

Noter konsern

24

Nøkkeltall og høydepunkter

Brev fra konsernsjefen

Brev fra lederne for forretningsområdene

Dette er BWG Homes

Årsberetning

Regnskap og noter konsern

Regnskap og noter morselskap

Eierstyring og selskapsledelse

Om rapporteringen

1. Generell informasjon

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge, og hovedkontorets forretningskontor er i Munkedamsveien 45 D, Oslo. Konsernet drives i to geografiske segmenter som er segment Norge og segment Sverige.

Foretakets konsernregnskap for 2008 omfatter foretaket og dets datterforetak:

Block Watne AS	(Oslo)
Norpartner Sp. z.o.o	(Opole, Polen)
Hetlandhus AS	(Oslo)
BWG Homes AB	(Vetlanda, Sverige)
Myresjöhus AB	(Vetlanda, Sverige)
Myresjö Mark AB	(Vetlanda, Sverige)
SmålandsVillan AB	(Vetlanda, Sverige)
Boligbygg Prosjekt AS	(Oslo)
Nordiska Trähus AB*	(Vetlanda, Sverige)
Käglinge Bytomt AB*	(Vetlanda, Sverige)

* Selskapene er for tiden uten aktivitet.

Regnskapet ble avlagt av styret den 31. mars 2009.

ETABLERING AV KONSERNET / SAMMENLIGNINGSTALL

BWG Homes ASA ble stiftet 20. september 2005 av Lani Invest AS.

Kjøpet ble gjort fra Lani Development AS, et selskap som var 100 prosent eid av Lani Invest AS. Kjøpet var en transaksjon mellom nærstående og ble gjort til virkelig verdi.

Selskapet kjøpte 100 prosent av aksjene i BWG Homes AB den 15. mars 2007, og resultatpostene for dette selskapet er innarbeidet i konsernet fra denne dato.

Med virkning fra 1. juni overtok konsernet 100 prosent av aksjene i det svenske konsernet Prevesta AB. Konserntallene for 2007 inneholder derfor resultatet for Prevesta-konsernet for periodene fra juni til og med desember 2007.

For sammenligning er det utarbeidet proforma regnskaper med driften i datterselskap i 2007 og 2006 med justeringer for poster i morselskapet, som om Prevesta-konsernet var kjøpt per 1. januar 2006. Det henvises til egen note om dette. I tillegg vil datterselskapenes årsregnskap gi utførlig informasjon om driften i disse selskapene.

2. Regnskapsprinsipper

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 tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere norske tilleggsopplysningskrav som følger av regnskapsloven, og som skal anvendes per 31. desember 2008.

GRUNNLAG FOR REGNSKAPSUTARBEIDELSEN

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

Utarbeidelse av finansregnskap i overensstemmelse med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og estimater, og tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp på eiendeler (og forpliktelser), inntekter og kostnader. Estimater 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 eiendeler og forpliktelser som ikke kommer klart fram av andre kilder. Faktisk resultat kan avvike fra disse estimatene.

Estimater og underliggende forutsetninger vurderes fortløpende. Endringer i regnskapsmessige estimater 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.

Til grunn for regnskapsutarbeidelsen ligger IFRS standarder som er vedtatt og trådt i kraft. Selskapet har vurdert standarder som er vedtatt men ikke har trådt i kraft. Nærmere omtale av slike standarder fremgår av punktet "Nye standarder og fortolkninger som enda ikke er vedtatt".

Regnskapsprinsippene som fremkommer nedenfor, er anvendt konsistent for alle periodene som presenteres i konsernregnskapet.

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

Konsolidering

Konsernregnskapet viser konsernets finansielle stilling, resultater og kontantstrømmer for den samlede virksomheten som en enhet.

Datterselskap

Datterselskap er selskap som kontrolleres av BWG Homes ASA. Kontroll foreligger når selskapet har bestemmende innflytelse, direkte eller indirekte, over den finansielle og operasjonelle styringen av selskapene og derigjennom oppnår fordeler fra deres virksomhet. Slik kontroll oppnås normalt ved eierandeler på 50 prosent eller mer.

Finansregnskapene til datterforetakene inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Slik innflytelse oppnås normalt ved eierandeler i størrelsesorden 20–50 prosent.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede foretak etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Resultat fra tilknyttet selskap vises på egen linje i resultatregnskapet. 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. 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.

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert intern fortjeneste og urealisert gevinst og tap, er eliminert i konsernregnskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta

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

Omregning av regnskaper for utenlandske selskaper

Eiendeler og forpliktelser fra utenlandske selskaper omregnes til norske kroner til valutakursen på balansedagen. Inntekter og kostnader fra utenlandske selskaper omregnes til norske kroner til snittkurs. Omregningsdifferanser innregnes direkte i egenkapitalen.

FINANSIELLE INSTRUMENTER SOM IKKE ER DERIVATER

Finansielle instrumenter som ikke er derivater, består i investeringer i gjelds- og egenkapitalinstrumenter, kundefordringer og andre fordringer, kontanter og kontantekvivalenter, lån, leverandørgjeld og annen gjeld.

Kontanter og bankinnskudd, herunder innskudd på særskilte vilkår, utgjør kontanter og kontantekvivalenter.

FINANSIELLE DERIVATER

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler. Slike finansielle derivater innregnes første gang til kostpris. I etterfølgende perioder vurderes finansielle derivater til virkelig verdi. Endring av 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.

AKSJEKAPITAL

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som er direkte henførbare til utstedelse av ordinære aksjer, innregnes som en reduksjon av egenkapital (overkursfond) netto etter eventuell skatt.

ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger og eventuelt tap ved verdifall. Gevinst eller tap ved salg av anleggsmidler fastsettes som differansen mellom salgssum og balanseført verdi, og regnskapsføres netto som annen inntekt i resultatet.

Konsernet har betydelig eiendomsmasse, herunder tomteeiendommer, ferdige boliger og prosjekter under utførelse som i balansen er klassifisert som omløpsmidler.

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 5–7 år
- Inventar og innredninger 3–7 år

LEASING

Konsernet har ingen finansielle leieavtaler. Konsernet har operasjonelle leieavtaler for kontor, lager og produksjonshaller. Leieavtalene har variabel leietid, men i all hovedsak er gjenværende levetid mellom 3 til 8 år med mulighet for forlengelse. Ingen leieavtaler har betingelser om variabel leie. Konsernet har også operasjonelle leieavtaler for biler og driftsløspore. Disse utløper i perioden 2008-2010.

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill

Alle virksomhetsovertakelser regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Goodwill ved oppkjøpet er differansen mellom anskaffelseskost ved overtakelse og virkelig verdi av de netto identifiserte eiendeler som er overtatt.

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

Varemerker

Ved kjøp av datterselskap ble det identifisert verdier av varemerker.

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

NEDSKRIVNINGSVURDERING

Balanseført verdi av konsernets immaterielle eiendeler blir løpende vurdert i forhold til indikasjoner på verdifall. Dersom det foreligger slike indikasjoner estimeres eiendelenes gjenvinnbare beløp.

Det foretas en årlig beregning av gjenvinnbart beløp på balansedagen for goodwill og andre immaterielle eiendeler som har en ubegrenset levetid, uavhengig av eventuelle indikasjoner på verdifall. Slik beregning gjøres for hver kontantstrømgenererende enhet hvor en kontantgenererende enhet er den minste gruppen av eiendeler som genererer kontantstrømmer som er uavhengige av hverandre.

Eventuell nedskrivning innregnes i resultatregnskapet når balanseført verdi av en eiendel eller kontantstrømgenererende enhet overstiger gjenvinnbart beløp. Eventuell nedskrivning 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.

1. Generell informasjon	24
2. Regnskapsprinsipper	24
3. Estimater	27
4. Konsernstruktur	28
5. Segment	28
6. Lønnskostnader og ytelser til ansatte	29
7. Pensjoner og pensjonsforpliktelser	29
8. Ytelser til ledende ansatte og styret	30
9. Ytelser til revisor	31
10. Skatt	31
11. Resultat per aksje	32
12. Transaksjoner med nærstående	32
13. Immaterielle eiendeler	33
14. Anleggsmidler	34
15. Investeringer i tilknyttede selskaper	34
16. Andre aksjer	35
17. Finansielle instrumenter	35
18. Finansiell risiko og kapitalforvaltning	36
19. Finansielle eiendeler	38
20. Tomter og prosjekter under utførelse	38
21. Kundefordringer	38
22. Likvide midler	39
23. Antall aksjer, aksjonærer	39
24. Egenkapital	40
25. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	40
26. Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	41
27. Annen kortsiktig rentebærende gjeld	41
28. Garantiavsetninger	41
29. Tomteforpliktelser	41
30. Skyldig offentlige avgifter	42
31. Annen kortsiktig gjeld	42
32. Pantstillelser og garantiansvar	42
33. Leieforpliktelser	43
34. Kontantstrømmoppstilling	43
35. Hendelser etter balansedagen	43
36. Proforma regnskap 2007	44

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. Nedskrivning av goodwill reverseres ikke.

BYGG UNDER UTFØRING

Bygg under utføring inkluderer tomtekostnader og infrastruktur på prosjekter hvor salg er startet og produksjon pågår. Videre inngår bygningsmassen som produseres. Bygg under utføring inkluderer anskaffelseskost og opptjent fortjeneste på balansedagen, fratrukket avsetning for forventede tap og fratrukket 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.

ANDRE VARER

Andre varer inkluderer råvarer, i hovedsak materialer. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Anskaffelseskost for beholdninger er basert på "først inn – først ut" prinsippet, og inkluderer utgifter ved anskaffelsen, kostnader til produksjon eller bearbeiding, samt andre utgifter for å bringe beholdningene til deres nåværende sted og tilstand.

Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet, fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og gjennomføring av salget.

TOMTER OG TOMTEFORPLIKTELSE

Tomter er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp, og dermed klassifiseres tomter og tilhørende forpliktelser i balansen som kortsiktige poster. Når det inngås bindende avtaler om kjøp av tomter bokføres disse som tomter under omløpsmidler, og som tomteforpliktelser under kortsiktig gjeld.

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

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer regnskapsføres til anskaffelseskost fratrukket tap på fordringer.

Avsetning for tap på kundefordringer gjøres når det finnes objektive bevis for at konsernet ikke vil kunne innkassere beløp som er forfalt. Vesentlige finansielle problemer hos skyldneren, sannsynlighet for at skyldneren skal gå konkurs eller iverksette finansiell omorganisering, eller forsinkede innbetalinger fra skyldneren, er indikatorer på at tap kan foreligge.

DRIFTSINNEKTER

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Konsernets virksomhet omfatter oppføring av bolig i egen regi og fremmed regi. Man anvender prinsippet for tilvirkningskontrakter om løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen 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. Salgsgrad defineres som antall solgt i prosent av total forventet salg. Inntektsføringen er lik forventet total inntekt x salgsgrad x fullføringsgrad. Tilsvarende er bokført resultat lik forventet sluttresultat x salgsgrad x fullføringsgrad.

INNEKTSKATT

Inntektsskatt på periodens resultat består av betalbar (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. Den svenske skattesatsen har i løpet av året blitt justert fra 28 prosent til 26,3 prosent.

Utsatt skatt er generelt beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og forpliktelser. Utsatt skatt føres som en nominell verdi og klassifiseres som langsiktig forpliktelse i konsernets balanse. 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.

FINANSINNEKTER OG – KOSTNADER

Finansinntekt består av renteinntekt på finansielle investeringer og mottatt utbytte. Renteinntekter innregnes i resultatet når den er opptjent. Utbytte innregnes i resultatet når det vedtas av generalforsamlingen i selskapet det mottas fra.

Finanskostnader består av rentekostnader på lån, gebyrer, endring virkelig verdi på finansielle derivater og innregnes i resultatet når de er påløpt. Kursgevinster og tap på valuta innregnes når de er opptjent/påløpt og klassifiseres som finanspost.

Garantiprovisjon som er betalt for garantier for forskudd på byggekontrakter, kostnadsføres som finanskost.

RESULTAT PER AKSJE

Resultat per aksje er kalkulert ved å dele resultatet som tilskrives ordinære aksjer, på et vektet gjennomsnitt antall av utstående ordinære aksjer i perioden. Konsernet har ikke hatt potensielle aksjer, og utvannet resultat per aksje er lik resultat per aksje.

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 måneder. Det vises til note 8.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Pensjonsordninger

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

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

En innskuddsbasert pensjonsordning er en ordning hvor det betales faste innskudd til et fond eller en pensjonskasse, og hvor selskapet ikke har noen juridisk eller underforstått plikt til å betale ytterligere innskudd. Pliktige innskudd innregnes som personalkostnader i resultatregnskapet når

de påløper. Forskuddsbetalinger innregnes som eiendel i den grad innbetalte midler kan tilbakebetales eller fremtidige betalinger til ordningen reduseres.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger

En ytelsesbasert pensjonsordning er en ordning som ikke er innskuddsbasert. 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 innværende og tidligere perioder. Disse fremtidige ytelsene diskonteres for å beregne nåverdien, og virkelig verdi av pensjonsmidler trekkes fra for å finne netto forpliktelse. Diskonteringsrenten er basert på renten på 10-årige norske statsobligasjoner, justert for å reflektere løpetiden på pensjonsforpliktelsene. 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 aktuarberegnete gevinster og tap innregnes umiddelbart i resultatregnskapet.

Andre pensjonsordninger

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

Avsetninger

Restruktureringsavsetninger innregnes når konsernet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

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 FORPLIKTELSE

Leverandørgjeld og andre betalingsforpliktelser regnskapsføres til kost.

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

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. Regnskapsprinsippene som er anvendt i segmenttallene er i tråd med det som er anvendt i konsernregnskapet. Segmentinformasjon presenteres for geografiske segmenter, og er basert på konsernets ledelses- og internrapportering. Salg mellom segmentene skjer på forretningsmessige vilkår.

Segmentinformasjon inkluderer renteinntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser som er direkte knyttet til det enkelte segment, samt elementer som kan fordeles på et fornuftig grunnlag. Elementer som ikke fordeles, består i all hovedsak av investeringer og tilhørende driftsinntekter, lån og tilhørende kostnader, felleseieendeler og kostnader tilknyttet hovedkontoret, samt eiendeler og forpliktelser ved skatt.

NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER SOM ENNÅ IKKE ER VEDTATT

IFRIC Interpretation 15 Agreements for the Construction of Real Estate ble offentliggjort i juli 2008, men er ennå ikke godkjent av EU. Fortolkningen vedrører vurderingen av avtaler i forhold til prinsipper for inntektsføring. I forhold til BWG Homes vil fortolkningen få betydning for tidspunktet for når omsetning og fortjeneste skal regnskapsføres. I praksis vil inntektsføringstidspunktet for en vesentlig andel av konsernets kontrakter forskyves ut i tid, og medføre at all inntekt (med tilhørende kostnad) innregnes på ett tidspunkt (typisk ved ferdigstillelse/overlevering av bolig). Det er ennå ikke endelig fastsatt dato for implementering, men sannsynlig påbud vil være først fra 1. januar 2010. Selskapet vil avvente formell ikrafttreden før rapportering legges om. Overgang til nytt regnskapsprinsipp skal gjennomføres retrospektivt med hensyn til sammenligningstall som da må omarbeides i henhold til IAS 8.

Ny IAS 23 som gjelder fra 1. januar 2009, krever balanseføring av låneutgifter som er direkte knyttet til anskaffelse, tilvirkning eller produksjon av kvalifiserende eiendeler. Muligheten til direkte kostnadsføring er dermed fjernet. For BWG Homes vil dette medføre at store deler av finanskostnadene vedrørende prosjekter og tomter aktiveres, og dermed rapporteres som en del av prosjektets kostnad. Ved implementering av IAS 23 er det ikke krav om at sammenligningstall skal omarbeides.

IFRS 8 Driftssegmenter introduserer "ledelsesmetoden" for segmentrapportering. IFRS 8 blir obligatorisk for årsregnskapet 2009 krever at segmentinformasjon skal baseres på interne ledelses rapporter. I nåværende rapportering presenteres segmentinformasjon for virksomheter/geografiske segmenter. Ved anvendelse av IFRS 8 for konsernet vil dette ikke endres da ledelsesrapporteringen følger virksomhetene/geografiske områdene. IFRS 8 kan likevel medføre endringer i hvilken informasjon som gis for hvert segment.

3. Estimater

Mange regnskapsprinsipper krever at ledelsen må gjøre skjønnsmessige vurderinger som grunnlag for regnskapsføringen av viktige poster i resultatet og balansen. I det følgende omtales de vesentlige poster i BWG Homes ASA hvor slike skjønnsmessige vurderinger blir gjort, og som derfor kan ha betydelig innvirkning på BWG Homes ASA sitt regnskap dersom forutsetningene endres vesentlig.

INNTEKTER OG PROSJEKTER (BYGG UNDER UTFØRELSE)

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Konsernets virksomhet omfatter oppføring av bolig i egen regi og fremmed regi. Man anvender prinsippet for tilvirkningskontrakter og løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen basert på forventet sluttresultat. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tap. Prosjekter i arbeid (bygg under utførelse) er motpost til inntekter i konsernets balanse. Vesentlig endringer i forutsetningene vedrørende for eksempel fullføringsgrad eller dekningsbidrag vil kunne påvirke konsernets regnskap.

PENSJONSKOSTNADER OG FORPLIKTELSE

Konsernet har ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger i tillegg til avtafestet pensjon og en usikret ordning. Måling av pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse innebærer forutsetninger og estimater slik som fremtidig lønnsvekst, diskonteringsrenter med mer. Vesentlige endringer av forutsetningene og estimatene vil kunne påvirke pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnaden i BWG Homes ASA sitt regnskap.

IMMATERIELLE EIENDELER OG NEDSKRIVNING

Ved kjøp av virksomhet er konsernet forpliktet til å fastsette virkelige verdier på eiendeler, forpliktelser og immaterielle eiendeler på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi utover dette (residual) regnskapsføres som goodwill. Ved kjøp av det norske og det svenske datterselskapet ble det således identifisert verdier tilknyttet varemerker. Identifisering av slike verdier gjøres ut fra ulike verdsettelses metoder hvor det ligger ulike forutsetninger til grunn. Slike forutsetninger kan være fremtidige kontantstrømmer, avkastningskrav og andre forhold.

IAS 36 om verdifall på eiendeler forutsetter at goodwill og immaterielle eiendeler vurderes for mulig verdifall minst en gang i året. Nedskrivningstesten for goodwill krever at virkelig verdi av kontantstrømgenererende enhet estimeres og sammenlignes med balanseført verdi. Dersom balanseført verdi overstiger estimert virkelig verdi anses det overskytende som verdifall og må nedskrives. En slik vurdering krever estimater om usikre forhold som fremtidig kontantstrøm, avkastningskrav og makroforhold som rente, arbeidsløshet, inflasjon med mer. En vesentlig endring av disse vil kunne påvirke konsernets regnskap i vesentlig grad.

FINANSKOST OG VERDI PÅ FINANSIELLE AVTALER

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler for å redusere risikoen knyttet til rentekostnader for konsernets rentebærende forpliktelser. Rentesikringsavtalene regnskapsføres over resultatet ved endringer av markedsverdi. Markedsverdien er utregnet som netto nåverdi av selskapets fremtidige flytende rente fratrukket fast rente. Endringer i estimatene på fremtidig rentenivå vil derfor kunne påvirke konsernets finanskost i vesentlig grad.

RESULTATSKATT OG BALANSESKATT

BWG Homes ASA rapporterer resultatsskatt basert på innrapporterte tall fra konsernets datterselskaper. Utsatt skatt beregnes ut fra forskjeller mellom eiendeler og forplikters verdi etter skatteregler og balanseførte verdier (bokført verdi). Beregningen av periodens skattekostnad og fordelingen mellom betalbar skatt og utsatt skatt for perioden krever skjønnsmessig vurdering av ledelsen på til dels komplekse skattemessige regler i Norge og Sverige.

4. Konsernstruktur

Konsernet består av følgende enheter:

MORSELSKAP	ORG.NR	ADRESSE			
BWG Homes ASA	988 737 798	Oslo, Norge			
DATTERSELSKAP	ORG.NR	FORRETNINGS-ADRESSE	ANTALL AKSJER	EIERANDEL	EGENKAPITAL (NOK 1 000) 31.12.08
Block Watne AS	986 757 954	Oslo, Norge	4 000 000	100%	430 480
Norpartner Sp.z.o.o.	- - -	Opole, Polen	3 676	100%	1 158
Hetlandhus AS	986 157 913	Oslo, Norge	100	100%	133
BWG Homes AB	556723-6087	Vetlanda, Sverige	1 100 000	100%	666 802
Myresjöhus AB	556031-7702	Vetlanda, Sverige	300 000	100%	152 414
Myresjö Mark AB	556070-7464	Vetlanda, Sverige	10 000	100%	3 458
SmålandsVillan AB	556210-9651	Vetlanda, Sverige	2 500	100%	19 320
Boligbygg Prosjekt AS*	993 469 696	Oslo, Norge	1 000	100%	115
Nordiska Trähus AB*	556120-9189	Vetlanda, Sverige	20 000	100%	2 205
Käglinge Bytomt*	556735-3114	Vetlanda, Sverige	1 000	100%	90

* Selskapene er for tiden uten aktivitet.

5. Segmenter

Konsernet har identifisert følgende virksomhetssegmenter som er identisk med geografiske segmenter:

SEGMENT NORGE

Boligproduksjon i Norge gjennom varemerket Block Watne. Virksomheten består i hovedsak av utvikling, salg og utbygging av boligprosjekter i Norge. Boligproduksjonen skjer etter tradisjonell metode - plassbygde boliger.

SEGMENT SVERIGE

Boligproduksjon i Sverige gjennom varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan. Virksomheten består i hovedsak av utvikling og bygging av boligmodeller i fabrikk for det svenske marked, samt en del utvikling, salg og utbygging av boligprosjekter i Sverige. Segmentet ble kjøpt med virkning fra 31. mai 2007, og inneholder følgelig kun resultattall for periodene juni til desember 2007.

Det har i 2008 ikke vært vesentlig omsetning eller andre transaksjoner mellom segmentene. Konsernet er organisert med segmentledelse i hvert segment som rapporterer til konsernledelsen. Konsernet er også juridisk organisert på samme måte. Begge segmentene har forbruker som hoved kundegruppe. Produksjonsprosessene er ulike, det samme er distribusjonskanalene.

(NOK 1 000)	SEGMENT NORGE		SEGMENT SVERIGE		ANNET/ELIMINERINGER		KONSOLIDERT	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Eksterne driftsinntekter	1 459 376	1 640 860	1 713 072	931 160	-923	18	3 171 525	2 572 038
Interne driftsinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)	228 717	301 599	158 131	97 907	-18 762	-14 130	368 086	385 376
Avskrivninger	-8 449	-7 425	-13 443	-7 891	-169	-43	-22 061	-15 359
Nedskrivning goodwill	0	0	-226 050	0	0	0	-226 050	0
Resultat fra tilkn. selskap	1 397	-104	-776	-2 591	0	0	621	-2 695
Eiendeler	2 598 229	2 526 730	2 257 052	2 374 975	-59 462	-29 771	4 795 819	4 871 934
Herav balanseført verdi tilkn. selskap	3 681	3 629	66 077	63 068	0	0	69 758	66 697
Gjeld	-1 852 179	-1 738 787	-1 740 240	-1 602 100	336 082	171 666	-3 255 617	-3 169 221
Investeringer i perioden	9 617	12 553	19 963	5 788	435	965	30 015	19 306

6. Lønnskostnader og ytelser til ansatte

KOSTNADER FØRT SOM LØNSSKOSTNADER (NOK 1 000)	2008	2007
Lønn og feriepenger	457 694	387 025
Arbeidsgiveravgift	99 449	72 019
Pensjonskostnader	18 152	16 723
Andre lønnskostnader	24 281	29 832
Sum	599 577	505 598

ANTALL ANSATTE	2008	2007
Gjennomsnittlig antall årsverk	1 079	1 303
Antall ansatte ved årets slutt	965	1 363

7. Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Konsernet har etablert pensjonsordninger for ansatte i Norge og i Sverige. Totalt for konsernet har de kollektive pensjonsordninger ved årets slutt 967 (1 303 per 31.12.2007) medlemmer, hvorav 140 (124) er pensjonister. Ved utgangen av regnskapsåret har 16 (11) ansatte tatt ut AFP pensjon, mens 2 (1) person får utbetalt pensjon direkte fra selskapet. I Block Watne er det etablert kollektiv pensjonsordning som er en innskuddsordning som omfatter alle ansatte. I tillegg er det etablert en avtalefestet pensjonsavtale (AFP). I den svenske virksomheten BWG Homes AB (med datterselskaper) eksisterer det ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller til forvalteradministrerte fond. Virksomheten har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte planer.

I morselskapet er det etablert en kollektiv pensjonsordning som er en ytelsesplan som omfatter alle ansatte.

Bokført pensjonsforpliktelse i balansen fremkommer som følger:

(NOK 1 000)	2008	2007
Forpliktelse i Block Watne	19 869	17 267
Forpliktelse i morselskapet	999	962
Sum pensjonsforpliktelse	20 868	18 229

NÆRMERE OM PENSJONSORDNINGENE I NORGE

I de norske pensjonsordningene (AFP i Block Watne og ytelsesordning i morselskapet) er det ved beregning av pensjonsforpliktelsene lagt til grunn følgende forutsetninger:

FURUTSETNINGER VED BEREKNING AV PENSJONSKOSTNADER	2008	2007
Diskonteringsrente	4,30%	4,70%
Lønnsregulering	4,50%	4,50%
Pensjonsregulering	2,80%	2,75%
G-regulering	4,25%	4,25%
Turnover	12,50%	12,50%
AFP uttakstilbøyelighet 65–67 år	75,00%	75,00%
Forventet avkastning	6,30%	5,75%

Hovedelementene i beregnet pensjonsforpliktelse knyttet til avtalefestet pensjon (AFP) i Block Watne AS er gjengitt nedenfor. 503 personer inngår i pensjonsordningene til Block Watne.

(NOK 1 000)	2008			2007		
	AFP	IKKE FORSIKR. OVER DRIFTEN	SUM	AFP	IKKE FORSIKR. OVER DRIFTEN	SUM
Estimert nåverdi av påløpte pensjonsforpliktelser per 31.12	-13 607	-3 805	-17 412	-12 787	-2 346	-15 133
- Estimerte pensjonsmidler per 31.12	0	0	0	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelser per 31.12	-13 608	-3 805	-17 412	-12 787	-2 346	-15 133
Arbeidsgiveravgift	-1 919	-538	-2 457	-1 803	-331	-2 134
Balanseført netto pensjonsforpliktelser 31.12	-15 527	-4 343	-19 869	-14 590	-2 677	-17 267

Hovedelementene i beregnet pensjonsforpliktelse i morselskapet fremgår av morselskapets note 2. Ordningen omfatter 5 ansatte.

NÆRMERE OM PENSJONSORDNINGENE I SVERIGE

I den svenske virksomheten BWG Homes AB (med datterselskaper) eksisterer det ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller til forvalteradministrerte fond. Virksomheten har både innskuddsbaserte og ytelsesbaserte planer. Det er totalt 457 personer som inngår i pensjonsordningene i Sverige. De innskuddsbaserte planer presenteres som en kostnad i resultatet når den oppstår.

De ytelsesbaserte planene sikres gjennom en forsikring i Alecta. Etter en uttalelse fra regnskapsrådets Akutgruppe, URA 42, er dette en ytelsesbasert pensjonsplan. Virksomheten har ikke hatt tilgang til informasjon som gjør det mulig å presentere denne planen som ytelsesplan. Årsaken til dette er at Alecta ikke kan gi en oversikt over nødvendig informasjon tidsnok. Pensjonsplanen presenteres derfor som en innskuddsbasert plan.

8. Ytelser til ledende ansatte og styret

Konsernet har i 2008 betalt NOK 963 000 (2007: NOK 906 000) i styrehonorarer, se nedenfor.

Følgende godtgjørelser til ledende ansatte og styret er utbetalt i 2008:

(NOK 1 000) NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	LÅN	ANDRE HONORAR
Ledergruppen								
Lars Nilsen	CEO, BWG Homes ASA	1 822	0	56	127	0	0	0
Arnt Eriksen	CFO, BWG Homes ASA	301	0	24	22	0	0	0 ¹⁾
Ole Feet	CEO, Block Watne AS	1 581	1 483	135	21	0	0	0
Mikael Olsson	CEO, BWG Homes AB	1 360	154	106	323	0	0	0
Jonas Karlsson	CFO, BWG Homes AB	870	67	96	274	0	0	0
Ketil Kvalvik	CFO, BWG Homes ASA	543	193	101	194	0	0	0 ²⁾
Elisabet Landsend	Kommunikasjonsdirektør	1 008	165	133	140	0	0	0
Styret								
Harald Walther	Styreleder	0	0	0	0	270	0	261 ³⁾⁴⁾
Hege Bømark	Nestleder	0	0	0	0	210	0	0 ³⁾
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	180	0	0 ³⁾
Eva Eriksson	Styremedlem	0	0	0	0	60	0	0 ³⁾
Brit Hagelund	Ansattes representant	591	110	9	0	80	0	0 ³⁾⁵⁾
Tore M. Randen	Ansattes representant	384	0	7	0	80	0	0 ³⁾⁵⁾
Øyvind Wiik	Ansattes representant	538	0	35	0	80	0	0 ³⁾⁵⁾
Einar Salbu	Ansattes representant	528	0	4	0	0	0	0 ³⁾⁵⁾
Torunn Thiemer	Ansattes representant, vara	722	86	15	0	3	0	0 ³⁾⁵⁾

Kommentarer

1) Arnt Eriksen tiltrådte stillingen 6. oktober 2008

2) Ketil Kvalvik fratrådte sin stilling 31. oktober 2008

3) Styrehonorar gjelder BWG Homes ASA og Block Watne AS

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

5) Ansattes representanter i styret, inkludert vararepresentanter, er ansatt i Block Watne AS.

Lønn er inkludert feriepenger. Utbetalt bonus gjelder bonus opptjent i 2007, utbetalt i 2008. Bonus opptjent i 2008 og som utbetales i 2009, ligger vesentlig lavere enn for fjoråret. Andre ytelser inkludere skattepliktige ytelser som fri bil, bilgodtgjørelse, ulykkesforsikring, telefon o.s.v.

Ledergruppen har individuelle bonusavtaler hvor bonus er knyttet til resultatoppnåelse og andre kriterier for hver person. Bonus er begrenset oppad til et antall månedslønner. Høyest antall månedslønner som kan utbetales i bonus er begrenset til 12.

Ledergruppen har avtaler som sikrer dem etterlønn i inntil 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 2008.

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

Til sammenligning ble følgende godtgjørelse til ledende ansatte og styret utbetalt i 2007:

(NOK 1 000) NAVN	STILLING	LØNN	BONUS	ANDRE YTELSER	PENSJONS- PREMIE	STYRE- HONORAR	LÅN	ANDRE HONORAR
Ledergruppen								
Lars Nilsen	CEO i BWG Homes ASA	1 735	0	73	66	0	0	0
Ketil Kvalvik	CFO i BWG Homes ASA	599	88	120	115	0	0	0
Ole Feet	CEO i Block Watne AS	1 499	800	138	0	0	0	0
Mikael Olsson	CEO i Prevesta AB	741	0	48	218			1)
Jonas Karlsson	CFO i Prevesta AB	478	0	48	140			1)
Styret								
Harald Walther	Styreleder	0	0	0	0	270	0	524 ²⁾³⁾
Hege Bømark	Nestleder	0	0	0	0	210	0	0 ²⁾
Petter Neslein	Styremedlem	0	0	0	0	180	0	0 ²⁾
Brit Hagelund	Ansattes representant	562	120	7	14	80	0	0 ²⁾⁴⁾
Tore M. Randen	Ansattes representant	387	0	5	10	80	0	0 ²⁾⁴⁾
Einar Hauge	Ansattes representant	446	0	2	11	40	0	0 ²⁾⁴⁾
Bjørn S. Ask	Ansattes representant, vara	393	45	27	10	3	0	0 ²⁾⁴⁾
John Brattekjø	Ansattes representant, vara	441	0	22	11	3	0	0 ²⁾⁴⁾
Øyvind Wiik	Ansattes representant	504	104	27	13	40	0	0 ²⁾⁴⁾

Kommentarer

- 1) Gjelder for perioden 1. juni 2007–31. desember 2007
- 2) Styrehonorar gjelder BWG Homes ASA og Block Watne AS
- 3) Andre honorarer er fakturert fra egen næringsvirksomhet. Honorarregningene er godkjent av styret
- 4) Ansattes representanter i styret, inkludert vararepresentanter, er ansatt i Block Watne AS

Aksjer eid av ledende ansatte og styret per 31. desember 2008:

Ledergruppen		ANTALL AKSJER
Lars Nilsen	CEO, BWG Homes ASA	23 958 000 *
Arnt Eriksen	CFO, BWG Homes ASA	38 000
Elisabet Landsend	Kommunikasjonsdirektør, BWG Homes ASA	10 400
Ole Feet	CEO, Block Watne AS	15 400
Mikael Olsson	CEO, BWG Homes AB	116 279
Jonas Karlson	CFO, BWG Homes AB	93 023
Styret		
Harald Walther	Styreleder	201 000 *
Hege Bømark	Nestleder	0
Eva Eriksson	Styremedlem	0
Petter Neslein	Styremedlem	110 000 *
Brit Hagelund	Ansattes representant	400
Tore Morten Randen	Ansattes representant	200
Øyvind Wiik	Ansattes representant	400

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

9. Ytelser til revisor

DET ER I KOSTNADSFØRT FØLGENDE HONORARER EKSKLUSIVE MVA TIL REVISOR (NOK 1 000)	2008	2007
Ordinær revisjon	1 635	893
Skatterådgivning	43	51
Annet	215	681
Sum	1 893	1 626

10. Skatt

SKATTEKOSTNAD INNREGNET I RESULTATET (NOK 1 000)	2008	2007
Skatt på årets resultat	74 937	60 148
Endring i utsatt skatt	-24 733	12 542
Sum skattekostnad i resultatet	50 204	72 690

AVSTEMMING AV EFFEKTIV SKATTESATS (NOK 1 000)	2008		2007	
Resultat før skattekostnad		-32 078		273 770
Skatt (inntekt) basert på nominell skattesats i Norge	28,0%	8 982	28,0%	76 656
Effekt av nedskrivning GW (ikke skattemessig fradrag)	197,3%	-63 294	0,0%	
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	0,1%	-24	0,1%	178
Effekt av innregning av tidligere uutnyttede skattemessige underskudd	-11,8%	3 780	-1,5%	-4 120
Effekt av skattefrie inntekter	-16,0%	5 138	0,0%	7
Avvikende skattesats i Sverige	26,3%	-2 232		
Andre justeringer	8,0%	-2 553	0,0%	-31
Sum	156,5%	-50 204	26,6%	72 690

SKATT FØRT MOT EK (NOK 1 000)	2008	2007
Skatteeffekt av emisjonskostnader	0	6 394

GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT I BALANSEN (MIDLERTIDIGE FORSKJELLER) (NOK 1 000)	2008	2007
Prosjektreserve	242 128	294 962
Kundefordringer	568	509
Gevinst- og tapskonto	-176	-220
Netto pensjonsforpliktelse	-20 867	-18 229
Varelager	7 961	7 652
Anleggsmidler	24 299	17 813
Andre avsetninger	-38 605	-45 565
Finansielle eiendeler vurdert til markedsverdi	-36 495	6 005
Underskudd til fremføring	0	-12 498
Varemerker	501 650	477 199
Merverdi finansielle anleggsmidler	27 351	25 576
Merverdi i tomter	33 242	55 953
Grunnlag utsatt skatt	741 057	809 157
UTSATT SKATT I BALANSEN (NOK 1 000)		
Norge	51 257	78 431
Sverige	150 574	148 133
Sum	201 831	226 564
BETALBAR SKATT I BALANSEN (NOK 1 000)		
Norge	56 373	47 665
Sverige	5 844	1 006
Sum	62 217	48 671

SKATTESATSER

Nominell skattesats i Norge er 28 prosent. Den svenske skattesatsen ble endret fra 28 prosent til 26,3 prosent i løpet av regnskapsåret. Effekten av denne reduksjonen i konsernets skatteforpliktelser på cirka NOK 9 millioner ble inntektsført i 4. kvartal.

11. Resultat per aksje

BEREGNING AV RESULTAT PER AKSJE (NOK 1 000)	2008	2007
Periodens resultat	-82 282	201 080
Veid gjennomsnitt antall ordinære aksjer (antall 1 000 aksjer)		
Utstedte ordinære aksjer per 01.01	66 000	43 959
Effekt av aksjer utstedt ved emisjon	0	14 660
Veid gjennomsnitt antall ordinære aksjer per 31.12	66 000	58 616
Resultat per aksje (NOK)	-1,25	13,72
UTVANNET RESULTAT PER AKSJE		
Antall potensielle aksjer	0	0
Utvannet resultat per aksje (NOK)	-1,25	3,43

12. Transaksjoner med nærstående

Nærstående selskaper er selskaper hvor konsernsjef Lars Nilsen gjennom sine investeringsselskaper er majoritetsseier. Dette gjelder Lani Development AS og Waterguard International AS.

Lani Development AS har ytt to ansvarlige lån til datterselskapet Block Watne AS på til sammen NOK 95 millioner. Lånene er blitt konvertert til et vanlig lån og nedbetalt med NOK 55 millioner i løpet av 2008. Saldo per 31. desember 2008 er på NOK 40 millioner. For 2008 utgjør betalte renter NOK 8,13 millioner (2007: NOK 4,816 millioner). Gjenstående lån er nedbetalt i sin helhet i februar 2009.

Waterguard International AS selger vannsirklingssystemer til datterselskapet Block Watne AS. Dette salget går via grossist og skjer til markedsmessige priser.

Waterguard International AS leide lokaler og visse administrative tjenester fra Block Watne AS. For 2008 utgjorde dette NOK 26 000 (2007: NOK 115 000).

Styreleder har fakturert advokattjenester for NOK 261 000 i 2008 (2007: NOK 524 000). Se for øvrig note 8.

13. Immaterielle eiendeler

Goodwill og merverdi på varemerker ble etablert i forbindelse med morselskapets kjøp av alle aksjene i Block Watne AS og Hetlandhus AS i 2005 samt Prevesta i 2007. Goodwill og verdi av varemerker avskrives ikke, men testes årlig på verdifall. Er det indikasjoner på verdifall beregnes gjenvinnbart beløp, og dersom dette er lavere enn bokført verdi gjøres nedskrivning til gjenvinnbart beløp.

Konsernets norske varemerker Block Watne og Hetlandhus har eksistert i mer enn henholdsvis 80 og 15 år. Varemerkene i den svenske virksomheten er Myresjöhus som har eksistert i mer enn 80 år, og SmålandsVillan som har eksistert i mer enn 10 år.

Virksomheten vil også i fremtiden drives under disse varemerkene. Konsernets varemerker har under en lang periode generert positive kontantstrømmer.

(NOK 1 000)	GOODWILL	VAREMERKER	ANDRE IMMATER. EIENDELER	2008	2007
Per 01.01					
Anskaffelseskost	2 146 938	477 199	5 605	2 629 742	826 349
Akkumulerte avskrivninger	0	0	445	445	253
Balanseført verdi 01.01	2 146 938	477 199	5 160	2 629 297	826 096
Omregningsdifferanser	100 394	24 451	-895	123 950	0
Tilgang i året*	0	0	208	208	1 802 844
Annen tilgang	0	0	0	0	567
Avgang i året	0	0	0	0	18
Avskrivning i året	0	0	0	0	0
Nedskrivning i året	226 050	0	0	226 050	192
Bokført verdi 31.12	2 021 282	501 650	4 473	2 527 405	2 629 297
Per 31.12					
Anskaffelseskost	2 146 938	477 199	5 813	2 629 950	2 629 742
Akkumulerte avskrivninger	0	0	445	445	445
Akkumulerte nedskrivninger	226 050	0	0	226 050	0
Omregningsdifferanser	100 394	24 451	-895	123 950	0
Balanseført verdi 31.12	2 021 282	501 650	4 473	2 527 405	2 629 297
* TILGANG VED KJØP AV DATTERSELSKAPER (NOK 1 000)				2008	2007
Historisk anskaffelseskost, immaterielle eiendeler				0	386 300
Historisk akkumulerte avskrivninger, immaterielle eiendeler				0	391
Bokført verdi, kjøpte immaterielle eiendeler				0	385 910
Etablert goodwill og varemerke ved kjøpet				0	1 416 934
Netto tilgang				0	1 802 844

Andre immaterielle eiendeler avskrives over 3–5 år.

Testing for verdifall for kontantgenererende enheter som omfatter goodwill.

Følgende enheter har vesentlig balanseført verdi på varemerke og goodwill:

(NOK 1 000)	GOODWILL		VAREMERKE	
	2008	2007	2008	2007
Block Watne AS	700 882	700 882	125 000	125 000
BWG Homes AB	1 320 400	1 446 056	376 650	352 199
Sum	2 021 282	2 146 938	501 650	477 199

NEDSKRIVNINGSVURDERING

Konsernet har definert to kontantstrømgenererende enheter; segment Norge og segment Sverige. Nedskrivningsvurderingen er foretatt på grunnlag av at de kontantstrømgenererende enhetene oppfyller forutsetningen om fortsatt drift.

Basert på dette har konsernet foretatt nedskrivningsvurdering av eiendeler med fokus på goodwill og øvrige immaterielle eiendeler i henhold til IAS 36. Vurderingen er særlig aktuell for goodwill knyttet til den svenske virksomheten. Selv om den svenske virksomheten består av to sterke merkevarer hhv SmålandsVillan og Myresjöhus har konsernet valgt å se på den samlede svenske virksomheten som en kontantstrømgenererende enhet. Bakgrunnen for dette er den svenske virksomheten er strukturert slik at skillene mellom merkevarene forsvinner kontantstrømmessig. I tillegg rapporterer den svenske virksomheten som en enhet i interne driftsrapporter, og konsernledelsen følger opp den svenske virksomheten som en enhet.

Nøkkelforutsetninger i analysen har vært salgstall/omsetning, marginer og diskonteringsrente. Til grunn for fremtidige estimater vedrørende salgstall og marginer ligger en kombinasjon av markedsprognoser, estimerte makroforhold samt historiske tall for virksomheten i Sverige. Analysen er derfor basert på både eksterne og intern informasjon. Diskonteringsrenten er basert på kapitalverdimodellen og WACC. Den er beregnet til 11 prosent, og er kvalitetssikret av eksterne konsulenter. Fremtidig vekst i kontantstrøm etter 5 år er satt til 2,5 prosent.

Grunnlaget for vurderingen har vært en beregning av diskontert kontantstrøm (bruksverdi) basert på budsjetterte og estimerte kontantstrømmer for de kommende 5 år samt terminalverdi. På grunn av den store usikkerheten i finansmarkedene og konsekvensene av dette

for realøkonomien i Sverige, har styret valgt å ta ned estimatene for fremtidig omsetning og lønnsomhet. På denne bakgrunn besluttet styret ved utgangen av 2008 å skrive ned verdien av goodwill i den svenske virksomheten med NOK 226 millioner

Sensitivitetsanalyse

En økning av diskonteringsrenten med 1 prosentpoeng ville medføre behov for nedskrivning på ytterligere SEK 237 millioner. En 10 prosent reduksjon i fremtidige kontantstrømmer (før finans) per år ville medføre behov for nedskrivning for verdifall på ytterligere SEK 208 millioner.

34

NOTER KONSERN

14. Anleggsmidler

(NOK 1 000)	FAST EIENDOM	MASKINER, UTSTYR	KONTORUTSTYR, INVENTAR	2008	2007
Anskaffelseskost start av perioden	18 751	96 444	24 615	139 810	57 511
Akkumulerte avskrivninger	1 632	22 464	17 399	41 495	26 633
Balanseført verdi start av perioden	17 119	73 980	7 216	98 315	30 878
Omregningsdifferanser	197	-1 833	556	-1 080	394
Tilgang ved overtakelse av virksomhet*	0	0	0	0	58 021
Årets tilgang	8 240	23 112	3 166	34 518	18 740
Avgang i året	316	292	0	608	222
Avskrivninger i året	1 548	16 902	3 611	22 061	14 861
Bokført verdi 31.12	23 692	78 065	7 327	109 083	92 950
Avskrivningstiden for konsernet er	20–50 år	5–7 år	3–7 år		

Det gjennomføres lineære avskrivninger over eiendelenes forventede levetid.

* TILGANG VED OVERTAKELSE AV VIRKSOMHET	2008	2007
Historisk anskaffelseskost, driftsmidler	0	180 282
Historisk akkumulerte avskrivninger driftsmidler	0	122 261
Netto tilgang	0	58 021

15. Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper hvor konsernet har eierandel på 20–50 prosent er vurdert etter egenkapitalmetoden, og andel av resultatet er innregnet i konsernets resultat. Konsernets andel av egenkapitalen i selskapene er innregnet som eiendel i konsernet.

(NOK 1 000)	FORRETNINGS- KONTOR	AKSJE- KAPITAL	EIERANDEL	BOKFØRT VERDI 31.12.08	ANDEL RES. 2008	BOKFØRT VERDI 31.12.07	ANDEL RES. 2007
Tilknyttede selskaper							
Smeheia Utb AS*	Sandnes	2 000	40%	Avviklet	63	1403	36
Hetlandsgården AS	Sandnes	200	50%	292	-198	194	1
Lunde Utb AS*	Sandnes	1 500	40%	Avviklet	929	922	17
A4 Bogafjell AS*	Sandnes	200	50%	Avviklet	-20	72	169
Buggeland Utb AS	Sandnes	1 500	33%	574	0	574	-28
Trøåsen Utb AS	Trondheim	200	50%	-210	0	-210	-59
Skadberg Utb AS	Sandnes	900	20%	105	607	478	-135
Eivindsholen AS	Sandnes	1 000	30%	-89	16	195	-105
Hemmingstad AS	Sandnes	8 000	40%	3 009	0	0	0
Gar-Bo AB	Sverige	2 500	34%	66 077	-776	63 068	-2 590
Sum tilknyttede selskaper				69 758	621	66 696	-2 694

* Oppgjør og utdeling til aksjonærer i forbindelse med avvikling av selskapet.

Sammendrag av finansiell informasjon for tilknyttede selskaper – 100 prosent for 2008:

	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL	EGENKAPITAL	GJELD	DRIFTS- INNTEKTER	ÅRSRESULTAT
Smeheia Utb AS	Sandnes	Avviklet 2008	0	0	0	0
Hetlandsgården AS	Sandnes	809	784	25	400	-395
Lunde Utb AS	Sandnes	Avviklet 2008	0	0	0	0
A4 Bogafjell AS	Sandnes	Avviklet 2008	0	0	0	0
Buggeland Utb AS*	Sandnes	38 317	1 723	36 594	0	-86
Trøåsen Utb AS*	Trondheim	1 288	-419	1 707	0	-117
Skadberg Utb AS	Sandnes	2 851	1 423	1 429	0	-967
Eivindsholen AS	Sandnes	35 946	704	35 242	30 184	52
Hemmingstad AS	Sandnes	7 553	7 524	29	0	-435
Gar-Bo AB	Sverige	696 557	116 286	580 270	88 943	-2 103
Sum		783 321	128 025	655 296	119 527	-4 051

* 2007 tall. Regnskap for 2008 foreligger ikke enda.

16. Andre aksjer

Andre selskaper hvor konsernet har eierandel under 20 prosent er vurdert etter kostmetoden.

(NOK 1 000)	FORRETNINGS- KONTOR	AKSJE- KAPITAL	EIERANDEL	BOKFØRT VERDI 31.12.08	ANDEL RES. 2008	BOKFØRT VERDI 31.12.07	ANDEL RES. 2007
Jåsund Utb AS	Sola	1 000	18%	890	0	890	0
Sørbo Hove AS	Sandnes	2 000	16%	1 105	0	1 105	0
Sum				1 995	0	1 995	0

17. Finansielle instrumenter

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på NOK 100 millioner og SEK 450 millioner. Rentesikringsavtalene bokføres til virkelig verdi med verdiendringene over resultatet.

PRODUKT	HANDELS- DATO	HOVEDSTOL	START DATO	FORFALLS- DATO	RENTE SATZ	MARKEDSV. 31.12.08 (NOK 1 000)	MARKEDSV. 31.12.07 (NOK 1 000)
Threshold Swap	17.01.06	100 000 TNOK	06.03.06	07.03.11	3,62%	-1 219	3 518
Renteswap	29.05.07	150 000 TSEK	30.11.07	30.05.12	4,58%	-9 518	46
Extendable Interest Swap	29.05.07	150 000 TSEK	30.11.07	31.05.10	4,33%	-10 382	-251
Renteswap	29.05.07	150 000 TSEK	30.11.07	30.05.17	4,67%	-16 029	648
Cap*	17.09.08	250 000 TNOK	02.01.09	02.01.14	6,50%	653	0
Extendable Interest Swap**						0	2 044
Sum						-36 495	6 005

* Konsernet har inngått en rentesikringsavtale på NOK 250 millioner (Cap) med et tak på 6,5 prosent knyttet til 1 mnd Nibor. Bakgrunnen for dette kjøpet er at Block Watne AS ønsker å tilby enkelte av sine kunder en rentegaranti på tilsvarende betingelser.

** Extendable Interest Swap på NOK 150 millioner hadde forfallsdato i løpet av året og ble ikke fornyet.

Markedsverdi er bekreftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart. Forfallstrukturen på markedsverdiforpliktelsen er som følger:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014---->
TNOK	-482	-753	21	150	454	45
TSEK	-9 295	-9 888	-6 836	-3 479	-1 777	-4 653

18. Finansiell risiko og kapitalforvaltning

KREDITTRISIKO

Kreditrisiko er den risiko selskapet har for å pådra seg tap på å gi kreditter. Konsernet yter kreditter ved salg av boliger, men risikoen for tap begrenses ved at det er krav om at kunden kan dokumentere å ha tilfredsstillende finansiering før kontrakt inngås. Videre overleveres ikke boligene før fullt oppgjør er mottatt. Historisk har konsernet hatt ubetydelige tap på fordringer/kreditter. Kreditrisikoen ansees å være lik i alle konsernets segmenter.

Balanseført verdi av utestående fordringer representerer maksimal kreditrisiko på balansedagen. Bokført verdi på utestående fordringer var per 31. desember 2008 NOK 454,387 millioner, og ved utgangen av 2007 NOK 632,24 millioner.

RENTERISIKO

Renterisiko er risikoen for at endring i rentenivå vil medføre svingninger i fremtidige kontantstrømmer for virksomheten. Endringer i rentenivået vil påvirke selskapets markeder gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger, da lånerente er en viktig faktor, kanskje den viktigste, som har betydning for boligkunders investeringsvilje og evne. Erfaringsmessig har det vist seg at forventninger om renteendringer, eller faktiske endringer i lånerente, medfører oppbremsing av etterspørsel, mens et mer avklart rentebilde bidrar til økt etterspørsel etter boliger.

I og med at konsernet har betydelig rentebærende gjeld vil rentenivå og utvikling i dette direkte påvirke konsernets lønnsomhet og resultater. Lån og driftskreditter er avtalt med flytende rente. Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på NOK 100 millioner og SEK 450 millioner som vist over. Sikring er derved gjort for cirka 40 prosent av konsernets pantelån og cirka 27 prosent av netto rentebærende gjeld.

Ved en renteendring på 1 prosentpoeng vil lånekostnadene på selskapets gjeld endres med cirka NOK 16 millioner. En endring i rentenivå vil også normalt påvirke nåverdberegninger. Slike nåverdberegninger gjøres blant annet ved nedskrivningsvurderinger (se note 13), ved beregninger av pensjonsforpliktelser, (se note 7) og ved beregninger av virkelig verdi på finansielle instrumenter/sikringsinstrumenter (se note 17).

VALUTARISIKO

Valutarisiko er den risiko selskapet har for at selskapets eiendeler eller kontantstrømmer vil bli påvirket av endringer i valutakurser.

Konsernets investering i det svenske datterselskapet BWG Homes AB er finansiert ved opptak av gjeld i svenske kroner. Dermed er konsernets netto eksponering i SEK redusert. Ved en endring på 10 prosent i valutakurs av den norske kronen mot den svenske kronen vil konsernets egenkapital endres med NOK 52 millioner.

Konsernets pengeposter er fordelt på følgende valutaer:

VALUTARISIKO	NOTE	2008			2007		
		TNOK	TSEK	TPLN	TNOK	TSEK	TPLN
Kundefordringer	21, 32	309 768	130 849	0	421 283	198 131	77
Andre fordringer	19	315	14 862	0	17 321	23 786	56
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	25, 32	-505 200	-984 296	0	-506 500	-890 000	0
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	26, 32	-675 873	-118 218	0	-310 606	-47 021	0
Leverandørgjeld		-121 148	-189 073	-20	-219 241	-228 465	-46
Netto balanse eksponering		-992 138	-1 145 876	-20	-597 743	-943 569	87

Relevante valutakurser gjennom året:

	GJENNOMSNIKKURS		BALANSEDAGENS KURS	
	2008	2007	2008	2007
SEK	85,47	86,87	90,42	84,55
PLN	2,34	2,12	2,36	2,22

I og med at konsernet driver betydelig virksomhet i Sverige i svenske kroner vil det foreligge en valutarisiko knyttet til omregningen av den svenske virksomhetens resultater. Av konsernets omsetning i 2008 er NOK 1 713,072 millioner (54%) omsetning generert i svenske kroner. Av konsernets driftsresultat før avskrivninger (EBITDA) er NOK 158,133 millioner (43%) generert i svenske kroner. Ved en endring på 10 prosent i valutakurs av den norske kronen mot den svenske kronen vil konsernets nettoresultat endres med NOK 15 millioner. Bare en ubetydelig del av konsernets innkjøp skjer i utenlandsk valuta.

LIKVIDITETSRIKISIKO

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke vil kunne betjene sine løpende betingelser på grunn av manglende likviditet.

Tilgang på lånefinansiering er en avgjørende forutsetning for at konsernet skal kunne betjene sine løpende betingelser. Konsernet har en netto rentebærende gjeld på cirka 2 milliarder kroner ved utgangen av 2008, og eventuell manglende overholdelse av låneavtalene fra konsernets side eller fra långivers side vil medføre manglende likviditet. Konsernet har i januar 2009 reforhandlet låneavtalene med største långiver og etablert treårig låneavtale som hensyntar en forventet krevende markedsituasjon en periode fremover. Konsernet har i tillegg lånefinansiering fra to andre banker i Norge, SpareBank 1 SR Bank og Fokus Bank.

Konsernet er også avhengig av tilgang på garantier fra banker, forsikringsselskaper eller andre kilder for å kunne drive på en fornuftig måte som sikrer inntjening og lønnsomhet, og også som et virkemiddel til å frigjøre likviditet løpende. Den internasjonale finanskrisen har hatt betydning for tilgang på finansiering også i Norge og Sverige, og trolig medfører dette en noe økt risiko for at nåværende kredittgivere ikke kan overholde sine avtaler med konsernet. Likevel må denne risikoen fortsatt kunne betegnes som begrenset. Normalt er denne risikoen minimal.

Konsernets evne til å betjene gjelden er avgjørende knyttet til løpende inntjening og salg. Konsernet har de siste årene hatt gode resultater og generert betydelige kontantstrømmer. Konsernet har nedskalert virksomheten betydelig i 2008, og er nå skalert på et nivå som gjør at konsernet vil kunne betjene sine løpende forpliktelser med vesentlig lavere produksjon og omsetning enn tidligere år. Konsernet har fått tilført ytterligere likviditet ved emisjonene i starten av 2009, og har en tilfredsstillende likviditetsreserve.

Konsernet overvåker løpende likviditetsbehovet og tilgjengelig likviditet. I den grad det er behov for likviditet i deler av konsernet foretas interne allokeringer innenfor tilgjengelige rammer. Konsernet har etablert kassekreditter for driftsenhetene som gir fleksibilitet gjennom året. Konsernet har løpende dialog med Nordea i forhold til kapitalbehov og likviditetsstyring.

Nedenfor en tabell over forfalltidspunkter på finansielle forpliktelser (renter er inkludert) i nominelle tall:

LIKVIDITETSRSIKO	FORFALL			
	1-3 MND	3-6 MND	6-12 MND	1 ÅR +
Pensjonsforpliktelser				20 867
Utsatt skatt				201 831
Sum avsetning forpliktelser	0	0	0	222 698
Andre forpliktelser				
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 361	16 351	72 687	1 476 368
Sum annen langsiktig gjeld	16 361	16 351	72 687	1 476 368
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 881	95 771	191 546	425 803
Gjeld til nærstående				
Leverandørgjeld	281 838	7 500	2 922	
Betalbar skatt			62 217	
Skattetrekk og andre trekk	41 201			
Markedsverdi finansielle instrumenter				
Annen kortsiktig gjeld, tomter og prosjekter	71 919	31 205	50 485	79 743
Annen kortsiktig gjeld	43 743	67 998	27 177	94 313
Sum kortsiktig gjeld	549 582	202 474	334 347	599 859

Konsernets prognoserte kontantstrømmer og likviditetsbase vil betjene de løpende finansielle forpliktelsene i hvert av intervallene over.

KAPITALFORVALTNING

Hovedmålsettingen for konsernets kapitalstyring er å sikre tilgang til kapital som bidrar til tilfredsstillende drift og maksimering av verdier for eierne. Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør tilpasninger i lys av endringer i de underliggende økonomiske forholdene. Tilgang til lånekapital overvåkes kontinuerlig, og konsernet opprettholder en løpende dialog med långiverne. Det legges vekt på å ha en god dialog med ulike kredittgivere, også i forhold til å kunne sikre konkurranse og konkurransemessige betingelser på finansiering.

Konsernet har etablert en utbyttopolicy hvor 50–70 prosent av årets resultat skal utbetales til aksjonærene, så lenge slik utbetaling ikke vil forringe selskapets vekstmuligheter eller ansees å være uheldig i forhold til konsernets samlede finansielle situasjon. I forbindelse med reforhandling av låneavtalene i januar 2009 er det avtalt at utbytte ikke kan utbetales uten godkjenning fra Nordea.

Styret har fullmakt til å gjennomføre kapitalforhøyelser med inntil 30 millioner aksjer. Konsernet har covenants knyttet til storparten av lånegjelden. Det er etablert løpende oppfølging som skal sikre intern kontroll med overholdelse av covenants, eller eventuelt at man tidligst mulig kan håndtere eventuelle problemer med slik overholdelse.

I forhold til det kortsiktige likviditetsbehovet er det særlig viktig å ha etablert tilstrekkelig prosjektfinansiering for pågående prosjekter. Opptrekk og nedkvittering av prosjektfinansiering reguleres løpende, blant annet avhengig av utfakturerings/innbetalinger mottatt og avhengig av prognostisert utvikling i likviditet.

Opprinnelige covenants på gjelden til Nordea ble suspendert i desember 2008 ved at Nordea gav en waiver på over 12 måneder, i påvente av reforhandling av lånebetingelsene. I januar 2009 reforhandlet konsernet sine lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøpsgjelden vedrørende Block Watne kjøpet har fått utsatt forfall til 1.1.2012. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av endelige låneavtaler er ikke fullført. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene. Formalisering av låneavtaler gjenstår. Se nærmere omtale i årsberetningen.

19. Finansielle eiendeler

(NOK 1 000)	2008	2007
Lån til tilknyttede selskaper	5 321	5 321
Andre fordringer, langsiktige		
Langsiktig lån til kunder	191	229
Lån til ansatte		0
Sum andre fordringer, langsiktige	191	229
Andre fordringer, kortsiktige		
Forskuddbetalte kostnader/opptjente inntekter	26 448	24 857
Forskudd til tomteeiere	4 650	4 650
Fylkesskattesjefen	-6 600	6 389
Andre fordringer	1 807	1 535
Sum andre fordringer, kortsiktige	26 305	37 432

Finansielle eiendeler er vurdert til laveste av pålydende og virkelig verdi. Det er foretatt en konkret vurdering av risiko for tap på fordringene, spesielt med hensyn til debitorernes betalingsdyktighet. Det er ikke påvist risiko for tap på fordringene.

20. Tomter og prosjekter under utførelse

BYGG UNDER UTFØRELSE (NOK 1 000)	2008	2007
Aktivert på usolgte enheter	305 685	179 339
Aktivert på solgte enheter	167 108	190 553
Sum beholdning	472 793	369 892
Inntektsført på ikke overleverte boliger	1 121 038	1 228 110
Kostnader på ikke overleverte boliger	-821 868	-906 181
Bidrag på ikke overleverte boliger	299 170	321 929
Gjenværende produksjon i tapsprosjekter	0	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	78 647	61 078
Forskuddsfakturerte inntekter inkludert i kortsiktig gjeld	32 304	52 412
TOMTER (NOK 1 000)		
Tomter til anskaffelseskost	754 783	670 813
Merverdi tomter	78 559	78 559
Akkumulert kostnadsføring merverdi*	-45 317	-29 504
Hovedanlegg	269 562	205 672
Beholdning	1 057 587	925 540

* I forbindelse med med oppkjøpet av Block Watne AS ble det identifisert merverdier i tilknytning til tomterverdier på NOK 78,559 millioner. Merverdiene i tilknytning til tomtene kostnadsføres (varekost) delvis når tomtene tas i bruk på spesifiserte tomter, og delvis lineær kostnadsføring på uspesifiserte tomter.

21. Kundefordringer

SPEKIFIKASJON AV BOKFØRT VERDI PÅ KUNDEFORDRINGER (NOK 1 000)	2008	2007
Kundefordringer	379 231	540 475
Tidsavgrensning inntekter	-91 000	-91 000
Kundefordringer med Husbankfinansiering	146 300	147 000
Avsetning for tap på fordringer	-6 449	-7 672
Sum kundefordringer	428 082	588 803

Konsernet har ikke fordringer der betaling er utsatt på grunn av betingelser i kontraktene, og ingen kundefordringer har forfall senere enn ett år frem i tid.

Aldersfordeling kundefordringer

KUNDEFORDRINGER (NOK 1 000)	2008		2007	
	BRUTTO	PÅREGNET TAP	BRUTTO	PÅREGNET TAP
Ikke forfalt	250 495	0	346 088	-1 064
0-30 dager	62 529	-64	118 904	0
31-120 dager	112 620	-642	120 999	-648
Mer enn 1 år	8 887	-5 743	10 483	-5 960
Totalt	434 531	-6 449	596 475	-7 672

22. Likvide midler

(NOK 1 000)	2008	2007
Kontanter og bankinnskudd	61 152	82 507
Herav bundet for skattetrekk	8 373	7 943

Konsernet har utrukne kassekreditt og andre kreditter på til sammen NOK 103,947 millioner.

23. Antall aksjer, aksjonærer

De største aksjonærene i BWG Homes ASA per 31. desember 2008:

AKSJONÆR	AKSJER	% AV TOTAL
Lani Industrier AS	20 210 000	30,62%
Pareto Aksje Norge	3 448 000	5,22%
Lani Development AS	3 339 800	5,06%
Ojada AS	2 331 200	3,53%
Bank of New York, Brussels Branch	2 093 041	3,17%
Pareto Aktiv	1 668 457	2,53%
AB Invest A/S	1 525 183	2,31%
Nordea Securities AB	1 451 349	2,20%
Vital Forsikring ASA	1 424 300	2,16%
Verdipapirfond Odin Norge	1 382 067	2,09%
Verdipapirfond Odin Norden	1 313 800	1,99%
MP Pensjon	1 275 500	1,93%
Folketrygdfondet	1 262 644	1,91%
DnB NOR Norge (IV)	1 247 551	1,89%
BNP Paribas Secs Services Paris	1 205 800	1,83%
Citibank Intl. PLC. (Lux Branch)	1 117 536	1,69%
Swedbank	1 007 197	1,53%
Euroclear Bank S.A./N.V. ('Ba')	991 851	1,50%
Oslo Pensjonsforsikring AS Omløp	985 211	1,49%
JPMorgan Chase Bank	961 400	1,46%
Sum 20 største aksjonærer	50 241 887	76,12%
Andre	15 758 113	23,88%
Totalt	66 000 000	100,00%

Totalt antall aksjonærer	847
Aksjenes pålydende	NOK 1,00

24. Egenkapital

40

NOTER KONSERN

(NOK 1 000)	AKSJE- KAPITAL	OVERKURS- FOND	OMREGNINGS- DIFFERANSE	OPPTJENT EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
AVSTEMMING AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN					
Balanse 01.01.07	9 000	534 884	133	170 731	714 748
Emisjon	4 200	955 646			959 846
Emisjonskostnader		-22 834			-22 834
Fondsemisjon	52 800	-52 800			0
Utbytte				-112 500	-112 500
Årsresultat				201 080	201 080
Omregningsdifferanser	0	0	-37 626		-37 626
Balanse 31.12.07	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Balanse 01.01.08	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Utbytte				-132 000	-132 000
Årsresultat				-82 282	-82 282
Egenkapitaleffekt konsernbidrag tidligere år				10 648	10 648
Omregningsdifferanser			41 117		41 117
Balanse 31.12.08	66 000	1 414 896	-3 624	55 677	1 540 197
AKSJEKAPITAL OG OVERKURS				2008	2007
Utstedt per 01.01				1 480 896	543 884
Utstedt mot kontanter ved emisjon				0	937 012
Utstedt 31.12, fullt innbetalt				1 480 896	1 480 896

Per 31. desember 2008 besto registrert aksjekapital av 66 000 000 ordinære aksjer (31.12.2007: 66 000 000). Aksjenes pålydende er NOK 1. 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 valutaeffekter fremkommet ved omregning av utenlandske datterselskaper i konsolideringen.

UTBYTTE

I 2008 er det utbetalt utbytte på NOK 2 per aksje, til sammen NOK 132 millioner (2007: NOK 112,5 millioner). Styret vil foreslå for generalforsamlingen at det for regnskapsåret 2008 ikke utbetales utbytte til selskapets aksjonærer. Med bakgrunn i den utfordrende markedssituasjonen og usikkerhet om utviklingen i finansmarkedene, finner styret det nødvendig å styrke selskapets kapital situasjon fremfor å utbetale utbytte.

25. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

			2008	2007
Pantelån	NOK	499 000	499 000	499 000
	NOK	7 500	6 200	7 500
	SEK	890 000 (omregnet til NOK)	804 738	752 495
Sum			1 309 938	1 258 995
Rentesats per 31.12	Norsk virksomhet		5,52%	6,53%
	Svensk virksomhet		5,43%	5,79%

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i selskapets aksjer i datterselskaper. Lånet har flytende rente (3-måneders NIBOR + margin). Se note 17 vedrørende rentesikring. I tillegg er det i konsernet et mindre pantelån med pant i næringsbygg.

Opprinnelige covenants på gjelden til Nordea ble suspendert i desember 2008 ved at Nordea gav en waiver på over 12 måneder, i påvente av reforhandling av lånebetingelsene. Konsernet har i januar 2009 reforhandlet lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøpsgjelden vedrørende Block Watne kjøpet har fått utsatt forfall til 1. januar 2012. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av endelige låneavtaler er ikke fullført. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene.

Basert på nytt term sheet er avdragene som vist nedenfor:

		2009	2010	2011	2012	2013
Avdrag	TNOK	41 200	41 200	41 200	380 200	1 200
	TSEK	0	0	0	890 000	0

26. Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

(NOK 1 000)	2008	2007
Kassekreditt	106 893	39 756
Andre driftskreditter	75 110	0
Bygge- og tomtelån	602 337	310 606
Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	784 340	350 362
Rentesats norsk virksomhet per 31.12	5,34%	6,15%
Rentesats svensk virksomhet per 31.12	3,07%	3,53%

Bygge- og tomtelån er lån gitt mot sikkerhet i prosjekter og tomter. Det vises til note 32 som omhandler bokført verdi av pantesikkerhet.

27. Annen kortsiktig rentebærende gjeld

Lånet består i sin helhet av det opprinnelige ansvarlige lånet til nærstående som er konvertert til ordinært lån og nedbetalt med NOK 55 millioner i løpet av 2008. Gjenstående lån på NOK 40 millioner ble nedbetalt i sin helhet etter emisjon i februar 2009, se note 35.

28. Garantiavsetninger

I og med at konsernet driver entreprenørvirksomhet gir konsernet garantier på overleverte boliger. I byggeperioden etableres det garantier som kjøpes fra bankene eller forsikringsmeglere, men konsernet har etter overlevering et garantiansvar etter gjeldende lovgivning i Norge og Sverige. Konsernet avsetter for dette garantiansvaret løpende.

(NOK 1 000)	2008	2007
Garantiavsetning beregnet	46 251	56 113
Garantiavsetninger spesielle prosjekter	2 520	4 808
Sum garantiavsetninger	48 771	60 921

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.

(NOK 1 000)	2008	2007
Garantiavsetning 01.01	60 921	61 767
Benyttet i løpet av året	-12 150	-33 872
Reversert i løpet av året	0	0
Avsatt i løpet av året	0	33 026
Garantiavsetning 31.12	48 771	60 921

29. Tomteforpliktelser

Konsernet inngår forpliktende avtaler med grunneiere om disposisjon, prosjektering og utvikling av tomteområder. Ved inngåelse av slike avtaler etableres det forpliktelser til fremtidige utbetalinger for selskapet. Kontraktene kan innebære både betingede og ubetingede forpliktelser.

De fremtidige utbetalingene er normalt ikke rentebærende, men avtalene kan i enkelte tilfeller åpne for en justering i henhold til konsumprisindeks. For avtaler hvor tomteforpliktelsene er ubetingede etter avtalene, balanseføres tomten. Det avsettes for tilhørende forpliktelser om utbetalinger i den grad utbetaling ikke er foretatt i forbindelse med avtaleinngåelsen.

Øvrige kontrakter, hvor det er betingelser som må oppfylles før forpliktelsene inntreffer, gjelder ofte tomter hvor det ikke foreligger godkjent regulering til boligformål. Ved utgangen av 2008 er det inngått betingede kontrakter (LNF) av en verdi på NOK 286 millioner (ikke balanseført), og når regulering foreligger for disse områdene vil konsernets tomteverdier og tomteforpliktelser øke med tilsvarende beløp. Tilsvarende tall ved utgangen av 2007 var NOK 311 millioner.

Det anses som overveiende sannsynlig at kommunene godkjenner reguleringen.

30. Skyldig offentlige avgifter

(NOK 1 000)	2008	2007
Skattetrekk og andre trekk	9 252	19 207
Arbeidsgiveravgift	23 639	26 107
Merverdiavgift	8 348	895
Sum	41 239	46 210

42

NOTER KONSERN

31. Annen kortsiktig gjeld

(NOK 1 000)	2008	2007
Påløpte lønninger, feriepenger mv	69 498	84 393
Påløpte rentekostnader	4 779	4 713
Garantiavsetning	48 771	60 291
Avsetning for påløpte kostnader	34 665	48 225
Innbetalt kundeforskudd	63 815	89 342
Restruktureringskostnader	10 137	0
Annen kortsiktig gjeld	1 680	1 538
Sum	233 344	288 502

32. Pantstillelser og garantiansvar

BOKFØRT VERDI AV SELSKAPETS GJELD SIKRET VED PANT I EIENDELER (NOK 1 000)	2008	2007
Bygge- og tomtegjeld, andre driftskreditter	660 763	310 606
Kassekreditt	106 893	39 756
Pantelån	505 200	506 500
Sum	1 272 856	856 862

BOKFØRT VERDI AV EIENDELER SOM ER STILLET SOM SIKKERHET FOR GJELD (NOK 1 000)	2008	2007
Aksjer i datterselskaper*	1 616 935	1 550 115
Kundefordringer	104 458	104 168
Tomter og bygg under utførelse	1 248 344	1 039 314
Varige driftsmidler	16 808	26 530
Sum	2 986 545	2 720 128

* Nordea har også pant i aksjene i Block Watne AS, Hetlandhus AS og i aksjene i BWG Homes AB som sikkerhet for den langsiktige gjelden.

Flere mindre prosjekter er, i deler av eller i hele byggeprosessen, ikke pantsatt som sikkerhet for gjeld. Av bokført verdi på NOK 1 567 millioner i tomter og bygg under utførelse, er NOK 233 millioner tomteforpliktelse (kortsiktig gjeld).

I forbindelse med reforhandling av lånebetingelser med Nordea i januar 2009, er det avtalt at Nordea skal ha pant i ikke pantsatte aktiva, i hovedsak tomter som ikke er pantsatt. Slik pantstillelse etableres i løpet av våren 2009.

GARANTISTILLELSER GITT AV FINANSINSTITUSJONER (NOK 1 000)	2008	2007
Garanti for forskuddsinnbetaling	737 480	848 951
Kontraktsgarantier for byggeprosjekter	155 273	133 396
Andre garantier	235 714	244 954
Sum	1 128 467	1 227 301

33. Leieforpliktelser

Konsernet har en rekke operasjonelle leieavtaler som gjelder kontor og lager. Leieavtalene har variabel leietid, men har i hovedsak en gjenværende leietid mellom 3 til 8 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 2008-2010. Konsernet har ikke finansielle leieavtaler.

ÅRLIG LEIEBELØP AV IKKE BALANSEFØRTE DRIFTSMIDLER (NOK 1 000)	2008	2007
Biler, driftsløsøre	8 013	4 326
Husleie	44 652	28 274
Sum	52 666	32 600

Leiebeløpene er kostnadsført som annen driftskostnad.

34. Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er satt opp etter den indirekte modell.

ENDRING I ANDRE TIDSAVGRENSINGSPOSTER SPESIFISERT (NOK 1 000)	2008	2007
Endring i andre fordringer	11 928	-2 338
Endring i skyldig offentlige avgifter	-5 209	15 159
Endring i andre kortsiktige gjeldsposter	-59 279	20 991
Sum	-52 560	33 812

35. Hendelser etter balansedagen

I januar 2009 reforhandlet konsernet sine lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøpsgjelden vedrørende Block Watne kjøpet har fått utsatt forfall til 1. januar 2012. Bindende term sheet foreligger, men utarbeidelse av endelige låneavtaler er ikke fullført. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene. Formalisering av låneavtaler gjenstår. Se nærmere omtale i årsberetningen.

I februar 2009 ble det gjennomført en rettet emisjon på NOK 140 millioner med påfølgende reparasjonsemisjon i mars på NOK 21,38 millioner. Emisjonene er gjort opp med kontant innbetaling, og antall aksjer utstedt i emisjonene var 32 276 000. Tegningskurs var NOK 5.

I januar 2009 ble det inngått avtale om salg av eierandelen i forsikringsselskapet Gar-Bo AB. Salget er betinget av godkjenning fra tilsynsmyndighetene i Sverige og i Luxembourg. Salgssum og oppgjørstruktur blir endelig fastsatt frem mot gjennomføringen som skal skje innen utgangen av april 2009. Samlet salgssum vil være på nivå med bokført verdi (SEK 65 millioner).

36. Proforma regnskap 2007 – urevidert

Proformatall for 2007 er utarbeidet som om Prevesta ble kjøpt per 1. januar 2006. Proformatallene er ikke reviderte.

PROFORMA KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP – BWG HOMES ASA

44

NOTER KONSERN

(NOK 1 000)	2008 VIRKELIG	2007 PROFORMA
Salgsinntekt	3 170 495	3 272 324
Andre inntekter	1 030	23
Sum inntekter	3 171 525	3 272 346
Varekostnad	-1 906 232	-1 943 185
Lønns- og personalkostnad	-599 557	-607 175
Annen driftskostnad	-297 650	-281 041
Sum driftskostnader	-2 803 439	-2 831 400
Driftsresultat før avskrivninger	368 086	440 946
Resultat fra tilknyttet selskap	621	9 503
Nedskrivning goodwill	-226 050	0
Avskrivning på varige driftsmidler	-22 061	-21 033
Driftsresultat	120 596	429 416
Renteinntekt	7 802	8 045
Annen finansinntekt	24 830	396
Endring markedsverdi finansielle instrumenter	-42 500	-368
Rentekostnad	-137 562	-74 316
Annen finanskostnad	-5 244	-29 713
Netto finanskostnader	-152 674	-95 956
Ordinært resultat før skattekostnad	-32 078	333 460
Skattekostnad	-50 204	91 575
Periodens resultat	-82 282	241 885