

Noter morselskap

49

NOTER MOR

1. Regnskapsprinsipper

BWG Homes ASA ble stiftet 20. september 2005. Selskapet skiftet navn fra Block Watne Gruppen ASA til BWG Homes ASA 20. september 2007. Selskapet er morselskap i et konsern med virksomhet både i Norge og Sverige. Selskapet har kontoradresse i Munkedamsveien 45, 0250 Oslo.

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

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med allmenaksjeloven, regnskapsloven og god regnskapskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2008.

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER, VURDERING OG KLASSIFISERING, ANDRE FORHOLD

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

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

REGNSKAPSPRINSIPPER FOR VESENTLIGE REGNSKAPSPOSTER

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

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

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned

til virkelig verdi. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres.

Avskrivninger

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

Finansielle eiendeler

Datterselskap: Med datterselskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 50 prosent eller mer. Selskapet benytter seg av kostmetoden for regnskapsføring av datterselskap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet har kollektiv pensjonsordning som gir de ansatte rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser, kalt ytelsesbasert pensjon. Pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening på basis av forutsetninger om antall opptjeningsår, diskonteringsrente, fremtidig avkastning på pensjonsmidler, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv.

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

Netto pensjonskostnad i resultatregnskapet er endring i netto pensjonsforpliktelse i regnskapsåret. Endringen består i hovedsak av estimert opptjent pensjon i året fratrukket estimert avkastning på pensjonsmidlene. Pensjonskostnaden klassifiseres som ordinær driftskostnad, og presenteres sammen med lønn og andre ytelser.

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

Rentesikringsavtaler

Selskapet har inngått rentesikringsavtaler. Rentesikringsavtalen balanseføres ikke, men innbetalinger og utbetalinger bokføres som renteposter i resultatregnskapet.

Utenlandsk valuta

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

Utsatt skatt og skattekostnad

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

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra drift knyttet til investeringer, samt kontantstrømmer fra finansiering.

Konsernbidrag som er oppgjort i perioden fra døtre til morselskap og fra morselskap til døtre, inngår i kontantstrøm fra finansiering. Mottatt konsernbidrag klassifiseres som kontantstrøm fra finansiering. Langsiktige lån fra datterselskaper til morselskap inngår i kontantstrøm fra finansiering. Kortsiktig mellomværende med døtre (lån og fordringer) inngår i kontantstrøm fra investering.

| | |
|---|----|
| 1. Regnskapsprinsipper | 49 |
| 2. Lønnskostnader og ytelser til ansatte | 50 |
| 3. Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor | 51 |
| 4. Inntekt på investering i datterselskap | 51 |
| 5. Renteinntekt | 51 |
| 6. Rentekostnad | 52 |
| 7. Datterselskap | 52 |
| 8. Lån til datterselskap | 52 |
| 9. Skatt | 52 |
| 10. Immaterielle eiendeler | 53 |
| 11. Maskiner og eiendommer | 53 |
| 12. Andre fordringer | 53 |
| 13. Kontanter og kontantekvivalenter | 53 |
| 14. Egenkapital | 54 |
| 15. Antall aksjer, aksjonærer | 54 |
| 16. Gjeld til kredittinstitusjoner | 55 |
| 17. Rentesikring og finansiell risiko | 55 |
| 18. Skyldig offentlige avgifter | 55 |
| 19. Kortsiktig rentebærende gjeld | 55 |
| 20. Annen kortsiktig gjeld | 55 |
| 21. Pantestillelser og garantiansvar | 56 |
| 22. Kontantstrømoppstilling | 56 |
| 23. Hendelser etter balansedagen | 56 |

2. Lønnskostnader og ytelser til ansatte

50

NOTER MOR

| KOSTNADER FØRT SOM LØNSSKOSTNADER (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|---|--------------|--------------|
| Lønn og feriepenger | 7 351 | 3 780 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 195 | 597 |
| Pensjonskostnader | 701 | 444 |
| Andre lønnskostnader | 109 | 16 |
| Sum | 9 356 | 4 837 |

| ANTALL ANSATTE | 2008 | 2007 |
|-------------------------------------|------|------|
| Gjennomsnittlig antall årsverk | 4,6 | 2,3 |
| Antall ansatte ved utgangen av året | 5,0 | 3,0 |

PENSJONER/PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Estimatene som ligger til grunn, ble gjennomgått høsten 2008, og er vurdert som rimelige. Regnskapsstyret offentliggjorde 6. januar 2009 følgende pensjonsforutsetninger per 31. desember 2008:

| | |
|----------------------|-------------|
| Diskonteringsrente | 3,80% |
| Lønnsregulering | cirka 4,00% |
| Pensjonsregulering | cirka 3,75% |
| Forventet avkastning | cirka 5,80% |

Forutsetningene som ble lagt til grunn i utregningen av pensjonskostnad/forpliktelse er ikke endret som følge av de nye forutsetningene da effekten av en eventuell endring anses uvesentlig. Kollektive pensjonsordninger har ved årets slutt 5 (3) medlemmer.

| ENDRINGER I INNREGNET NETTOFORPLIKTELSE FOR YTSELSEBASERTE PENSJONSFORPLIKTELSE I BALANSEN (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 01.01 | 962 | 762 |
| Estimatavvik | 0 | 0 |
| Årets innskudd | -757 | -278 |
| Kostnad innregnet i resultatregnskapet | 794 | 478 |
| Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12 | 999 | 962 |

| KOSTNAD INNREGNET I RESULTATREGNSKAPET (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| Nåverdi av pensjoner opptjent i perioden | 506 | 221 |
| Kapitalkostnad av tidligere opptjente pensjoner | 95 | 64 |
| Årets brutto pensjonskostnad | 601 | 285 |
| Forventet avkastning av pensjonsmidler | -92 | -46 |
| Administrasjonskostnader | 36 | 29 |
| Periodisert arbeidsgiveravgift | 77 | 38 |
| Estimatavvik over resultatet | 0 | 0 |
| Endring pensjonsforpliktelser ved avtaleendring | 171 | 173 |
| Årets netto pensjonskostnad | 794 | 478 |

AVSTEMMING AV PENSJONSFORPLIKTELSEN

| | | |
|---|------------|------------|
| Estimert nåverdi av påløpt pensjonsforpliktelse 31.12 | 2 739 | 2 819 |
| Estimerte pensjonsmidler 31.12 | -1 762 | -916 |
| Arbeidsgiveravgift | 137 | 268 |
| Estimatavvik | -115 | -1 210 |
| Nettoforpliktelse for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12 | 999 | 961 |

FORUTSETNINGER VED BEREGNING AV PENSJONSKOSTNADER

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 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% |
| Forventet avkastning | 6,30% | 5,75% |

Selskapet forventer å yte cirka NOK 0,7 (0,7) millioner i tilskudd til pensjonsordningene i 2009.

3. Ytelser til ledende ansatte, styret og revisor

Selskapet har utbetalt følgende godtgjørelser til ledende ansatte og styret i 2008:

| (NOK 1 000) NAVN | STILLING | LØNN | BONUS | ANDRE YTELSER | PENSJONS- PREMIE | STYRE- HONORAR | ANDRE LÅN | HONORAR |
|---------------------|-----------------------------|-------|-------|------------------|---------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Ledergruppen | | | | | | | | |
| Lars Nilsen | CEO | 1 822 | 0 | 56 | 127 | 0 | 0 | 0 |
| Arnt Eriksen | CFO | 301 | 0 | 24 | 22 | 0 | 0 | 0 ¹⁾ |
| Ketil Kvalvik | CFO | 543 | 193 | 101 | 194 | 0 | 0 | 0 ²⁾ |
| Elisabet Landsend | Kommunikasjonsdirektør | 1 008 | 0 | 133 | 140 | 0 | 0 | 0 |
| Styret | | | | | | | | |
| Harald Walther | Styreleder | 0 | 0 | 0 | 0 | 180 | 0 | 261 ³⁾ |
| Hege Bømark | Nestleder | 0 | 0 | 0 | 0 | 150 | 0 | 0 |
| Petter Neslein | Styremedlem | 0 | 0 | 0 | 0 | 120 | 0 | 0 |
| Eva Eriksson | Styremedlem | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 | 0 | 0 |
| Brit Hagelund | Ansattes representant | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 ⁴⁾ |
| Tore M. Randen | Ansattes representant | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 ⁴⁾ |
| Øyvind Wiik | Ansattes representant | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 | 0 | 0 ⁴⁾ |
| Torunn Thiemer | Ansattes representant, vara | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 ⁴⁾ |

Kommentarer

- 1) Arnt Eriksen tiltrådte sin stilling som CFO 6. oktober 2008.
- 2) Ketil Kvalvik fratrådte sin stilling 31. oktober 2008
- 3) Andre honorarer er fakturert fra egen næringsvirksomhet. Honorarregningene er godkjent av styret.
- 4) Ansattes representanter i styret, inkl. vararepresentanter er ansatt i Block Watne AS.

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

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

Selskapet har i 2008 betalt NOK 663 000 i styrehonorarer, se over.

| HONORARER REVISOR EKSKLUSIVE MVA (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor | | |
| Ordinær revisjon | 434 | 251 |
| Skatterådgivning | 0 | 6 |
| Annet | 28 | 375 |
| Sum | 462 | 633 |

4. Inntekt på investering i datterselskap

| (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|----------------------------------|--------|---------|
| Konsernbidrag fra Block Watne AS | 32 000 | 243 468 |

5. Renteinntekt

| POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Renter fra Block Watne AS | 1 858 | 1 883 |
| Renter fra BWG Homes AB | 31 495 | 0 |
| Renter fra bank | 4 061 | 5 657 |
| Sum renteinntekt | 37 414 | 7 540 |

6. Rentekostnad

| POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Renter til Block Watne AS | 2 463 | 2 142 |
| Renter til bank | 39 738 | 25 730 |
| Sum rentekostnad | 42 201 | 27 872 |

52

NOTER MOR

7. Datterselskap

| (NOK 1 000) | | | EIERANDEL/ STEMMEANDEL | AKSJER PÅLYDENDE (NOK) | ANSKAFF-/ BOKF. VERDI | ANDEL EK 31.12.2008 | ANDEL EK 31.12.2007 |
|-----------------------|-------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| DATTERSELSKAP | FORRETNINGSKONTOR | AKSJEKAPITAL | | | | | |
| Block Watne AS | Oslo | 40 000 | 100% | NOK 10 | 1 095 000 | 399 577 | 293 687 |
| Hetlandhus AS | Oslo | 100 | 100% | NOK 1 | 5 008 | 253 | 110 |
| Boligbygg Prosjekt AS | Oslo | 100 | 100% | NOK 100 | 115 | 115 | 0 |
| BWG Homes AB* | Vetlanda | 1 100 | 100% | SEK 1 | 516 812 | 516 812 | 582 945 |
| Sum | | | | | 1 616 935 | 916 757 | 876 742 |

* Prevesta AB ble innfusjonert i BWG Homes AB i 2008. I forbindelse med nedskrivningen av goodwill i denne svenske virksomheten (konsern note 13), har morselskapet nedskrevet verdien av datterselskapet til bokført egenkapital. Nedskrivningen utgjorde NOK 112,857 millioner

8. Lån til datterselskap

| POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Lån til BWG Homes AB | 342 014 | 0 |
| Lån til Hetlandhus AS | 11 100 | 0 |
| Sum lån til datterselskap | 353 114 | 0 |

9. Skatt

| SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|--|--------------|----------------|
| Resultat før skatt | -103 301 | 209 790 |
| Konsernbidrag uten skatteeffekt | 0 | -16 795 |
| Permanente forskjeller | 112 837 | -22 834 |
| Midlertidige forskjeller | -1 | 70 |
| Konsernbidrag | 0 | -14 789 |
| Grunnlag betalbar skatt | 9 535 | 155 443 |
| Betalbar skatt på årets resultat | 2 670 | 43 524 |
| Endring utsatt skatt | 0 | -20 |
| For lite skatt avsatt tidligere år | 6 394 | 0 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 9 064 | 43 504 |

| SKATT FØRT MOT EK (NOK 1 000) | | |
|-----------------------------------|---|-------|
| Skatteeffekt av emisjonskostnader | 0 | 6 394 |

| BEREGNING AV UTSATT SKATT I BALANSEN (NOK 1 000) | | |
|--|-------------|-------------|
| Forskjeller som utlignes | | |
| Netto pensjonsforpliktelse | -999 | -962 |
| Driftsmidler | 151 | 130 |
| Andre forskjeller | 34 | 18 |
| Grunnlag utsatt skatt | -813 | -814 |
| Utsatt skattefordel i balansen | -228 | -228 |

| BETALBAR SKATT I BALANSEN (NOK 1 000) | | |
|---|--------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | 2 670 | 43 524 |
| Skatt emisjonskostnader ført direkte mot EK | 0 | -6 394 |
| Betalbar skatt i balansen | 2 670 | 37 130 |

10. Immaterielle eiendeler

| (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Per 01.01 | | |
| Anskaffelseskost | 337 | 0 |
| Akkumulerte avskrivninger | 11 | 0 |
| Balansført verdi 01.01 | 326 | 0 |
| Bokført verdi 01.01 | 326 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 337 |
| Avskrivninger i året | 67 | 11 |
| Bokført verdi 31.12 | 259 | 326 |
| Per 31.12 | | |
| Anskaffelseskost | 337 | 337 |
| Akkumulerte avskrivninger | 79 | 11 |
| Balansført verdi 31.12 | 259 | 326 |

Immaterielle eiendeler består i sin helhet av innkjøpt software som avskrives over 5 år.

11. Varige driftsmidler

| (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Per 01.01 | | |
| Anskaffelseskost | 398 | 0 |
| Akkumulerte avskrivninger | 40 | 0 |
| Balansført verdi 01.01 | 358 | 0 |
| Tilgang i året | 435 | 398 |
| Avgang bokført verdi i året | 292 | 0 |
| Avskrivninger i året | 81 | 40 |
| Bokført verdi 31.12 | 421 | 358 |
| Per 31.12 | | |
| Anskaffelseskost | 541 | 398 |
| Akkumulerte avskrivninger | 120 | 40 |
| Balansført verdi 31.12 | 421 | 358 |

Varige driftsmidler består i sin helhet av biler som avskrives over 5 år.

12. Andre fordringer

| POSTEN BESTÅR AV (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|---|---------------|----------------|
| Fordring på Block Watne AS (rentebærende) | 0 | 243 468 |
| Fordring på BWG Homes AB (rentebærende) | 36 781 | 163 300 |
| Fordring på Hetlandhus AS (rentebærende) | 0 | 27 |
| Sum andre fordringer | 36 781 | 406 795 |

13. Kontanter og kontantekvivalenter

Posten kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd og mindre kontantbeholdninger.

| (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Kontanter og bankinnskudd | 1 574 | 12 610 |
| Herav bundet for skattetrekk | 378 | 278 |

14. Egenkapital

| (NOK 1 000) | AKSJE- KAPITAL | OVERKURS- FOND | ANNEN EGENKAPITAL | SUM |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.07 | 9 000 | 534 884 | 40 979 | 584 863 |
| Emisjon | 4 200 | 949 253 | 0 | 953 453 |
| Emisjonskostnader | 0 | -22 834 | 0 | -22 834 |
| Skatteeffekt av emisjonskostnader | 0 | 6 394 | 0 | 6 394 |
| Fondsemisjon | 52 800 | -52 800 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 166 286 | 166 286 |
| Avsatt til utbytte | 0 | 0 | -132 000 | -132 000 |
| Avsatt til konsernbidrag | 0 | 0 | -14 789 | -14 789 |
| Egenkapital 31.12.07 | 66 000 | 1 414 897 | 60 476 | 1 541 373 |
| Egenkapital 01.01.08 | 66 000 | 1 414 897 | 60 476 | 1 541 373 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -112 365 | -112 365 |
| Effekt av konsernbidrag tidligere år | 0 | 0 | 10 648 | 10 648 |
| Egenkapital 31.12.08 | 66 000 | 1 414 897 | -41 241 | 1 439 656 |

54

NOTER MOR

15. Antall aksjer, aksjonærer

De 20 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

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

| | | ANTALL AKSJER |
|--------------------|------------------------|---------------|
| Lars Nilsen | CEO | 23 958 000 * |
| Arnt Eriksen | CFO | 38 000 |
| Elisabet Landsend | Kommunikasjonsdirektør | 10 400 |
| 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.

16. Gjeld til kredittinstitusjoner

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| (NOK 1 000) | | 2008 | 2007 |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner er pantelån gitt med pant i aksjer i datterselskaper | | 499 000 | 499 000 |

Lånet har per 31. desember flytende rente (3 måneders NIBOR + margin). Se note 17 vedrørende rentesikring. Låneavtalen ble reforhandlet i januar 2009, se for øvrig note 23. Basert på nytt term sheet (endelige låneavtaler er under utarbeidelse) er avdragene som vist nedenfor:

| | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|---------|
| (NOK 1 000) | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Avdrag | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 379 000 |

17. Rentesikring og finansiell risiko

Konsernet har inngått rentesikringsavtaler på NOK 350 millioner. Avtalene regnskapsføres ikke i resultat eller balanse.

| (NOK 1 000) PRODUKT | HANDELS- DATO | HOVEDSTOL | START DATO | FORFALLS- DATO | PÅLØPT RENTE | MARKEDSV. 31.12.08 | MARKEDSV. 31.12.07 |
|---|------------------|-----------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Threshold Swap | 17.01.06 | 100 000 | 06.03.06 | 07.03.11 | 137 | -1 219 | 3 518 |
| Cap | 17.09.08 | 250 000 | 02.01.09 | 02.01.14 | | 653 | 0 |
| Extendable Interest Swap | 24.04.06 | 150 000 | 05.09.06 | 06.06.11 | 299 | 0 | 2 044 |
| Samlet markedsverdi rentederivat produkter | | | | | 436 | -566 | 5 662 |

Markedsverdi er bekreftet av finansinstitusjonen som er avtalemotpart.

| | | |
|---|---------|---------|
| FINANSIELL RISIKO (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
| Netto rentebærende gjeld per 31.12 | 514 284 | 486 390 |
| Endring i netto rentekostnader ved endring i rentesats med ett prosentpoeng | 4 143 | 2 364 |

Det vises til årsberetningen hvor finansiell risiko er omtalt.

18. Skyldig offentlige avgifter

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
| Skattetrekk ansatte | 339 | 264 |
| Arbeidsgiveravgift | 254 | 127 |
| Merverdiavgift | -225 | 0 |
| Sum | 367 | 391 |

19. Kortsiktig rentebærende gjeld

Beløpet består i sin helhet av kortsiktig gjeld til Nordea.

20. Annen kortsiktig gjeld

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
| Påløpte lønninger, feriepenger mv. | 2 141 | 1 251 |
| Kortsiktig lån fra datterselskap | 32 139 | 71 146 |
| Gjeld konsernselskap | 14 777 | 14 789 |
| Sum | 49 057 | 87 185 |

21. Pantstillelser og garantiansvar

| BOKFØRT VERDI AV SELSKAPETS GJELD SIKRET VED PANT I EIENDELER (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Pantelån | 499 000 | 499 000 |
| Sum | 499 000 | 499 000 |

| BOKFØRT VERDI AV EIENDELER SOM ER STILLET SOM SIKKERHET FOR GJELD (NOK 1 000) | | |
|---|------------------|------------------|
| Aksjer i Block Watne AS og Hetlandhus AS | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Sum | 1 100 000 | 1 100 000 |

Selskapet har stilt selvskylderkausjon til Nordea på SEK 1 090 millioner som sikrer BWG Homes AB sitt låneforhold i Nordea.

| SIKKERHETSSTILLELSE (NOK 1 000) | 2008 | 2007 |
|---|----------------|----------------|
| Sikkerhetstillelse for garantier gitt til datterselskap | 175 000 | 175 000 |
| Sum | 175 000 | 175 000 |

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

22. Kontantstrømoppstilling

Endring av kortsiktig mellomværende med datterselskaper består i all hovedsak av likviditetslån til BWG Homes AB.

23. Hendelser etter balansedagen

Konsernet har i januar 2009 reforhandlet lånebetingelsene med Nordea. Oppkjøpsgjelden vedrørende Block Watne kjøpet (se note 16) har fått utsatt forfall til 1. januar 2012. Reforhandlingen innebærer også endrede avdragsbetingelser og reprising av lånene. Se nærmere omtale i årsberetningen.

I februar 2009 er 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 ustedt i emisjonene var 32 276 000. Tegningskurs var NOK 5,00.