

2009

1. KVARTAL

“ Vår langsiktige målsetning skal fortsatt være lønnsom vekst og verdiskaping for våre aksjonærer.

LARS NILSEN
KONSERNSJEF

BWG HOMES' VERDIKJEDE



BWGHOMES

BWG Homes ASA

RAPPORT FOR 1. KVARTAL 2009

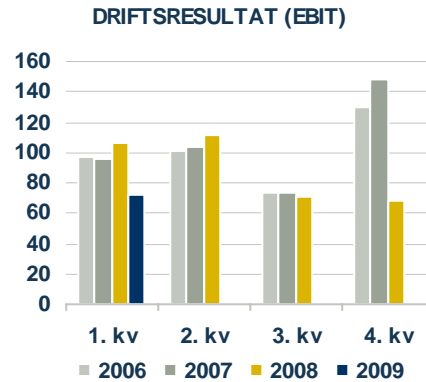
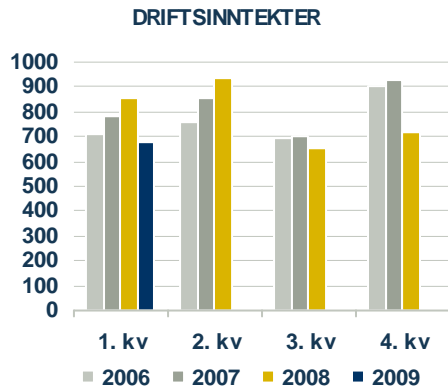
HOVEDPUNKTER 1. KVARTAL 2009

- ➔ Driftsinntekter ned 21,2 % til NOK 677 millioner
- ➔ EBITDA ned 36,3 % til NOK 72 millioner
- ➔ EBITDA-margin 10,6 %
- ➔ Ordreinngang ned 3,3 % til NOK 712 millioner
- ➔ Positiv utvikling i salget (opp 217 % i forhold til 4. kv. 08)
- ➔ Vellykket gjennomføring av emisjoner
- ➔ Salg av eierandel i Gar-Bo

HOVEDTALL BWG HOMES ASA

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Driftsinntekter	676 860	858 462	3 171 525
Driftsresultat (EBITDA)	71 741	112 537	368 086
Driftsresultat (EBIT)	60 907	106 139	120 596
Resultat per aksje	0,03	0,81	-1,25
Operative nøkkeltall			
Operativ EBITDA*	71 741	112 537	378 223
Operativ EBIT*	60 907	106 139	356 783
Operativ EBT*	21 590	75 373	179 279
Operativ EBITDA-margin*	10,6 %	13,1 %	11,9 %
Operativ EBIT-margin*	9,0 %	12,4 %	11,2 %
Operativ EBT-margin*	3,2 %	8,8 %	5,7 %
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	-24 545	-122 202	-226 225
Ordreinngang	712 200	736 100	2 347 400
Ordrereserve	1 119 144	1 820 515	1 169 455
Antall ansatte	841	1 333	965

* Operative nøkkeltall er tall eksklusive restrukturingskostnader, nedskrivninger og kostnadsførte valutakurseffekter på konsernintern gjeld.



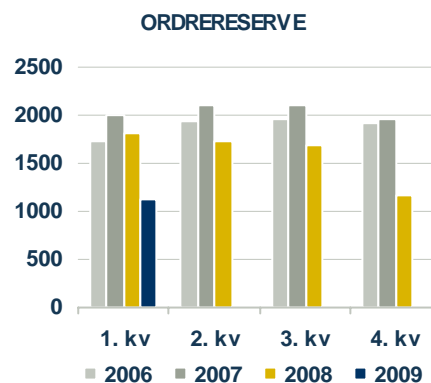
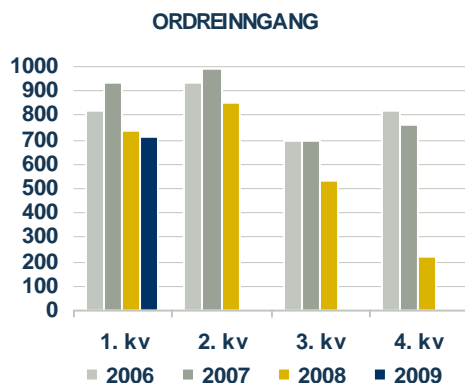
BWG Homes konsernet hadde i 1. kvartal 2009 driftsinntekter på NOK 677 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 182 millioner (-21,2 %) i forhold til 1. kvartal 2008.

Nedgangen i omsetning er en følge av at konsernets produksjonskapasitet er tatt vesentlig ned både i Norge og Sverige det siste året. Denne nedbemanningen var nødvendig for å sikre fortsatt lønnsomhet i et marked som ble svekket gjennom 2008, og som stoppet fullstendig i oktober og november 2008 som følge av finanskrisen. Bemanningen er redusert med 36,9 % i forhold til 1. kvartal 2008, og med 13 % siden årsskiftet. Når nedgangen i omsetning ikke er større enn 21 % skyldes det et betydelig salg i kvartalet av tidligere ferdigbygde boliger. Fortsatt har konsernet en stor beholdning av ferdige og nesten ferdigbygde boliger. Dette har vist seg å være gunstig i dagens marked, da kundene ofte ønsker å overta ny bolig så raskt som mulig.

Produktmiksen har endret seg noe siste halvåret. En større andel av leveransene er billigere boliger. Det har vært et betydelig prispress i markedet. Selskapets aktive arbeid med å oppnå salg av ferdigbygde boliger har også bidratt til noe lavere gjennomsnittspris på solgte boliger.

Konsernets driftsresultat (EBITDA) for 1. kvartal 2009 ble NOK 72 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 41 millioner (-36,3 %) i forhold til 1. kvartal 2008. EBITDA-marginen endte på 10,6 % mot 13,1 % i samme kvartal i fjor. Dette skyldes i hovedsak redusert produksjonskapasitet og i noen grad lavere gjennomsnittspris på solgte boliger. Full effekt av nedbemanningene oppnås ved utgangen av 2. kvartal 2009.

Driftsresultat (EBIT) for kvartalet ble NOK 61 millioner som er en reduksjon på NOK 45 millioner (-42,6 %) i forhold til samme periode i 2008. EBIT-marginen ble 9,0 % mot 12,4 % i 1. kvartal 2008.



Ordreinnngangen i 1. kvartal 2009 var NOK 712 millioner mot NOK 736 millioner i 1. kvartal 2008, en nedgang på 3,2 %. Svekkelsen av den svenske kronen har medført at salgsinntektene ble redusert med ca NOK 16 millioner i kvartalet. Etter det dramatiske fallet i omsetning av boliger i 4. kvartal 2008 har salget i 1. kvartal fremstått som godt. Lav og fortsatt synkende rente, en mindre restriktiv utlånspolitikk i bankene og generelt lavere boligpriser er hovedårsakene til at boligkjøperne nå er tilbake i markedet.

Konsernets ordrerreserve ved utgangen av kvartalet var NOK 1 119 millioner, noe som er NOK 50 millioner lavere enn ved årsskiftet. Reelt sett har ordrerreserven økt med NOK 16 millioner i Norge og med SEK 8 millioner i Sverige fra årsskiftet, men svekkelsen av den svenske kronen har redusert ordrerreserven med over NOK 70 millioner i kvartalet.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-24 545	-122 202	-226 225
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-125	-4 006	-20 462
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	90 147	162 289	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	65 477	36 081	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	126 630	118 588	61 152

Netto kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) var negativ med NOK 25 millioner, noe som er NOK 97 millioner bedre enn for samme kvartal i fjor. Beholdingene av prosjekter og boliger er redusert i kvartalet. Dette har frigjort kapital med NOK 41 millioner (i 1. kvartal 2008 var det bundet NOK 84 millioner) hensyntatt økninger i kundefordringer med NOK 74 millioner (reduksjon på NOK 15 millioner i forhold til 1. kvartal 2008).

BWG Homes ASA gjennomførte to emisjoner i 1. kvartal som samlet tilførte ny egenkapital på NOK 161 millioner (brutto), hvorav NOK 140 millioner (brutto) var mottatt ved utgangen av kvartalet. Dermed ble kontantstrøm fra finansiering positiv med NOK 90 millioner.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Ansvarlig lån	0	95 000	0
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 240 748	1 268 752	1 309 938
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	756 584	502 894	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	-126 629	-118 589	-61 152
Netto rentebærende gjeld	1 870 703	1 748 057	2 073 126

Netto rentebærende gjeld er redusert med NOK 202 millioner fra årsskiftet. Den første emisjonen tilførte likvider med NOK 140 millioner (brutto), hvorav NOK 40 millioner ble anvendt til nedbetaling av kortsiktig gjeld. Svekkelsen av den svenske kronen medførte en reduksjon i den rentebærende langsiktige gjeld.

Konsernet reforhandlet i januar 2009 sine lånebetingelser med hovedbankforbindelsen Nordea. De nye betingelsene innebærer etablering av nye covenants og en avklaring på gjeldshåndteringen for de kommende tre år. Bindende term sheet foreligger, og endelige låneavtaler er under utarbeidelse. Det vises for øvrig til omtale i Årsrapport for 2008.

Første måling av covenants skjer ved utløpet av 2. kvartal 2009.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Omløpsmidler	2 120 432	2 180 387	2 082 067
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-742 533	-1 079 607	-849 984
Netto arbeidskapital	1 377 899	1 100 781	1 232 083
Kortsiktig prosjektfinsiering (rentebærende)	-756 584	-502 894	-824 340
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinsiering	621 315	597 887	407 743

Konsernets samlede omløpsmidler har økt med NOK 38 millioner fra årsskiftet. Dette forklares ved økning i likvide midler. Beholdningen av prosjekter, herunder ferdige boliger, har gått ned. I og med at oppgjør ikke har funnet sted for en del av omsetningen, har kundefordringene økt tilsvarende.

EMISJONER

For å styrke soliditeten og konsernets finansielle fleksibilitet ble det etter beslutning av styret den 12. februar 2009 gjennomført en rettet emisjon i BWG Homes ASA. Det ble plassert 28 000 000 aksjer til NOK 5,00 per aksje med et brutto proveny på NOK 140 millioner. Etter beslutning i ekstraordinær generalforsamling den 6. mars 2009 ble det i perioden 16.–30. mars gjennomført ytterligere en rettet emisjon (reparasjonsemisjonen) hvor det ble plassert 4 276 000 aksjer til NOK 5,00 per aksje med et bruttoproveny på NOK 21,38 millioner. Denne regnskapsføres i april.

SALG AV EIERANDEL I GAR-BO

I årsrapporten for 2008 ble det redegjort for avtale om salg av eierandelen i det svenske forsikringsselskapet Gar-Bo AB. Avtalen er godkjent av tilsynsmyndighetene i Sverige og i Luxemburg, og salget ble formelt gjennomført ved utgangen av april 2009. Det er avtalt at oppgjør for aksjene skjer i tre deler. Ved overdragelsen mottok BWG Homes SEK 18 millioner. Ytterligere SEK 21,7 millioner skal innbetales 31. juli 2009, og de siste SEK 32,6 millioner skal innbetales 27. april 2014. For ytterligere informasjon se Note 7.

SEGMENTINFORMASJON

Virksomheten i BWG Homes ASA består av to segmenter; segment Norge og segment Sverige. I segment Norge består virksomheten av Block Watne. I segment Sverige består virksomheten av Myresjöhus og SmålandsVillan.

Begge segmenter produserer og markedsfører i hovedsak boliger til forbruker. De to segmentene fremstår likevel som forskjellige, med ulik risiko og avkastningsnivå. De to segmentene følges derfor opp separat i konsernet.

BWG Homes igangsatte i 2008 arbeidet med å reetablere Hetlandhus som en aktiv merkevare i Norge. Porteføljen består av ni eneboliger som produseres i moduler av SmålandsVillans fabrikker i Sverige. Lanseringen av Hetlandhus produkter startet i 1. kvartal 2009. Det første huset er bygget, og forhandlernet i det sentrale Østlandsområdet er under etablering. Hetlandhus er fortsatt i en etableringsfase, og virksomheten i 1. kvartal er ikke av en størrelse som tilsier rapportering som eget segment. Tall for Hetlandhus er derfor inkludert i "Annet" i segmentrapporteringen.

Det vises til Årsrapport 2008 for komplett oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper.

SAMMENDRAG SEGMENTRAPPORT

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Driftsinntekter			
Norge	387 908	380 454	1 459 376
Sverige	289 695	477 945	1 713 072
Annet/elimineringer	-743	63	-923
BWG Homes konsernet	676 860	858 462	3 171 525
EBITDA			
Norge	49 546	66 393	228 717
Sverige	27 438	50 335	158 131
Annet/elimineringer	-5 243	-4 191	-18 762
BWG Homes konsernet	71 741	112 537	368 086
EBIT			
Norge	47 479	64 318	221 665
Sverige	18 710	46 050	-82 138
Annet/elimineringer	-5 282	-4 229	-18 931
BWG Homes konsernet	60 907	106 139	120 596
Ordreservere			
Norge	468 251	736 663	452 424
Sverige	650 893	1 083 852	717 030
BWG Homes konsernet	1 119 144	1 820 515	1 169 454

SEGMENT NORGE

Segment Norge omfatter virksomheten i datterselskapet Block Watne AS. Datterselskapet Hetlandhus AS er fortsatt i en oppstartfase og inngår derfor ikke i tallene for segment Norge i 1. kvartal 2009.

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Driftsinntekter	387 908	380 454	1 459 376
Driftskostnader	-338 362	-314 061	-1 230 659
EBITDA	49 546	66 393	228 717
Resultat fra tilknyttede selskaper	0	0	1 397
Avskrivninger	-2 067	-2 075	-8 449
EBIT	47 479	64 318	221 665
Finansinntekter	980	1 111	6 188
Rentekostnad og annen finanskostnad	-12 749	-10 422	-55 394
Netto finanskostnader	-11 769	-9 311	-49 206
EBT	35 710	55 007	172 459
Skatt	-9 999	-15 402	-47 908
Periodens resultat	25 711	39 605	124 551
Operative nøkkeltall:			
Operativ EBITDA-margin	12,8 %	17,5 %	15,7 %
Operativ EBIT-margin	12,2 %	16,9 %	15,2 %
Segmenteieendeler	2 524 365	2 697 400	2 598 229
Segmentforpliktelser	-1 738 497	1 817 862	-1 852 179
Ordreinnegang	415 700	366 900	1 158 000
Ordrereserve	468 251	739 663	452 424
Sykefravær	7,0 %	6,8 %	7,9 %
Antall ansatte	480	682	503

Driftsinntektene for 1. kvartal 2009 ble NOK 388 millioner. Det er en økning på NOK 8 millioner (2 %) i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsresultatet (EBITDA) på NOK 50 millioner er en reduksjon på NOK 17 millioner (-25,4 %). Redusert driftsresultat reflekterer lavere produksjonskapasitet, press på priser for virksomhetens produkter samt at gjennomførte tiltak for kostnadsreduksjon først får full effekt i 2. kvartal. Lavere produksjonskapasitet vil i noen grad utlignes ved salg av enheter som er ferdige eller nær ferdigstillelse. EBITDA-marginen for kvartalet ble 12,8 %.

Ved utgangen av kvartalet er bemanning og produksjonskapasitet på et fornuftig nivå i forhold til forventet salg. I januar ble distriktskontorene på Kongsberg og Notodden slått sammen for å få en bedre utnyttelse av ressursene.

Ordreinngangen i 1. kvartal 2009 på NOK 416 millioner er en økning på NOK 49 millioner (13,3 %) i forhold til samme periode i 2008. Sammenlignet med 4. kvartal 2008 har ordreinngangen økt med 251 %. For de to månedene mars og april isolert økte salget med 23 % fra samme periode forrige år. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 4. kvartal 2008 var 108 enheter. I løpet av 1. kvartal 2009 var 76 av disse blitt solgt. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 1. kvartal er 89 enheter.

Block Watne har i løpet av 1. kvartal gjennomført to nasjonale visningshelger i tillegg til en rekke lokale markedsaktiviteter. Husboken foreligger i oppdatert versjon. Det er en klar økning i antall potensielle boligkjøpere på visninger, og en større etterspørsel etter nye boliger. Salg av ferdigstilte og nær ferdigstilte boliger vil fortsatt ha sterkt fokus.

SEGMENT SVERIGE

Segment Sverige omfatter virksomheten i datterselskapene Myresjöhus AB og SmålandsVillan AB.

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Driftsinntekter	289 695	477 945	1 713 072
Driftskostnader	-262 257	-427 610	-1 544 804
Restruktureringskostnader	0	0	-10 137
EBITDA	27 438	50 335	158 131
Resultat fra tilknyttede selskaper	-5 918	-1 028	-776
Avskrivninger	-2 810	-3 256	-13 443
Nedskrivning goodwill	0	0	-226 050
EBIT	18 710	46 051	-82 138
Finansinntekt	0	0	0
Rentekostnad og annen finanskostnad	-15 022	-11 570	-49 521
Verdiendring rentebytteavtaler	-1 895	-4 013	-35 816
Valutakurseffekter	-20 771	-76	24 790
Netto finanskostnader	-37 688	-15 659	-60 547
EBT	-18 978	30 392	-142 685
Skatt	7 930	-15 005	-4 398
Periodens resultat	-11 048	15 387	-138 287
Operative nøkkeltall:			
Operativ EBITDA-margin*	9,5 %	10,5 %	9,8 %
Operativ EBIT-margin*	6,5 %	9,6 %	9,0 %
Segmenteiendeler	2 022 732	2 257 052	2 257 052
Segmentforpliktelser	-1 416 891	-1 799 797	-1 750 300
Ordreinnngang	296 500	369 200	1 189 455
Ordrereserve	650 893	1 083 852	717 030
Sykefravær	3,8 %	3,8 %	4,2 %
Antall ansatte	356	648	457

* Operative nøkkeltall er tall eksklusive restruktureringskostnader og nedskrivning av goodwill.

Driftsinntektene for 1. kvartal 2009 ble NOK 290 millioner. Det er en reduksjon på NOK 188 millioner (-39,4 %) i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsresultatet (EBITDA) på NOK 27 millioner er en reduksjon på NOK 23 millioner (-45,5 %). Kvartalets driftsinntekter og driftsresultat reflekterer et svakt salg i 4. kvartal 2008.

Bemanningen er redusert med 45 % i forhold til 1. kvartal 2008, og virksomheten har en vesentlig lavere produksjonskapasitet. Dette sammen med press på priser for virksomhetens produkter, og at gjennomførte tiltak for kostnadsreduksjon først får full effekt etter 2. kvartal, er hovedårsaker til reduksjonen i inntekter og resultat. EBITDA-marginen for kvartalet ble 9,5 %.

Ordreinnngangen i 1. kvartal 2009 på NOK 297 millioner er en reduksjon på NOK 73 millioner (-19,7 %) i forhold til samme kvartal i 2008. Markedssituasjonen er fremdeles krevende, men ordreinnngangen i kvartalet viser en økning på 178 % i forhold til 4. kvartal 2008 som hadde en ordreinnngang på NOK 107 millioner.

Intensivert salgsarbeid i 2. halvår og i 1. kvartal har gitt godt besøkte boligvisninger. Lav rente og et fungerende bruktboligmarked har resultert i en økende etterspørsel etter virksomhetens produkter så langt i år. Salget tok seg vesentlig opp i mars og april, og er for disse to månedene (korrigert for valuta) isolert opp 7,8 % i forhold til samme periode forrige år. I løpet av april har også etterspørsel og salg av boliger i egne prosjekter og til profesjonelle kunder vist positive tendenser. Denne delen av markedet har vært mer eller mindre fraværende de siste 12 månedene.

Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 4. kvartal 2008 var 45 boliger. I løpet av 1. kvartal 2009 ble 11 av disse solgt. Ordreservene har økt med SEK 8 millioner fra årsskiftet, men svekkelsen av den svenske kronen har redusert ordreservene (regnet i NOK) med NOK 66 millioner.

Det arbeides med å forberede virksomhetens produkter til kommende energikrav med fokus på utforming av konstruksjoner og elementer.

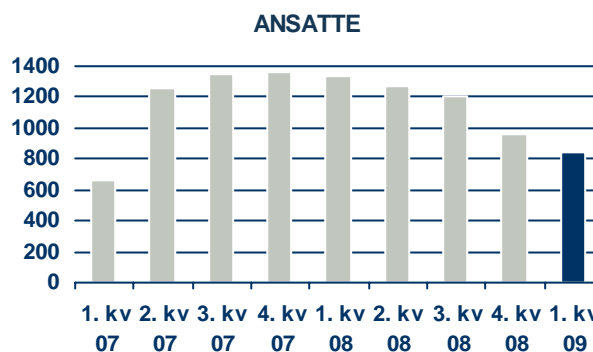
Salget av eierandelen i Gar-BO AB er gjennomført i april 2009. Det vises til Note 7.

ANSATTE

ANTALL ANSATTE	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Funksjonærer	356	482	400
Produksjonsarbeidere, tømrere	485	851	565
Totalt	841	1 333	965

Bemanningen er redusert med 36,9 % i forhold til 1. kvartal 2008, og med 13 % siden årsskiftet. Ytterligere ca 20 ansatte er i oppsigelse og vil fratre i løpet av første halvår 2009.

Nedbemanningen er gjennomført i henhold til Hovedavtalen (Norge), Kollektivavtal (Sverige) og gjeldende lover, og i forhandling med ansattes representanter i fagforeninger (Fellesforbundet i Norge, Skog & Trå, Unionen og Ledarna i Sverige). I tillegg til tjenestetid har andre saklige utvelgelsesmomenter som formell kompetanse, personlig dyktighet, anvendelighet og sosiale forhold (forsørgelsesbyrde, alder) inngått i en totalvurdering i utvelgelsesprosessen.



Det ble registrert 8 ulykker som førte til fravær i 1. kvartal 2009 mot 15 ulykker i 1. kvartal 2008. Ingen av disse tilfellene har ført til alvorlige skader eller varige men.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Konsernet gjennomfører jevnlig opplæringstiltak innen kvalitet, produksjon og HMS-området. Produksjonskvalitet og HMS har kontinuerlig ledelsesmessig fokus.

I den norske virksomheten foretas det uanmeldte tilsyn på byggeplass med etterfølgende avviksbehandling og oppfølging både i lokal regi på distriktskontorene og tiltak i sentral regi. Ordningen slik den ble gjennomført i 2008, videreføres i 2009. Per 1. kvartal er det foretatt 39 tilsyn.

ANDRE FORHOLD

Ordinær generalforsamling i BWG Homes ASA skal avholdes 26. mai 2009. Innkalling ble utsendt den 4. mai til selskapets aksjonærer.

AKSJONÆRFORHOLD

Det ble utstedt 28 000 000 nye aksjer i den emisjonen som ble innbetalt og registrert i 1. kvartal.

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 752 aksjonærer hvorav 49 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 10,7 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 10,9 prosent.

Konsernsjef Lars Nilsen hadde ved utgangen av kvartalet 32,52 prosent eierandel gjennom sine selskaper Lani Industrier AS, Lani Development AS og Lagulise AS.

Fratrukket aksjer utstedt i emisjonen, ble det omsatt 9,4 millioner aksjer i 1. kvartal 2009. Sluttkurs på balansedagen var NOK 5,30.

10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Lani Industrier AS	28 210 000	28,70 %
Rasmussengruppen AS	10 000 000	10,18 %
SEB Enskilda ASA	6 482 748	6,60 %
Perestroika AS	4 300 000	4,38 %
Ojada AS	3 809 953	3,88 %
Lani Development AS	3 448 000	3,51 %
Arctic Securities ASA	3 323 867	3,38 %
Bank of New York, Brussels, S/A		
Alpine	2 260 200	2,30 %
AG Invest AS	2 186 144	2,22 %
Dukat AS	2 035 000	2,07 %
Sum 10 største aksjonærer	66 055 912	67,21 %
Øvrige aksjonærer	32 220 088	32,79 %
Totalt antall aksjer	98 276 000	100,00 %

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOMER

De tre første månedene i 2009 viser en vesentlig bedring i salget, spesielt sett i forhold til 4. kvartal 2008 med en økning på 217 %. For de to månedene mars og april isolert økte salget med 12 % i forhold til samme periode forrige år. Både den norske og svenske virksomheten i BWG Homes har sett en klar økning i antall potensielle boligkjøpere på visninger og større etterspørsel etter nye boliger.

Den svært lave ordreinngangen i 4. kvartal 2008 og de gjennomførte nedbemanningene vil medføre press på selskapets driftsinntekter og marginer i 2. og 3. kvartal 2009. I forhold til omsetningen vil redusert produksjonskapasitet i noen grad utlignes ved salg av enheter som er ferdige eller nær ferdigstillelse.

Ordrereserven har økt fra årsskiftet med NOK 16 millioner i Norge og med SEK 8 millioner i Sverige. Med den reduserte produksjonstakten vil et normalt godt salg fremover bidra til videre positiv utvikling i ordreserven. Det forventes at økt ordreservert vil gi rom for at produksjonskapasiteten igjen blir økt i andre halvår, noe som vil bidra til økt produksjonstakt gjennom høsten, både i Norge og Sverige.

Styret og konsernets ledelse følger utviklingen nøye for å tilpasse produksjonskapasitet og produkter til den rådende markedssituasjon på best mulig måte. Konsernet vil fortsatt ha et sterkt fokus på lønnsomhet og stabil drift.

Lav rente på boligfinansiering og normalisering av utlånspolitikken i bankene er positivt for salget. Rentenivået er nå på et historisk lavt nivå i både Norge og Sverige, og er forventet å forbli lavt i en lengre periode fremover. På den annen side er det erfaringsmessig en forutsetning at arbeidsløsheten stabiliseres for at boligsalget virkelig skal skyte fart igjen. Det er signaler på at antallet arbeidstakere som blir arbeidsledige, måned over måned er fallende. Styret forventer derfor et relativt godt salg fremover. Likevel må det forventes at det vil ta tid å gjenopprette full stabilitet i boliggetterspørselen, og at markedet gjennom 2009 fortsatt vil være krevende.

Oslo, 12. mai 2009

Styret i BWG Homes ASA

BWG HOMES ASA – KONSERVERNET

RESULTATREGNSKAP

Tall i NOK 1 000	Note	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Driftsinntekter	3	676 860	858 462	3 171 525
Varekostnader	3	-441 666	-509 325	-1 906 232
Lønns- og personalkostnader		-104 958	-156 738	-599 557
Restruktureringskostnader		0	0	-10 137
Andre driftskostnader		-58 495	-79 862	-287 513
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		71 741	112 537	368 086
Resultat fra tilknyttede selskap	7	-5 918	-1 028	621
Nedskrivning goodwill		0	0	-226 050
Avskrivninger		-4 916	-5 370	-22 061
Resultat før finans (EBIT)		60 907	106 139	120 596
Finansinntekter		195	2 930	32 632
Rentekostnader og andre finanskostnader		-36 412	-27 468	-167 636
Verdiendring rentebytteavtaler		-3 100	-6 228	-42 500
Valutakurseffekter	4	-20 771	-1 255	24 830
Netto finanskostnader		-60 088	-32 021	-152 674
Resultat før skatt (EBT)		819	74 118	-32 078
Skattekostnad	7	2 338	-20 536	-50 204
Periodens resultat		3 157	53 582	-82 282
Resultat per aksje (NOK)		0,03	0,81	-1,25
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,03	0,81	-1,25
EBITDA margin		10,6 %	13,1 %	11,6 %
EBIT margin		9,0 %	12,4 %	3,8 %
EBT margin		0,1 %	8,6 %	-1,0 %
Operative nøkkeltall:				
Operativ EBITDA*		71 741	112 537	378 223
Operativ EBIT*		60 907	106 139	356 783
Operativ EBT*		21 590	75 373	179 279
Operativ EBITDA-margin*		10,6 %	13,1 %	11,9 %
Operativ EBIT-margin*		9,0 %	12,4 %	11,2 %
Operativ EBT-margin*		3,2 %	8,8 %	5,7 %

* Operative nøkkeltall er tall eksklusive restruktureringskostnader, nedskrivninger og kostnadsførte valutakurseffekter på konsernintern gjeld

KONSOLIDERT BALANSE

Tall i NOK 1 000	Note	31.03.2009	31.03.2008	31.12.2008
Eiendeler				
Varemerker		463 494	481 906	501 650
Goodwill		1 887 519	2 166 264	2 021 282
Andre immaterielle eiendeler		3 835	4 846	4 473
Sum immaterielle driftsmidler		2 354 848	2 653 016	2 527 405
Varige driftsmidler	6	97 382	100 905	109 083
Investeringer i tilknyttede selskaper	7	5 679	71 753	71 753
Andre fordringer		17 158	2 592	5 511
Sum finansielle driftsmidler		22 837	74 345	77 264
Sum anleggsmidler		2 475 067	2 828 266	2 713 752
Bygg under utførelse	3, 5	402 335	337 077	472 393
Andre varer		36 321	54 360	36 548
Tomter	3	984 265	1 059 242	1 057 587
Sum beholdninger		1 422 921	1 450 679	1 566 528
Kundefordringer		489 993	574 226	428 082
Andre fordringer		27 554	33 875	26 305
Sum fordringer		517 547	608 101	454 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 629	118 589	61 152
Eiendeler for salg	7	53 335	3 018	0
Sum omløpsmidler		2 120 432	2 180 387	2 082 067
Sum eiendeler		4 595 499	5 008 653	4 795 819
Egenkapital og gjeld				
Sum egenkapital	8	1 607 453	1 769 734	1 540 197
Gjeld				
Pensjonsforpliktelser		20 688	18 383	20 867
Utsatt skatt		175 421	222 240	201 722
Avsetning garantiforpliktelser		48 803	52 043	48 771
Sum avsetning for forpliktelser		248 181	292 666	271 360
Ansvarlig lån		0	95 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 240 748	1 268 752	1 309 938
Sum annen langsiktig gjeld		1 240 748	1 363 752	1 309 938
Gjeld til kredittinstitusjoner		756 584	502 894	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld		0	0	40 000
Leverandørgjeld		230 333	384 290	292 108
Kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter		195 071	351 652	233 352
Annen kortsiktig gjeld	2	317 129	343 665	324 524
Sum kortsiktig gjeld		1 499 117	1 582 501	1 674 324
Sum gjeld		2 988 046	3 238 919	3 255 622
Sum egenkapital og gjeld		4 595 499	5 008 653	4 795 819

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital	71 741	112 537	368 075
Endring i beholdninger	114 788	-98 365	-194 552
Endring i kundefordringer	-74 004	14 577	167 708
Endring i leverandørgjeld	-45 803	-28 118	-128 276
Netto endring i gjeld relatert tomter	-38 085	-72 632	-191 389
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-13 004	3 198	-49 922
Endring arbeidskapitalposter	-56 108	-181 340	-396 429
Betalte renter	-36 412	-27 467	-142 806
Betalt skatt	-3 765	-25 932	-55 065
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-24 545	-122 202	-226 225
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Mottatte renter	0	1 613	7 802
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	0	0	300
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-128	-5 619	-30 027
Nettoutbetalinger ved andre investeringer	3	0	1 463
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-125	-4 006	-20 462
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	-44 102	162 589	413 532
Avdrag langsiktig gjeld	-300	-300	-56 200
Innbetaling av egenkapital	134 549	0	0
Utbetaling av utbytte	0	0	-132 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	90 147	162 289	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	65 477	36 081	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	61 152	82 507	82 507
Kontanter og kontantekvivalenter periodens slutt	126 630	118 588	61 152

INNREGNEDE INNETEKTER OG KOSTNADER (COMPREHENSIVE INCOME)

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Gvinster og tap ført direkte på egenkapitalen			
Emisjonskostnader	-6 591	0	0
Omregningsdifferanser	-69 311	13 437	41 117
Andre direkte egenkapitalføringer	0	0	10 648
Netto resultat fra resultatregnskapet i perioden	3 157	53 582	-82 282
Sum innregnede kostnader og inntekter i perioden	-72 744	67 019	-30 517

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITALEN

Tall i NOK 1 000	1. kv. 2009	1. kv. 2008	2008
Bokført egenkapital ved start av perioden	1 540 197	1 702 714	1 702 714
Innregnede kostnader og inntekter i perioden	-72 744	67 019	-30 517
Transaksjoner med aksjonærene i perioden			
Utbytte	0	0	-132 000
Kapitalforhøyelse, rettet emisjon	140 000	0	0
Bokført egenkapital ved utgangen av perioden	1 607 453	1 769 733	1 540 197

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN

Tall i NOK 1 000	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 31.12.2008	66 000	1 414 896	3 624	55 677	1 540 197
Rettet emisjon	28 000	112 000			140 000
Kostnader emisjon		-6 591			-6 591
Omregningseffekter			-69 311		-69 311
Resultat i perioden				3 157	3 157
Balanse per 31.03.2009	94 000	1 520 306	-65 687	58 834	1 607 453
Balanse 31.12.2007	66 000	1 414 896	-37 493	259 311	1 702 714
Omregningseffekter			13 437		13 437
Resultat i perioden				53 582	53 582
Balanse per 31.03.2008	66 000	1 414 896	-24 056	312 893	1 769 733

NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET

GENERELL INFORMASJON

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge. Foretakets konsernregnskap for 1. kvartal 2009 omfatter morselskapet BWG Homes ASA og dets datterselskaper, samt konsernets andel i tilknyttede selskaper. Konsernet besto i 1. kvartal 2009 av de samme enhetene som i årsregnskapet for 2008.

Kvartalsregnskapet ble avlagt av styret den 12. mai 2009.

NOTE 1 BEKREFTELSE FINANSIELT RAMMEVERK

Kvartalsregnskapet er avlagt i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) og fortolkninger fastsatt av International Accounting Standards Board (IASB). Kvartalsregnskapet er avlagt i henhold til reglene i IAS 34.

Regnskapsprinsippene benyttet i kvartalsregnskapet er konsistent med regnskapsprinsippene beskrevet i årsregnskapet for 2008. Denne kondenserte informasjon bør derfor leses sammen med årsregnskapet for 2008.

Følgende nye standarder er implementert fra 1. januar 2009:

- IFRS 8 (endring): Virksomhetssegmenter
- IAS 1 (endring): Presentasjon av finansregnskapet
- IAS 23 (endring): Låneutgifter

De nye kravene i IFRS 8 og IAS 1 har ikke medført noen endringer foruten presentasjonsmessige justeringer. Den nye IAS 23 tillater ikke kostnadsføring av renter relatert til prosjektvirksomheten (kvalifiserende eiendeler), men pålegger aktivering av rentekostnadene. Konsernet vil derfor aktivere rentekostnader tilknyttet alle nye prosjekter fra 1. januar 2009. Konsernet har benyttet seg av overgangsbestemmelsene i IAS 23 hvilket innebærer at tidligere perioders regnskapstall ikke omarbeides.

NOTE 2 FINANSIELLE DERIVATER

Konsernet har rentesikringsavtaler pålydende til sammen TNOK 100 000 og TSEK 450 000. Avtalene tilfredsstillers ikke vilkårene for sikringsbokføring etter IAS 39, og er regnskapsført til virkelig verdi på balansedagen. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres over resultatet. For 1. kvartal 2009 har dette gitt en negativ resultateffekt med TNOK 3 100.

NOTE 3 ESTIMATER

En vesentlig del av konsernets virksomhet består av prosjekter innen boligbygging. Regnskapsføringen av prosjektvirksomheten påvirkes i stor grad av estimater. Vesentlig endringer av forutsetningene vedrørende for eksempel fullføringsgrad eller dekningsbidrag vil kunne påvirke konsernets regnskap. Se for øvrig omtale i årsrapporten for 2008.

NOTE 4 KONSERNMELLOMVÆRENDE - VALUTAKURSEFFEKTER

Effekter av endringer i valutakurser på konsernmellomværende er regulert i IAS 21. I 1. kvartal har dette gitt en negativ resultateffekt med TNOK 20 771 for konsernet.

Konsernet har i 1. kvartal konvertert TNOK 170 000 av konsernmellomværende til egenkapital i den svenske virksomheten, og den negative valutakurseffekten på det konverterte beløp fra årsskiftet frem til konverteringstidspunktet på TNOK 12 128 er ført direkte mot egenkapitalen.

NOTE 5 NYE STANDARDER, TILLEGG OG FORTOLKNINGER

IFRIC Interpretation 15 Agreements for the Construction of Real Estate ble offentliggjort i juli 2008. IFRIC 15 medfører at det må gjøres en individuell vurdering av alle avtaler og kontrakter som omfatter salg av eiendom i sin alminnelighet hvorvidt kriteriene for bruk av IAS 11 (Construction Contracts) eller IAS 18 (Revenue) er tilfredsstillt.

For BWG Homes vil dette vil 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 foreligger enda ikke EU godkjenning vedrørende IFRIC 15. Det er enda ikke fastsatt dato for implementering, men sannsynlig påbud vil være fra først 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.

NOTE 6 INVESTERINGER

I perioden er det kjøpt og aktivert maskiner, anlegg og driftsløsere for TNOK 128. Det er ikke inngått vesentlige avtaler om kjøp av eiendom.

NOTE 7 EIENDELER HOLDT FOR SALG

Avtalen vedrørende salget av Gar-Bo AB ble godkjent av tilsynsmyndighetene i Sverige og Luxemburg ved utgangen av april 2009. Oppgjøret for aksjene skjer i tre deler. Ved overdragelsen mottok konsernet SEK 18 millioner. Ytterligere SEK 21,7 millioner skal innbetales 31. juli 2009, og de siste SEK 32,6 millioner skal innbetales 27. april 2014.

Netto bokført verdi av aksjene i Gar-Bo AB utgjorde SEK 65 millioner hensyntatt en bokført utsatt skatteforpliktelse på SEK 8 millioner. Ved utgangen av 1. kvartal 2009 er bokført verdi av aksjeposten nedskrevet til realisasjonsverdi samtidig som skatteforpliktelsen er inntektsført. Nedskrivningen utgjorde NOK 6 millioner (effekt på EBIT), og inntektsføring av skatteforpliktelsen utgjorde NOK 4,6 millioner.

NOTE 8 EMISJONER

Det ble i 1. kvartal 2009 gjennomført en rettet emisjon i BWG Homes ASA. Det ble plassert 28 000 000 aksjer til NOK 5,00 per aksje med et brutto proventy på NOK 140 millioner.

Etter beslutning i ekstraordinær generalforsamling den 6. mars 2009 ble det i perioden 16.–30. mars gjennomført ytterligere en rettet emisjon (reparasjonsemisjonen) hvor det ble plassert 4 276 000 aksjer til NOK 5,00 per aksje med et bruttoproventy på NOK 21,38 millioner. Denne emisjonen ble først innbetalt og registrert i april og inngår således ikke i tallene for 1. kvartal.

SELSKAPSINFORMASJON

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

BWG Homes leverer vel 2 000 nye boliger i året gjennom egne boligprosjekter og til kunder med egen tomt. Selskapet har ca 830 ansatte og en årlig omsetning på NOK 3,2 milliarder.

BWG Homes ASA er notert på Oslo Børs med handelssymbolet BWG. Selskapets aksjekapital er NOK 98 276 000 fordelt på 98 276 000 aksjer hver pålydende NOK 1.



SELSKAPETS STYRE:

Harald Walther, styreleder
Hege Bømark, nestleder
Eva Eriksson, styremedlem
Petter Neslein, styremedlem
Brit Hagelund, ansattes representant
Tore Morten Randen, ansattes representant
Einar Salbu, ansattes representant

FINANSIELL KALENDER:

Ordinær generalforsamling avholdes 26. mai 2009.

Resultat 1. kvartal 2009: 13. mai 2009
Resultat 2. kvartal 2009: 26. august 2009
Resultat 3. kvartal 2009: 29. oktober 2009
Resultat 4. kvartal 2009: 11. februar 2010

IR-KONTAKTER:

Lars Nilsen, CEO, T: +47 23 24 60 00
Arnt Eriksen, CFO, T: +47 23 24 60 37, +47 922 14 625

KONTAKTINFORMASJON:

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 Oslo

post@bwghomes.no
T: +47 23 24 60 00
F: +47 23 24 60 01
Foretaksnr.: 988 737 798

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

www.bwghomes.no

www.bwghomes.no

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO



BWGHOMES