdi av inngåtte kontrakter som gjenstår å produsere
Dekningsbidrag:	Driftsinntekter minus solgte varers kostnader
EBITDA-margin:	EBITDA dividert på omsetning
EBIT-margin:	EBIT før nedskrivning dividert på omsetning
Arbeidskapital:	Beholdninger og fordringer minus annen ikke rentebærende kortsiktig gjeld
Netto rentebærende gjeld:	Samlet rentebærende gjeld minus likvide midler og rentebærende fordringer
Egenkapitalandel:	Sum bokført egenkapital dividert på bokført verdi av eiendeler
Antall ansatte:	Ansatte ved periodens slutt

NOTE 2. Estimer

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

En grundigere gjennomgang av bruken av estimer i regnskapsførselen er gitt i årsregnskapet for 2013.

NOTE 3. Segmentinformasjon

Definisjon av segmenter

Virksomheten i BWG Homes består av tre segmenter; Block Watne AS, BWG Homes AB og Kärnhem AB. I segment BWG Homes AB inngår virksomhetene Myresjøhus AB og SmålandsVillan AB.

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

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

Regnskapsprinsipper for segmentrapportering

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

For Block Watne AS er det avvik mellom den operative rapporteringen og IFRS reglene i forhold til inntektsføring på prosjekter.

For ledelsen er det viktig å følge også resultatutviklingen i pågående prosjekter, og i den operative rapporteringen måles dette ved å bruke prinsippene for løpende avregning (tilvirkningskontrakter).

Under dette prinsippet regnskapsføres estimert opptjent fortjeneste i prosjektene basert på fullføringsgrad. Det inntektsføres kun på boliger hvor bindende salgskontrakt foreligger. Fullføringsgrad er lik påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Salgsgrad defineres som antall solgt i prosent av totalt forventet salg. Inntektsføringen er lik forventet total inntekt x salgsgrad x fullføringsgrad. Tilsvarende er bokført resultat lik forventet sluttresultat x salgsgrad x fullføringsgrad.

Løpende avregning omfatter i Block Watne hele prosjektet.

Regnskapsprinsippene anvendt for segmentrapporteringen er i tråd med de prinsippene som ble anvendt ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2013 med unntak av for Kärnhem. I 2013 ble det for Kärnhem benyttet løpende avregning, mens det i 2014 benyttes IFRS-tallene som operative tall.

Det er ingen transaksjoner mellom segmentene av betydning for rapporteringen.

SEGMENTINFORMASJON

Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.03.13	Året 2013
BALANSEPOSTER			
Sum eiendeler			
Block Watne AS	3 761 745	3 414 761	3 916 754
BWG Homes AB	1 958 164	1 887 914	1 949 251
Kärnhem AB	230 936	0	203 132
Øvrige enheter	3 169 042	2 660 465	3 229 343
+/- Avvikende prinsipp i driftsrapp. mot konsernregnskap	161 395	392 495	64 503
Elimineringer	-3 144 110	-2 606 393	-3 177 789
Sum eiendeler i konsernets balanse	6 137 172	5 749 242	6 185 194
Sum gjeld og forpliktelser			
Block Watne AS	-2 245 177	-2 028 960	-2 401 785
BWG Homes AB	-1 099 152	-1 545 625	-1 074 439
Kärnhem AB	-108 064	0	-93 689
Øvrige enheter	-1 058 735	-647 229	-1 104 545
+/- Avvikende prinsipp i driftsrapp. mot konsernregnskap	-172 330	-367 869	-104 629
Elimineringer	1 121 334	1 100 669	1 155 012
Sum gjeld og forpliktelser i konsernets balanse	-3 562 124	-3 489 014	-3 624 075

SEGMENTINFORMASJON

Tall i NOK 1 000	1. kv. 14	1. kv. 13	Året 2013
RESULTATPOSTER			
Driftsinntekter			
Block Watne AS	507 483	643 193	2 369 318
BWG Homes AB	363 495	285 678	1 318 504
Kärnhem AB	114 599	0	183 804
Øvrige enheter	6 677	18 347	74 193
Elimineringer	-6 208	-8 231	-45 427
Driftsinntekter segment	986 046	938 987	3 900 392
+/- Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-63 554	-210 420	114 717
Driftsinntekter i konsernregnskapet	922 492	728 567	4 015 109
EBITDA			
Block Watne AS	79 339	112 323	366 851
BWG Homes AB	14 367	17 908	95 842
Kärnhem AB	17 847	0	25
Øvrige enheter	-6 442	-6 192	-37 130
Elimineringer	0	0	0
EBITDA segment	105 111	124 039	425 588
+/- Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-16 283	-53 912	44 980
EBITDA i konsernregnskapet	88 828	70 127	470 568
EBIT			
Block Watne AS	78 595	110 987	366 762
BWG Homes AB	10 914	14 876	81 921
Kärnhem AB	17 964	0	-2 240
Øvrige enheter	-6 442	-6 230	-37 255
Elimineringer	0	0	0
EBIT segment	101 031	119 633	409 188
+/- Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-16 283	-53 912	44 980
EBIT i konsernregnskapet	84 748	65 721	454 168
EBT			
Block Watne AS	59 811	96 965	296 668
BWG Homes AB	5 676	6 133	55 692
Kärnhem AB	17 714	0	-3 067
Øvrige enheter	-27 963	38 462	-18 130
Elimineringer	0	0	32 265
EBT segment	55 238	141 560	363 428
+/- Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-16 983	-55 530	57 873
EBT i konsernregnskapet	38 255	86 030	421 301

NOTE 4. Bokført verdi av pågående prosjekter

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

SPESIFIKASJON AV PÅGÅENDE PROSJEKTER			
Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Bygg under utførelse Norge (Block Watne AS og Hetlandhus AS)	1 559 981	1 464 048	1 478 936
Bygg under utførelse BWG Homes AB	23 564	23 973	38 343
Bygg under utførelse Kärnhem AB	15 909	-7 907	0
Sum bokført verdi pågående prosjekter	1 599 454	1 480 114	1 517 279
Verdi av bygg under utførelse basert på løpende avregning (egenregi): Block Watne AS	1 201 677	1 192 747	889 703

NOTE 5. Valutakurseffekter

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

I henhold til IAS 21 føres effekter av valutakursendringer på konsernmellomværende over resultatet. Ved utgangen av kvartalet har SEK svekket seg mot NOK, og dette har gitt et valutatap på NOK 13,6 millioner.

NOTE 6. Transaksjoner med nærstående

Ved utgangen av 1. kvartal 2014 har konsernet kjøpt vannsikringssystemer fra Waterguard International AS for NOK 1,3 millioner. Waterguard International AS er et selskap kontrollert av Lars Nilsen, nåværende styremedlem og tidligere konsernsjef i BWG Homes ASA.

Selskaper kontrollert av Lars Nilsen leier lokaler hos Block Watne AS. Det ble mottatt husleie på totalt NOK 128 000 i 1. kvartal 2014. Betingelsene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Konsernet har kjøpt advokattjenester av advokat Martin Kr. Feet AS for NOK 578 000 i 1. kvartal 2014. Martin Kr. Feet er bror til konsernsjefen i BWG Homes ASA. Betingelsene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

Block Watne AS inngikk i 2013 en opsjonsavtale for kjøp av et tomteområde fra konsernsjef Ole Feet. Avtalt kjøpesum er minimum NOK 17,5 millioner. Opsjonen ble utøvd 30. januar 2014. Betingelsene er fastsatt på markedsmessige vilkår.

NOTE 7. Spesifikasjon langsiktig gjeld

Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Obligasjonslån, forfall i 2015	0	300 000	300 000
Obligasjonslån, forfall i 2016	350 000	350 000	350 000
Obligasjonslån, forfall i 2018	350 000	350 000	0
Langsiktig gjeld til Nordea, forfall i 2016	100 000	100 000	150 000
Annen gjeld Kårnhem AB	18 718	19 764	0
Annen gjeld Block Watne AS	7 032	7 032	0
Amortiserte lånekostnader	-9 638	-15 084	-14 301
Sum langsiktig gjeld	816 112	1 111 712	785 699

NOTE 8. Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

Tall i NOK 1 000	31.03.14	31.12.13	31.03.13
Obligasjonslån, forfall 2015	300 000	0	0
1. års avdrag på lang gjeld	50 000	50 000	50 000
Tomtelån	339 161	372 402	325 363
Byggelån	462 327	407 752	519 567
Annet lån	291	879	0
Trekk på kassekreditt	103 922	85 644	77 593
Amortiserte lånekostnader	-3 724	0	0
Sum kortsiktig gjeld	1 251 977	916 677	972 523

Selskapsinformasjon

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

BWG Homes leverer ca. 2 000 nye boliger i året gjennom egne boligprosjekter og til kunder med egen tomt. Selskapet har ca. 1 040 ansatte og hadde en omsetning på NOK 3,9 milliarder i 2013.

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



SELSKAPETS STYRE:

Roar Engeland, styreleder
 Daniel Kjørberg Siraj, nestleder
 Charlotte Axelsson, styremedlem
 Hege Bømark, styremedlem
 Lars Nilsen, styremedlem
 Tore Morten Randen, ansattevalgt styremedlem
 Örjan Reinholdsson, ansattevalgt styremedlem
 Magne Staalstrøm, ansattevalgt styremedlem

FINANSIELL KALENDER:

Resultat 1. kvartal 2014: 7. mai 2014
 Resultat 2. kvartal 2014: 21. august 2014
 Resultat 3. kvartal 2014: 12. november 2014
 Resultat 4. kvartal 2014: 12. februar 2015

Ordinær generalforsamling:

22. mai 2014

IR-KONTAKTER:

Ole Feet, CEO, T: +47 23 24 60 32, +47 900 91 230
 Arnt Eriksen, CFO, T: +47 23 24 60 37, +47 922 14 625

KONTAKTINFORMASJON:

BWG Homes ASA
 Postboks 1817 Vika
 0123 Oslo

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

Besøksadresse:

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

www.bwghomes.no

BWG HOMES ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

bwghomes.no



BWGHOMES