

2009

2. 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 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2009

HOVEDPUNKTER 2. KVARTAL 2009

- ➔ Driftsinntekter NOK 667 millioner, ned 28,8 %
- ➔ EBITDA NOK 65 millioner, ned 44,3 %
- ➔ EBITDA-margin 9,8 %
- ➔ Ordreinngang NOK 826 millioner, ned 3,5 %
- ➔ Positiv kontantstrøm og ytterligere redusert netto rentebærende gjeld
- ➔ Positiv utvikling i salget. (Opp 15,9 % i forhold til 1. kvartal 2009)
- ➔ Positiv utvikling i ordreserven. (Opp 14,3 % i forhold til 1. kvartal 2009)

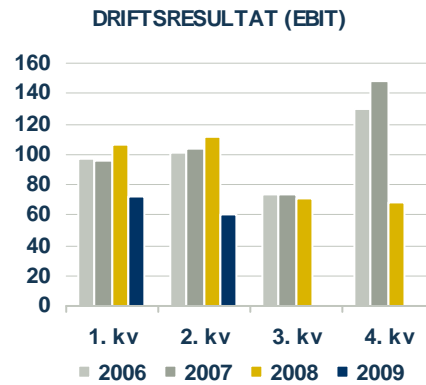
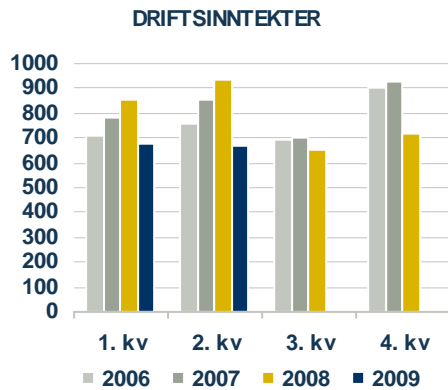
HOVEDPUNKTER 1. HALVÅR 2009

- ➔ Driftsinntekter NOK 1 344 millioner, ned 25,2 %
- ➔ EBITDA NOK 137 millioner, ned 40,4 %
- ➔ EBITDA-margin 10,2 %
- ➔ Ordreinngang NOK 1 538 millioner, ned 3,4 %
- ➔ Gjennomført to emisjoner. NOK 161 millioner i økt egenkapital
- ➔ Lånebetingelser reforhandlet
- ➔ Eierandelen i Gar-Bo AB solgt

HOVEDTALL BWG HOMES ASA

Tall i NOK 1 000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Driftsinntekter	666 859	937 014	1 343 719	1 795 476	3 171 525
Driftsresultat (EBITDA)	65 239	117 182	136 980	229 719	368 086
Driftsresultat (EBIT)	60 476	112 365	121 383	218 504	120 596
Resultat per aksje	0,26	1,00	0,32	1,81	-1,25
Operative nøkkeltall					
Operativ EBITDA	65 239	117 182	136 980	229 719	378 223 *
Operativ EBIT	60 476	112 365	121 383	218 504	356 783 *
Operativ EBT	37 205 *	92 400 *	58 795 *	166 596 *	179 279 *
Operativ EBITDA-margin	9,8 %	12,5 %	10,2 %	12,8 %	11,9 % *
Operativ EBIT-margin	9,1 %	12,0 %	9,0 %	12,2 %	11,2 % *
Operativ EBT-margin	5,6 % *	9,9 % *	4,4 % *	9,3 % *	5,7 % *
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	77 025	19 461	52 481	-102 741	-226 225
Ordreinngang	825 500	855 700	1 537 700	1 591 800	2 347 400
Ordreserver	1 278 628	1 730 757	1 278 628	1 730 757	1 169 455
Antall ansatte	821	1 270	821	1 270	965

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

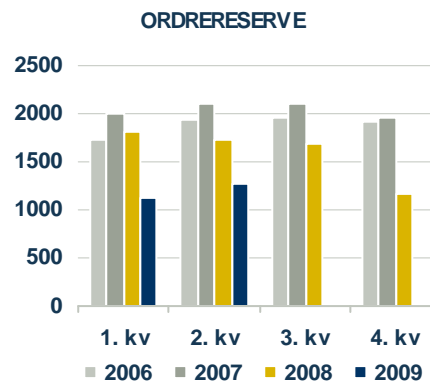
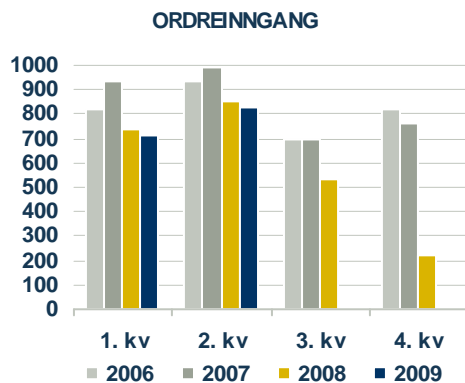


BWG Homes konsernet hadde i 2. kvartal 2009 driftsinntekter på NOK 667 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 270 millioner (-28,8 %) i forhold til 2. kvartal 2008. Driftsinntektene for 1. halvår 2009 ble NOK 1 344 millioner, ned NOK 452 millioner (-25,2 %) i forhold til 1. halvår 2008.

Nedgangen i omsetning er en følge av at konsernets produksjonskapasitet ble tatt vesentlig ned både i Norge og Sverige gjennom 2008 og 1. kvartal 2009. Bemanningen er redusert med 35 % i forhold til 2. kvartal 2008, og med 15 % siden årsskiftet. Når nedgangen i omsetning i 1. halvår ikke er større enn 25 % skyldes det et betydelig salg av tidligere ferdigbygde boliger, særlig i 1. kvartal. Det har vist seg å være gunstig å ha en beholdning av ferdigbygde boliger i dagens marked da kundene ofte ønsker å overta ny bolig så raskt som mulig.

Konsernets driftsresultat (EBITDA) for 2. kvartal 2009 ble NOK 65 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 52 millioner (-44,3 %) i forhold til 2. kvartal 2008. Driftsresultatet for 1. halvår 2009 ble NOK 137 millioner, ned 93 millioner (-40,4 %) i forhold til 1. halvår 2008. Nedgangen i driftsresultatet skyldes i hovedsak redusert produksjon og produksjonskapasitet og i noen grad lavere gjennomsnittspris på solgte boliger. Kvartalets EBITDA-margin ble 9,8 % mot 12,5 % i samme kvartal i fjor. EBITDA-margin for 1. halvår ble 10,2 % mot 12,8 % i samme periode i fjor. Nedgangen i margin er en konsekvens av noe prisreduksjon på ferdige boliger, generelt prispress i et krevende marked, midlertidig fall i effektivitet, samt andel av faste kostnader som ikke bortfaller med redusert produksjon.

I forhold til samme perioder i 2008 ble driftsresultat (EBIT) for kvartalet NOK 60 millioner, ned NOK 52 millioner (-46,2 %), og for 1. halvår NOK 121 millioner, ned NOK 97 millioner (-44,4 %). Kvartalets EBIT-margin ble 9,1 % mot 12,0 % i samme kvartal 2008. EBIT-marginen for 1. halvår ble 9,0 % mot 12,2 % i samme periode i fjor.



Ordreinngangen i 2. kvartal 2009 var NOK 826 millioner mot NOK 856 millioner i 2. kvartal 2008, ned 3,5 %. Ordreinngangen i 1. halvår 2009 var NOK 1 538 millioner mot NOK 1 592 millioner samme periode i fjor, ned 3,4 %. Svekkelsen av den svenske kronen har medført at salgsinntektene ble redusert med ca NOK 19 millioner i kvartalet. Salget i kvartalet økte med 15,9 % i forhold til 1. kvartal 2009, og i 1. halvår 2009 ble salget 104 % høyere enn i 2. halvår 2008. Fortsatt lav rente, en mindre restriktiv utlånspolitikk i bankene og et oppdemmet behov for nye boliger er hovedårsakene til at boligkjøperne er tilbake i markedet.

Konsernets ordrereserve ved utgangen av 2. kvartal var NOK 1 279 millioner, noe som er NOK 159 millioner høyere (14,3 %) enn ved utgangen av 1. kvartal 2009.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	77 025	19 461	52 481	-102 741	-226 225
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	13 253	-5 130	13 128	-9 136	-20 462
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-96 493	-27 987	-6 346	134 302	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-6 215	-13 656	59 263	22 425	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	120 415	104 932	120 415	104 932	61 152

Netto kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) i 2. kvartal var positiv med NOK 77 millioner, noe som er NOK 58 millioner bedre enn for samme kvartal i fjor. Beholdningene av prosjekter og boliger samt kundefordringer er redusert gjennom 2. kvartal 2009, og har frigjort NOK 146 millioner. Leverandørgjelden er gått ned med NOK 94 millioner.

Etterfulgt av emisjonen som konsernet gjennomførte i 1. kvartal, ble det gjennomført en reparasjonsemisjon som ble innbetalt med NOK 21 millioner i 2. kvartal. Konsernet har i 2. kvartal redusert kortsiktig og langsiktig gjeld med til sammen NOK 116 millioner. Dermed ble netto kontantstrøm fra finansiering negativ med NOK 96 millioner.

Akkumulert for 1. halvår er kapitalbinding i prosjekter tatt ned med NOK 223 millioner. Leverandørgjelden er gått ned med NOK 140 millioner. Netto kontantstrøm fra drift etter renter og skatt var positiv med NOK 52 millioner i 1. halvår, en forbedring på NOK 155 millioner i forhold til 1. halvår 2008.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	30.06.2009	30.06.2008	2008
Ansvarlig lån	0	95 000	0
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 239 685	1 258 473	1 309 938
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	674 780	617 187	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	40 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	-120 415	-104 932	-61 152
Netto rentebærende gjeld	1 794 050	1 865 728	2 073 126

Netto rentebærende gjeld er redusert med NOK 279 millioner fra årsskiftet og med NOK 77 millioner siden 1. kvartal 2009. Emisjonene tilførte likvider med NOK 161 millioner (brutto). I juni 2009 ble det betalt NOK 20 millioner i ordinært avdrag til Nordea.

Konsernet reforhandlet i januar 2009 sine lånebetingelser med hovedbankforbindelsen Nordea. Konsernet har overholdt covenants-kravene for 1. halvår 2009.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	30.06.2009	30.06.2008	2008
Omløpsmidler	1 994 925	2 203 995	2 082 067
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-704 096	-1 065 361	-849 984
Netto arbeidskapital	1 290 829	1 138 634	1 232 083
Kortsiktig prosjektfinsiering (rentebærende)	-674 780	-617 187	-824 340
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinsiering	616 049	521 447	407 743

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 etablert. Hetlandhus er fortsatt i en etableringsfase, og virksomheten i 2. 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	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Driftsinntekter					
Norge	383 105	435 474	771 013	815 928	1 459 376
Sverige	283 805	501 443	573 500	979 388	1 713 072
Annet/elimineringer	-51	97	-794	160	-923
BWG Homes konsernet	666 859	937 014	1 343 719	1 795 476	3 171 525
EBITDA					
Norge	49 180	68 756	98 726	135 148	228 717
Sverige	21 746	52 044	49 184	102 378	158 131
Annet/elimineringer	-5 687	-3 619	-10 930	-7 808	-18 762
BWG Homes konsernet	65 239	117 181	136 980	229 718	368 086
EBIT					
Norge	47 204	67 453	94 683	131 771	221 665
Sverige	19 010	48 575	37 720	94 625	-82 138
Annet/elimineringer	-5 738	-3 663	-11 020	-7 892	-18 931
BWG Homes konsernet	60 476	112 365	121 383	218 504	120 596
Ordreservert					
Norge	502 424	741 119	502 424	741 119	452 424
Sverige	776 204	989 638	776 204	989 638	717 030
BWG Homes konsernet	1 278 628	1 730 757	1 278 628	1 730 757	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 2. kvartal 2009.

Tall i NOK 1 000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Driftsinntekter	383 105	435 474	771 013	815 928	1 459 376
Driftskostnader	-333 925	-366 718	-672 287	-680 780	-1 230 659
EBITDA	49 180	68 756	98 726	135 148	228 717
Resultat fra tilknyttede selskaper	0	843	0	843	1 397
Avskrivninger	-1 976	-2 146	-4 043	-4 220	-8 449
EBIT	47 204	67 453	94 683	131 771	221 665
Finansinntekter	442	851	1 422	1 962	6 188
Rentekostnad og annen finanskostnad	-9 869	-12 305	-22 618	-22 727	-55 394
Netto finanskostnader	-9 427	-11 454	-21 196	-20 765	-49 206
EBT	37 777	55 999	73 487	111 006	172 459
Skatt	-10 578	-15 680	-20 577	-31 083	-47 908
Periodens resultat	27 199	40 319	52 910	79 923	124 551
Operative nøkkeltall:					
Operativ EBITDA-margin	12,8 %	15,8 %	12,8 %	16,6 %	15,7 %
Operativ EBIT-margin	12,3 %	15,5 %	12,3 %	16,1 %	15,2 %
Segmenteiendeler	2 415 885	2 649 305	2 415 885	2 649 305	2 598 229
Segmentforpliktelser	-1 607 691	-1 947 430	-1 607 691	-1 947 430	-1 852 179
Ordreinngang	442 600	424 376	858 300	791 280	1 158 000
Ordrereserve	502 424	741 119	502 424	741 119	452 424
Sykefravær	6,3 %	7,4 %	7,0 %	7,6 %	7,9 %
Antall ansatte	475	663	475	663	503

Produksjonskapasiteten i den norske virksomheten har blitt vesentlig redusert siden sommeren 2008. Godt salg siste halvår og effektiv drift gjør at virksomheten likevel kan vise til fortsatt sterke marginer.

Driftsinntektene for 2. kvartal 2009 viser en reduksjon på 12,0 % i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsinntektene for 1. halvår 2009 er redusert med 5,5 % i forhold til samme periode i 2008. Driftsresultatet (EBITDA) i kvartalet er redusert med 28,5 %, og med 26,9 % for halvåret i forhold til samme perioder i 2008. EBITDA-marginen for kvartalet og for 1. halvår ble 12,8 %. I forhold til omsetning har lavere produksjon i noen grad blitt utlignet ved salg av ferdigproduserte eller nær ferdige boliger. Nedgangen i driftsresultatet skyldes i hovedsak redusert produksjon i tillegg til et prispress på virksomhetens produkter og noe effektivitetstap som følge av omfattende nedbemanning.

Bemanningen ved utgangen av 1. halvår er 28 % lavere enn for samme periode i fjor. Produksjonsrettet bemanning vil gradvis bli økt i 2. halvår i takt med salgsutviklingen og økende ordrereserve.

Ordreinngangen har økt med 4,3 % i kvartalet og med 8,5 % i halvåret sammenlignet med samme perioder i 2008. Ordreinngangen i 2. kvartal 2009 isolert viser 6,5 % vekst i forhold til forrige kvartal. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 2008 var 108 enheter. I løpet av 1. halvår 2009 var 83 av disse blitt solgt. Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 1. halvår er 65 enheter.

Block Watne har i løpet av 2. kvartal gjennomført en rekke lokale markedsaktiviteter. Kampanjen med fem av de mest populære eneboligene til spesialpriser videreføres. Tilfredsstillende utvikling i salget gjennom 1. halvår bekrefter økende etterspørsel i markedet etter nyproduserte boliger. Driftsoptimalisering og 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	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Driftsinntekter	283 805	501 443	573 500	979 388	1 713 072
Driftskostnader	-262 059	-449 399	-524 316	-877 010	-1 544 804
Restruktureringskostnader	0	0	0	0	-10 137
EBITDA	21 746	52 044	49 184	102 378	158 131
Resultat fra tilknyttede selskaper	0	-20	-5 918	-1 048	-776
Avskrivninger	-2 736	-3 449	-5 546	-6 705	-13 443
Nedskrivning goodwill	0	0	0	0	-226 050
EBIT	19 010	48 575	37 720	94 625	-82 138
Finansinntekt	199	0	199	0	0
Rentekostnad og annen finanskostnad	-18 199	-14 733	-33 221	-33 220	-49 521
Verdiendring rentebytteavtaler	6 238	13 544	4 343	9 531	-35 816
Valutakurseffekter	6 105	-208	-14 666	-284	24 790
Netto finanskostnader	-5 657	-1 397	-43 345	-23 973	-60 547
EBT	13 353	47 178	-5 625	70 652	-142 685
Skatt	-7 247	-13 352	683	-19 769	-4 398
Periodens resultat	6 106	33 826	-6 308	50 883	-138 287
Operative nøkkeltall:					
Operativ EBITDA-margin	7,7 %	10,4 %	8,6 %	10,5 %	9,8 %*
Operativ EBIT-margin	6,7 %	9,7 %	6,6 %	9,7 %	9,0 %*
Segmenteiendeler	2 058 588	2 361 657	2 058 588	2 361 657	2 257 052
Segmentforpliktelser	-1 434 831	-1 697 867	-1 434 831	-1 697 867	-1 750 300
Ordreinnngang	382 900	431 305	679 400	800 507	1 189 455
Ordrereserve	776 204	989 638	776 204	989 638	717 030
Sykefravær	3,3 %	4,7 %	3,5 %	4,3 %	4,2 %
Antall ansatte	341	602	341	602	457

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

Virksomheten i Sverige har gjennom de siste tre kvartaler gjennomført en betydelig bemanningsreduksjon og reorganisering. Samtidig har man klart å opprettholde akseptable marginer i et meget krevende marked, og ordrereserven er nå økende.

Driftsinntektene for 2. kvartal 2009 er redusert med 43,4 % i forhold til samme kvartal i 2008. Driftsinntektene for 1. halvår 2009 ble 41,4 % lavere enn for samme periode i 2008. Driftsresultatet (EBITDA) i kvartalet er redusert med 58,2 %, og med 52,0 % i halvåret sammenlignet med samme perioder i 2008

Bemanningen er redusert med 43 % i forhold til 2. kvartal 2008, og virksomheten har en vesentlig lavere produksjonskapasitet. EBITDA-marginen for kvartalet ble 7,7 % og 8,6 % for halvåret.

Ordreinnngangen ble redusert med 11,2 % i kvartalet og med 15,1 % i halvåret sammenlignet med samme perioder i 2008. Ordreinnngangen i 2. kvartal 2009 isolert viser 29,1 % vekst i forhold til forrige kvartal. I 2. kvartal har også etterspørsel og salg av boliger i egne prosjekter og til profesjonelle kunder vist positive tendenser.

Antall ferdigbygde usolgte enheter ved utgangen av 2008 var 45 boliger. I løpet av 1. halvår 2009 var 21 av disse solgt. Ordrereserven har økt med SEK 138 millioner fra årsskiftet, tilsvarende NOK 115 millioner. Svekkelse av den svenske kronen fra årsskiftet har medført en reduksjon i ordrereserven målt i norske kroner med NOK 56 millioner. Se også Note 4 vedrørende valutakurseffekter.

Økt ordresreserve vil gi rom for å øke produksjonstakten i 4. kvartal 2009 og inn i 1. kvartal 2010.

Lav rente og et bedre fungerende bruktboligmarked har også i Sverige resultert i en økende etterspørsel etter virksomhetens produkter. Markedssituasjonen er likevel fremdeles krevende og påvirkes av arbeidsledighet og mer restriktiv utlånspolitikk i bankene. Dette berører primært lavprissegmentet, og dermed også en stor del av SmålandsVillans kundesegment. Det arbeides med å finne alternative finansieringsløsninger for denne kundekategorien.

Både Myresjöhus og SmålandsVillan har gjennomført en rekke lokale markedsaktiviteter. Myresjöhus lanserte i 2. kvartal sin nye huskatalog "Attraktion" med 49 arkitekttegnede eneboliger og tilvalgs katalogen "Möjligheter" som viser ulike innredningsløsninger som kundene kan velge til sitt nye hus.

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

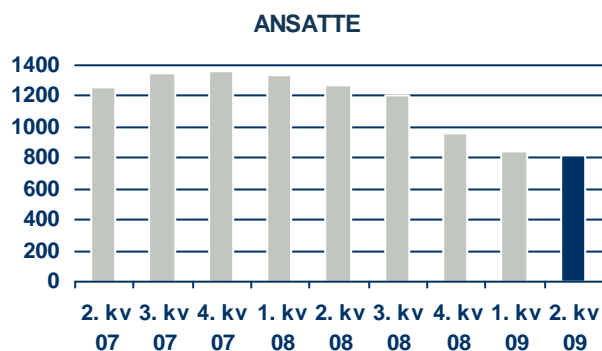
ANSATTE

ANTALL ANSATTE	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Funksjonærer	345	488	345	488	400
Produksjonsarbeidere, tømrere	476	782	476	782	565
Totalt	821	1 270	821	1 270	965

Bemanningen er redusert med 35 % i forhold til 2. kvartal 2008 og med 15 % siden årsskiftet.

I takt med økende salg og ordresreserve, vil produksjonsrettet bemanning gradvis bli styrket i løpet av høsten i både den norske og den svenske virksomheten.

Det ble registrert 9 ulykker som førte til fravær i 2. kvartal 2009 mot 11 ulykker i 2. 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. I løpet av 1. halvår 2009 ble det foretatt 41 tilsyn.

ANDRE FORHOLD

Ordinær generalforsamling i BWG Homes ASA ble avholdt 26. mai 2009. Samtlige vedtak ble fattet i tråd med styrets og valgkomiteens innstillinger.

De aksjonærvalgte styremedlemmene ble gjenvalgt for en periode på to år. Harald Walther ble valgt som styreleder, og Eva Eriksson ble valgt som nestleder.

AKSJONÆRFORHOLD

Det ble utstedt 4 276 000 nye aksjer i reparasjonsemisjonen i 1. kvartal. De nye aksjene ble innbetalt og registrert i 2. kvartal.

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 868 aksjonærer hvorav 46 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 10,8 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 11 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 11,8 millioner aksjer i 2. kvartal 2009. Sluttkurs på balansedagen var NOK 7,90.

10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Lani Industrier AS	28 210 000	28,70 %
Rasmussengruppen AS	11 200 000	11,39 %
SEB Enskilda ASA	5 494 000	5,59 %
Ojada AS	3 509 953	3,57 %
Lani Development AS	3 448 000	3,51 %
Perestroika AS	2 749 000	2,80 %
Arctic Securities ASA	2 214 867	2,25 %
AG Invest AS	2 186 144	2,22 %
Bank of New York, S/A Alpine	2 084 200	2,12 %
MP Pensjon	2 000 000	2,04 %
Sum 10 største aksjonærer	63 096 164	64,20 %
Øvrige aksjonærer	35 179 836	35,80 %
Totalt antall aksjer	98 276 000	100,00 %

1. HALVÅR 2009

VIKTIGE BEGIVENHETER I 1. HALVÅR 2009

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. Endelige låneavtaler ble ferdigstilt i løpet av 2. kvartal 2009. Det vises for øvrig til omtale i Årsrapport for 2008.

Konsernet gjennomførte to emisjoner i 1. kvartal som samlet tilførte ny egenkapital på NOK 161 millioner (brutto). Emisjonene ble gjennomført som rettede emisjoner, og det ble i alt plassert 32 276 000 nye aksjer til NOK 5,00 per aksje.

Konsernets eierandel i det svenske forsikringsselskapet Gar-Bo AB ble solgt for SEK 72,3 millioner i april 2009. Ved overdragelsen mottok BWG Homes SEK 18 millioner. Ytterligere SEK 21,7 millioner ble innbetalt 31. juli 2009, og de siste SEK 32,6 millioner skal innbetales 27. april 2014.

Bemanning og produksjonskapasitet er redusert med 35 % i forhold til 1. halvår 2008, og med 15 % siden årsskiftet.

NÆRSTÅENDES TRANSAKSJONER

Det er ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 1. halvår 2009.

RISIKOFORHOLD

Risikoforhold i konsernet er primært knyttet til markedsrisiko, renterisiko og til risiko forbundet med gjennomføring av byggeprosessen. Konsernet er også i noen grad utsatt for kredittrisiko, valutarisiko og likviditetsrisiko. Styret og konsernets ledelse har tett oppfølging av disse risikoforholdene for å kunne iverksette nødvendige tiltak.

Disse risikoforhold ble utførlig behandlet i Årsrapport 2008. Det synes ikke å være endringer i risikoforhold for konsernet når det gjelder 2. halvår 2009. For utdypende informasjon vises det til Årsrapport 2008.

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Boligsalget har utviklet seg positivt gjennom 1. halvår 2009. En historisk lav rente på boligfinansiering, en mer stabil utvikling i arbeidsledighet og et bruktmarked som igjen fungerer, fører til at mange kunder som har avvventet boligkjøp nå er tilbake i markedet.

Svært lav igangsetting av nye boliger i 2009 i både Norge og Sverige kombinert med befolkningstilvekst og stigende boligetterpørsel, har gitt prisøkning på både brukte og nyproduserte boliger. Særlig i Sverige har det gjennom flere år vært bygget for lite boliger, og etter den finansielle krisen er igangsettingen av nye boliger på et historisk lavmål. Et oppdemmet behov for nyproduserte boliger forventes å bidra til økt etterspørsel etter virksomhetens produkter.

Myndighetspålagte energikrav til nyproduserte boliger vil medføre noe høyere produksjonskostnader. Samtidig vil noe lavere priser på materialer og tjenester fra underleverandører i noen grad utligne dette.

Ordreinngangen i konsernet ved utløpet av 1. halvår er tilnærmet på nivå med samme periode i fjor, og ordreserven har økt med NOK 109 millioner (9,3 %) gjennom 1. halvår. Dette gir rom for en gradvis opptrapping av produksjonskapasiteten gjennom høsten og dermed økt produksjonstakt.

Rentenivået, tilgang på boligfinansiering og arbeidsledighetsnivået videre vil være utslagsgivende for salget og lønnsomhetsutvikling fremover. En mer restriktiv utlånspolitikk og fortsatt høy arbeidsledighet i den svenske markedet tilsier en fortsatt krevende markedssituasjon for konsernet.

Styret og konsernets ledelse følger denne utviklingen nøye med et fortsatt sterkt fokus på lønnsomhet og stabil drift.

ERKLÆRING FRA STYRET OG KONSERNSJEF

Styret og konsernsjef har i dag behandlet og godkjent regnskap og beretning for 1. halvår 2009 og per 30. juni 2009. Halvårsrapporten er avlagt i overensstemmelse med kravene i IAS 34 Delårsrapportering som godkjent av EU, samt norske tilleggskrav i verdipapirhandelloven.

Det er vår oppfatning at halvårsregnskapet 2009 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2009.

Videre er det vår oppfatning at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, samt beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer som konsernet står overfor i neste regnskapsperiode.

Oslo, 25. august 2009

Harald Walther
Styreleder

Eva Eriksson
Nestleder

Hege Bømark

Petter Neslein

Brit Hagelund

Tore Morten Randen

Einar Salbu

Lars Nilsen
Konsernsjef

BWG HOMES ASA – KONSRNET
RESULTATREGNSKAP

Tall i NOK 1 000	Note	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Driftsinntekter	3	666 859	937 014	1 343 719	1 795 476	3 171 525
Varekostnader	3	-421 258	-570 910	-862 924	-1 080 235	-1 906 232
Lønns- og personalkostnader	3	-117 851	-170 091	-222 809	-326 828	-599 557
Restruktureringskostnader		0	0	0	0	-10 137
Andre driftskostnader		-62 511	-78 832	-121 006	-158 694	-287 513
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		65 239	117 181	136 980	229 719	368 086
Resultat fra tilknyttede selskaper	7	0	823	-5 918	-205	621
Nedskrivning goodwill		0	0	0	0	-226 050
Avskrivninger		-4 763	-5 640	-9 679	-11 010	-22 061
Resultat før finans (EBIT)		60 476	112 364	121 383	218 504	120 596
Finansinntekter		376	1 680	571	4 610	32 632
Rentekostnader og andre finanskostnader		-30 303	-32 756	-66 715	-61 402	-167 636
Verdiendring rentebytteavtaler	2	6 656	11 112	3 556	4 884	-42 500
Valutakurseffekter	4	6 105	-208	-14 666	-284	24 830
Netto finanskostnader		-17 166	-20 172	-77 254	-52 192	-152 674
Resultat før skatt (EBT)		43 310	92 192	44 129	166 312	-32 078
Skattekostnad	7	-18 019	-26 025	-15 681	-46 561	-50 204
Periodens resultat		25 291	66 167	28 448	119 751	-82 282
Resultat per aksje (NOK)		0,26	1,00	0,32	1,81	-1,25
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,26	1,00	0,32	1,81	-1,25
EBITDA margin		9,8 %	12,5 %	10,2 %	12,8 %	11,6 %
EBIT margin		9,1 %	12,0 %	9,0 %	12,2 %	3,8 %
EBT margin		6,5 %	9,8 %	3,3 %	9,3 %	-1,0 %
Operative nøkkeltall:						
Operativ EBITDA		65 239	117 181	136 980	229 719	378 223 *
Operativ EBIT		60 476	112 364	121 383	218 504	356 783 *
Operativ EBT		37 205 *	92 400 *	58 795 *	166 596 *	179 279 *
Operativ EBITDA-margin		9,8 %	12,5 %	10,2 %	12,8 %	11,9 % *
Operativ EBIT-margin		9,1 %	12,0 %	9,0 %	12,2 %	11,2 % *
Operativ EBT-margin		5,6 % *	9,9 % *	4,4 % *	9,3 % *	5,7 % *

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

KONSOLIDERT BALANSE

Tall i NOK 1 000	Note	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Eiendeler				
Varemerker		472 408	477 282	501 650
Goodwill		1 918 770	2 147 280	2 021 282
Andre immaterielle eiendeler		3 698	4 369	4 473
Sum immaterielle driftsmidler		2 394 876	2 628 931	2 527 405
Varige driftsmidler	6	95 899	100 401	109 083
Investeringer i tilknyttede selskaper	7	6 880	74 403	71 753
Andre fordringer		38 712	204	5 511
Sum finansielle driftsmidler		45 592	74 607	77 264
Sum anleggsmidler		2 536 367	2 803 939	2 713 752
Bygg under utførelse	3, 5	379 201	416 847	472 393
Andre varer		28 866	42 532	36 548
Tomter	3	963 435	1 021 737	1 057 587
Sum beholdninger		1 371 502	1 481 116	1 566 528
Kundefordringer		455 103	557 315	428 082
Andre fordringer		47 905	60 632	26 305
Sum fordringer		503 008	617 947	454 387
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 415	104 932	61 152
Sum omløpsmidler		1 994 925	2 203 995	2 082 067
Sum eiendeler		4 531 292	5 007 934	4 795 819
Egenkapital og gjeld				
Sum egenkapital	8	1 669 257	1 690 154	1 540 197
Gjeld				
Pensjonsforpliktelser		20 508	19 862	20 867
Utsatt skatt		178 094	217 025	201 722
Avsetning garantiforpliktelser		44 872	44 872	48 771
Sum avsetning for forpliktelser		243 474	281 759	271 360
Ansvarlig lån		0	95 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 239 685	1 258 473	1 309 938
Sum annen langsiktig gjeld		1 239 685	1 353 473	1 309 938
Gjeld til kredittinstitusjoner		674 780	617 187	784 340
Annen kortsiktig rentebærende gjeld		0	0	40 000
Leverandørgjeld		137 291	437 535	292 108
Kortsiktig gjeld relatert til tomter og prosjekter		255 448	284 875	233 352
Annen kortsiktig gjeld		311 357	342 951	324 524
Sum kortsiktig gjeld		1 378 876	1 682 548	1 674 324
Sum gjeld		2 862 035	3 317 780	3 255 622
Sum egenkapital og gjeld		4 531 292	5 007 934	4 795 819

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital	65 239	117 182	136 980	229 719	368 075
Endring i beholdninger	108 337	-27 350	223 125	-125 715	-194 552
Endring i kundefordringer	38 092	16 993	-35 912	31 570	167 708
Endring i leverandørgjeld	-94 258	53 230	-140 062	25 112	-128 276
Netto endring i gjeld relatert til tomter	9 618	-67 139	-28 467	-139 771	-191 389
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-18 692	-23 267	-31 697	-20 069	-49 922
Endring arbeidskapitalposter	43 096	-47 533	-13 012	-228 873	-396 429
Betalte renter	-30 303	-32 527	-66 715	-59 994	-142 806
Betalt skatt	-1 007	-17 661	-4 772	-43 593	-55 065
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	77 025	19 461	52 481	-102 741	-226 225
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
Mottatte renter	571	1 887	571	3 500	7 802
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	14 594	2 825	14 594	2 825	300
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-709	-6 611	-837	-12 229	-30 027
Nettoutbetalinger ved andre investeringer	-1 203	-3 232	-1 200	-3 232	1 463
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	13 253	-5 130	13 128	-9 136	-20 462
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	-95 941	104 313	-140 043	266 902	413 532
Avdrag langsiktig gjeld	-20 300	-300	-20 600	-600	-56 200
Innbetaling av egenkapital (netto)	19 748	0	154 297	0	0
Utbetaling av utbytte	0	-132 000	0	-132 000	-132 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-96 493	-27 987	-6 346	134 302	225 332
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-6 215	-13 656	59 263	22 425	-21 355
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	126 630	118 588	61 152	82 507	82 507
Kontanter og kontantekvivalenter periodens slutt	120 415	104 932	120 415	104 932	61 152

INNREGNEDE INNTEKTER OG KOSTNADER (COMPREHENSIVE INCOME)

Tall i NOK 1 000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Gevinster og tap ført direkte på egenkapitalen					
Emisjonskostnader	-493	0	-7 084	0	0
Omregningsdifferanser	15 626	-13 746	-53 685	-311	41 117
Andre direkte egenkapitalføringer	0	0	0	0	10 648
Netto resultat fra resultatregnskapet i perioden	25 291	66 167	28 448	119 751	-82 282
Sum innregnede kostnader og inntekter i perioden	40 424	52 421	-32 321	119 440	-30 517

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITALEN

Tall i NOK 1 000	2. kv. 2009	2. kv. 2008	30.06.2009	30.06.2008	2008
Bokført egenkapital ved start av perioden	1 607 453	1 769 733	1 540 197	1 702 714	1 702 714
Innregnede kostnader og inntekter i perioden	40 424	52 421	-32 321	119 440	-30 517
Transaksjoner med aksjonærene i perioden:					
Utbytte	0	-132 000	0	-132 000	-132 000
Kapitalforhøyelse, rettet emisjon	21 380	0	161 380		0
Bokført egenkapital ved utgangen av perioden	1 669 257	1 690 154	1 669 257	1 690 154	1 540 197

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2009

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
Reparasjonsemisjon	4 276	17 104			21 380
Kostnader emisjon		-493			-493
Omregningseffekter		0	15 626		15 626
Resultat i perioden				25 291	25 291
Balanse per 30.06.2009	98 276	1 536 917	-50 061	84 125	1 669 257

SPESIFIKASJON AV ENDRINGER I EGENKAPITALEN 2008

Tall i NOK 1 000	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Omregnings-differanse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
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
Omregningseffekter			-13 746		-13 746
Utbytte				-132 000	-132 000
Resultat i perioden				66 167	66 167
Balanse per 30.06.2008	66 000	1 414 896	-37 802	247 060	1 690 154

NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET

GENERELL INFORMASJON

BWG Homes ASA konsernet er hjemmehørende i Norge. Foretakets konsernregnskap for 2. kvartal og 1. halvår 2009 omfatter morselskapet BWG Homes ASA og dets datterselskaper, samt konsernets andel i tilknyttede selskaper.

Konsernet besto i 2. kvartal 2009 av de samme enhetene som i årsregnskapet for 2008.

Kvartals- og halvårsregnskapet ble avlagt av styret den 25. august 2009.

NOTE 1 BEKREFTELSE FINANSIELT RAMMEVERK

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

Regnskapsprinsippene benyttet i kvartals- og halvårsregnskapet 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 aktiverer derfor 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 tilfredsstiller ikke vilkårene for sikringsbokføring etter IAS 39, og er regnskapsført til virkelig verdi på balansedagen. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres over resultatet. For 2. kvartal 2009 har dette gitt en positiv resultateffekt med TNOK 6 656 og TNOK 3 556 for 1. halvår 2009.

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 2. kvartal har dette gitt en positiv resultateffekt for konsernet med TNOK 6 105 og for 1. halvår en negativ effekt med TNOK 14 666.

Konsernet konverterte i 1. kvartal TNOK 170 000 av konsernmellomværende til egenkapital i den svenske virksomheten. 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).

IFRIC 15 er nå godkjent i EU, og implementering vil skje 1. januar 2010. Overgang til nytt regnskapsprinsipp skal gjennomføres retrospektivt med hensyn til sammenligningstall som da må omarbeides i henhold til IAS 8.

NOTE 6 INVESTERINGER

I 2. kvartal er det kjøpt og aktivert maskiner, anlegg og driftløsøre for TNOK 709. Akkumulert for 1. halvår utgjør investeringene TNOK 837. Det er ikke inngått vesentlige avtaler om kjøp av eiendom.

NOTE 7 SALG AV GAR-BO

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 ble innbetalt 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 ble bokført verdi av aksjeposten nedskrevet til realisasjonsverdi samtidig som skatteforpliktelsen ble inntektsført. Nedskrivningen utgjorde NOK 6 millioner (effekt på EBIT), og inntektsføring av skatteforpliktelsen utgjorde NOK 4,6 millioner.

I 2. kvartal er avhendelsen gjennomført til bokførte verdier.

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 proveny på NOK 140 millioner.

I perioden 16.–30. mars ble det 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 emisjonen ble innbetalt og registrert i april og inngår derfor i tallene for 2. kvartal.

SELSKAPSFORMLASJON

BWG Homes skal drive og utvikle ledende boligbyggere med sterke merkevarer. Gjennom merkevarerne 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
Eva Eriksson, nestleder
Hege Bømark, styremedlem
Petter Neslein, styremedlem
Brit Hagelund, ansattes representant
Tore Morten Randen, ansattes representant
Einar Salbu, ansattes representant

FINANSIELL KALENDER:

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