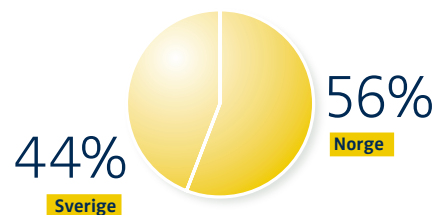


1. kvartal 2010

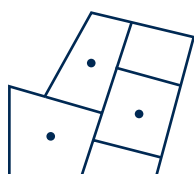
“ Vi fortsetter å gjøre det vi er best til – å selge og bygge kvalitetsboliger til fornuftig pris. Vår langsiktige målsetning er uendret. Gjennom lønnsom vekst skapes verdi for aksjonærene.

Lars Nilsen,
konsernsjef

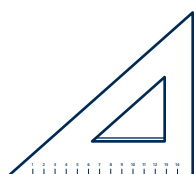
Omsetning per forretningsområde
i 1. kvartal



Vår verdikjede



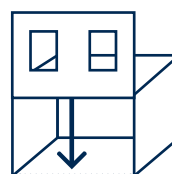
Kjøp av eiendom



Prosjektutvikling



Salg



Prefabrikasjon



Bygging på byggeplass

INNHOLDSFORTEGNELSE:

Ledelsens gjennomgang	2 - 7
Driftsrelaterte hovedtall for konsernet	2 - 3
Virksomhetsområdene	4 - 5
Finansielle forhold	6
Ansatte og arbeidsmiljø	7
Aksjonærforhold	7
Marked og fremtidsutsikter	8
Sammendratt finansiell informasjon (IFRS)	9 - 17
Resultatregnskap	9
Balanse	10
Endringer i egenkapital	11
Kontantstrømoppstilling	12
Noter til regnskapet	13 - 17
Selskapsinformasjon	18

HOVEDPUNKTER 1. KVARTAL 2010

Driften i perioden*:

- ➔ Operative driftsinntekter NOK 664 millioner, ned 2 %
- ➔ Operativ EBITDA NOK 83 millioner, opp 15 %
- ➔ Operativ EBITDA-margin 12,5 %
- ➔ Ordreinngang NOK 876 millioner, opp 23 %
- ➔ Ordresreserve NOK 1 681 millioner, opp 50 %
- ➔ Kontantstrøm fra driften NOK -25 millioner
- ➔ Netto rentebærende gjeld økte med NOK 23 millioner fra årsskiftet

Konsernregnskapets hovedtall (IFRS):

- ➔ Driftsinntekter NOK 637 millioner, opp 11,4 %
- ➔ EBITDA NOK 61 millioner, opp 56,9 %
- ➔ EBT NOK 50 millioner, en forbedring på NOK 82 millioner

* De operative tallene er basert på intern driftsrapportering som avviker fra konsoliderte regnskapstall; se note 1.

LEDELSENS GJENNOMGANG

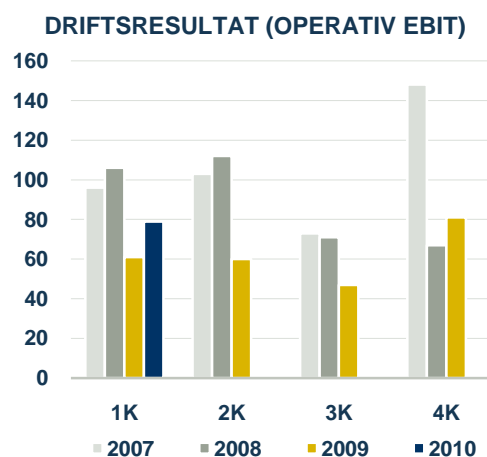
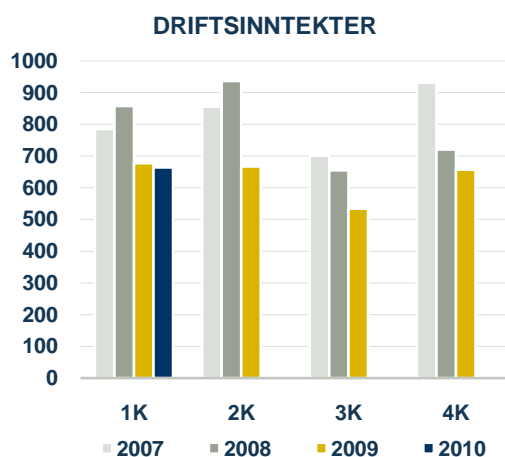
RESULTATENE I PERIODEN

Ledelsens gjennomgang er basert på driftsrapporteringen (operative resultatall) fra segment Norge og Sverige. I note 3 til regnskapet vises segmentinformasjonen, også avstemt med konsoliderte regnskapstall. Driftsrapporteringen avviker i noen grad fra konsernets resultatregnskap. Driftsrapporteringen fokuserer på verdiskapingen i perioden, mens konsernregnskapet i større grad fokuserer på levering av ferdige boliger, uavhengig av den faktiske verdiskapingen i perioden.

OPERASJONELLE HOVEDTALL BWG HOMES KONSERNET

Tall i NOK 1 000	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Operative resultater			
Driftsinntekter	664 402	676 860	2 534 496
Driftsresultat før avskr. og finans (EBITDA)	82 734	71 741	273 965
Driftsresultat før finans (EBIT)	78 620	60 907	249 554
EBITDA margin	12,5 %	10,6 %	10,8 %
EBIT margin	11,8 %	9,0 %	9,8 %
Andre hovedtall			
Kontantstrøm fra drift etter renter og skatt	-24 847	-24 544	301 096
Ordreinnfang	875 877	712 200	2 881 612
Ordrereserve	1 680 894	1 119 144	1 470 897
Antall ansatte	851	841	826

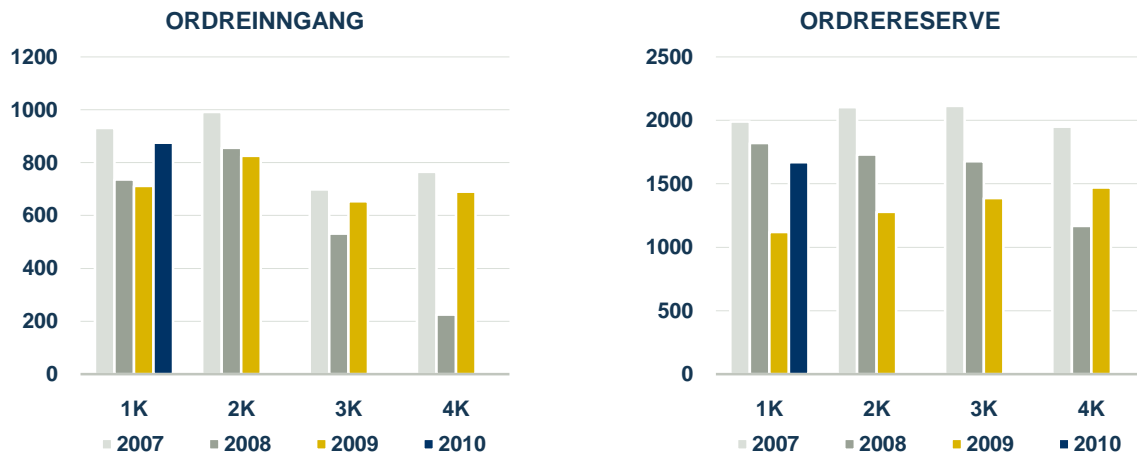
BWG Homes konsernet hadde i 1. kvartal 2010 operative driftsinntekter på NOK 664 millioner. Dette er en reduksjon på NOK 12 millioner (-1,8 %) i forhold til 1. kvartal 2009. En streng vinter med til dels store snømengder både i Norge og Sverige forårsaket forsinkelser i produksjonen på byggeplassene. Stabil drift og god utvikling i salget har resultert i at omsetningen i kvartalet er på linje med samme kvartal i 2009.



Kvartalets driftsresultat før avskrivninger og finans (operativ EBITDA) ble NOK 83 millioner. Det er en økning på NOK 11 millioner (15,3 %) sammenlignet med 1. kvartal 2009. Operativ EBITDA-margin ble på 12,5 %. Her inngår gevinst på NOK 8 millioner knyttet til endring i pensjoner i den norske virksomheten.

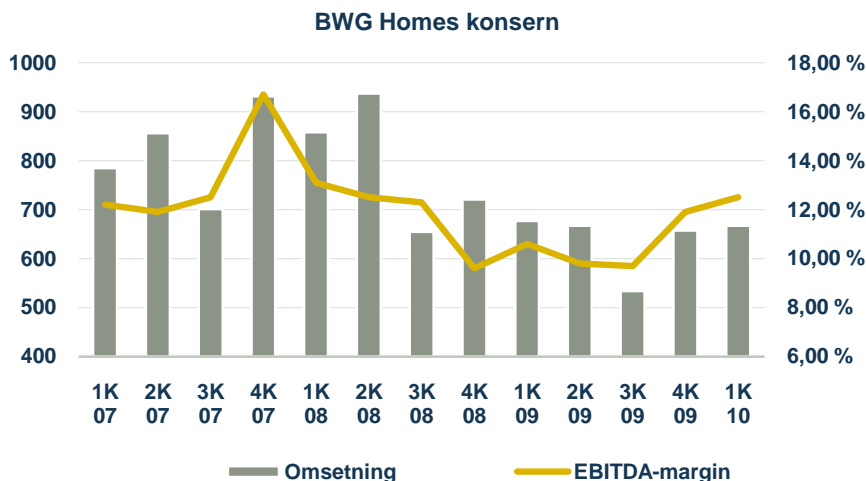
Kvartalets driftsresultat før finans (operativ EBIT) ble NOK 79 millioner som er en økning på NOK 18 millioner (29,1 %) sammenlignet med samme kvartal 2009. Operativ EBIT-margin ble 11,8 %.

Driftsresultatet og marginbildet vurderes som tilfredsstillende, og representerer en solid start på året 2010.



Ordreinntekten i 1. kvartal 2010 var NOK 875,9 millioner mot NOK 712,2 millioner i 1. kvartal 2009, opp 23,0 %. God og økende etterspørsel etter konsernets produkter kombinert med fortsatt lavt rentenivå for boliglån har bidratt til dette.

Konsernets ordresreserve ved utgangen av kvartalet var NOK 1 681 millioner, en økning på NOK 562 millioner (50,2 %) i forhold til samme periode i 2009. Ordreserven viser en økning på NOK 210 millioner (14,3 %) fra 4. kvartal 2009.



RESULTATENE I NORGE

SEGMENT NORGE

Tall i NOK 1 000	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Resultat			
Driftsinntekter	375 366	387 908	1 478 541
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-259 336	-277 666	-1 026 594
Dekningsbidrag	116 030	110 242	451 947
Salgs- og administrasjonskostnader	-56 329	-60 696	-240 353
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	59 701	49 546	211 594
Resultat fra tilknyttede selskaper	544	0	930
Avskrivninger	-1 734	-2 067	-7 704
Driftsresultat før finans (EBIT)	58 511	47 479	204 820
Dekningsgrad	30,9 %	28,4 %	30,6 %
EBITDA-margin	15,9 %	12,8 %	14,3 %
EBIT-margin	15,6 %	12,2 %	13,9 %
Andre hovedtall for segmentet			
Ordreinnngang	515 190	415 700	1 587 305
Ordrereserve	712 236	468 251	585 271
Antall ansatte	481	479	474
Sykefravær	4,9 %	7,0 %	7,0 %

Segment Norge omfatter virksomheten i Block Watne AS. Hetlandhus AS rapporteres under "Andre enheter". Det vises til note 3 Segmentinformasjon.

Effektiv drift og fortsatt kostnadskontroll har gitt et solid resultat og sterke marginer i 1. kvartal 2010.

Driftsinntektene i kvartalet er NOK 13 millioner (-3,2 %) lavere enn for samme kvartal i 2009. Block Watne har inntektsført del av pensjonsavsetning med NOK 8 millioner i kvartalet. Inntektsføringen er en konsekvens av lovendringene knyttet til AFP i Norge. Korrigert for dette ble resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) NOK 52 millioner i kvartalet, en forbedring på NOK 2 millioner i forhold til samme periode i fjor. Korrigert EBITDA-margin ble 13,8 % i kvartalet, en forbedring med ett prosentpoeng fra 1. kvartal 2009.

Ordreinnngangen i kvartalet viser en økning på 23,9 %. Ordrereserven har økt med NOK 244 millioner (52,1 %) sammenlignet med 1. kvartal 2009, og er nå på et tilfredsstillende nivå. I tillegg har virksomheten 64 ferdigproduserte usolgte boliger ved utgangen av kvartalet. Det er gjennomført en nasjonal visningshelg som ble godt besøkt, i tillegg til en rekke lokale markedsaktiviteter.

Produksjonsrettet bemanning økes gradvis fra og med inneværende kvartal i takt med utviklingen i salg og ordrereserve. Fokus i 2010 er optimalisering av drift på byggeplass, videre utvikling av tomtebanken og igangsetting av nye boligprosjekter for å øke produksjonen og møte en voksende etterspørsel etter nye boliger.

RESULTATENE I SVERIGE

SEGMENT SVERIGE

Tall i NOK 1 000	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Resultat			
Driftsinntekter	289 036	289 695	1 057 496
Solgte varers kostnader (inkl. produksjonslønn)	-202 545	-212 264	-758 861
Dekningsbidrag	86 491	77 431	298 635
Salgs- og administrasjonskostnader	-58 741	-49 993	-213 247
Resultat før avskr. og finans (EBITDA)	27 750	27 438	85 388
Resultat fra tilknyttede selskaper	0	-5 918	-6 116
Avskrivninger	-2 848	-2 810	-11 279
Driftsresultat før finans (EBIT)	24 902	18 710	67 993
Dekningsgrad	29,9 %	26,7 %	28,2 %
EBITDA-margin	9,6 %	9,5 %	8,1 %
EBIT-margin	8,6 %	6,5 %	6,4 %
Andre hovedtall for segmentet			
Ordreinnngang	360 688	296 500	1 294 307
Ordrereserve	968 658	650 893	885 626
Antall ansatte	364	356	346
Sykefravær	3,7 %	3,7 %	3,0 %

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

Resultatet og marginer i kvartalet er på nivå med samme periode i 2009. Driftsinntektene i kvartalet er på nivå med samme periode i 2009, mens dekningsgraden i produksjonen er bedret. Driftsresultatet og marginbildet har utviklet seg positivt, men det er fortsatt behov for økt produksjonsvolum for å kunne oppnå ytterligere marginforbedring fremover. Det er igangsatt utviklingsprosjekter for å forbedre produksjonsflyt og effektivitet i fabrikkproduksjonen.

Ordreinngangen i kvartalet økte med 21,7 % sammenlignet med samme periode i 2009. Ordrereserven har vokst med NOK 318 millioner (48,8 %) og er på et tilfredsstillende nivå. I tillegg har virksomheten 23 ferdigproduserte usolgte boliger ved utgangen av kvartalet. Økende salg og vekst i ordrereserven gir rom for å styrke produksjonskapasiteten i 2010.

Det er gjennomført godt besøkte nasjonale visningshelger for begge varemerker i tillegg til lokale markedsaktiviteter. SmålandsVillan har lansert sin nye huskatalog "VillaGuiden" med 12 eneboliger hvorav Villa Vetlanda er nyutviklet hustype.

Fokus i 2010 er forbedring av produksjonseffektiviteten, og igangsetting av boligprosjekter i egen regi og sammen med andre aktører for å øke produksjonsvolumet og møte en voksende etterspørsel etter nye boliger.

FINANSIELLE FORHOLD

KONTANTSTRØM

Tall i NOK 1 000	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Netto kontantstrøm fra drift (etter renter og skatt)	-24 847	-24 544	301 096
Netto kontantstrøm fra investeringer	-1 389	-125	32 281
Netto kontantstrøm fra finansiering	-36 786	90 147	-292 150
Netto kontantstrøm i perioden	-63 022	65 478	41 227

Netto kontantstrøm fra driften (etter betaling av renter og skatt) i 1. kvartal var negativ med NOK 25 millioner, noe som er på nivå med samme kvartal i fjor. I prosjektene er det frigjort midler med NOK 98 millioner i 1. kvartal (NOK 75 millioner i 1. kvartal 2009), men kapitalbinding i kundefordringer har økt tilsvarende i kvartalet (NOK 2 millioner 1. kvartal 2009). Skatt er forskuddsbetalt med NOK 25 millioner i 1. kvartal i år, mot NOK 4 millioner i 1. kvartal i 2009.

Av konsernets langsiktige gjeld var avdrag på NOK 51 millioner klassifisert som kortsiktig ved utgangen av 2009, og disse avdragene er betalt i 1. kvartal 2010. Økt trekk på kassekreditter utgjør NOK 14 millioner i kvartalet. Netto kontantstrøm fra finansiering ender derved med redusert gjeld på NOK 37 millioner, mens kontantstrøm fra finansiering, inklusive emisjon på NOK 135 millioner i 1. kvartal 2009, var positiv med NOK 90 millioner.

Korrigert for emisjonene i 1. kvartal 2009 er netto kontantstrøm i 1. kvartal 2010 NOK 6 millioner bedre enn for tilsvarende periode forrige år.

NETTO RENTEBÆRENDE GJELD

Tall i NOK 1 000	31.03.10	31.12.09	31.03.09
Rentebærende langsiktig gjeld	1 134 159	1 137 578	1 240 748
Rentebærende kortsiktig gjeld	433 556	469 650	756 584
Rentebærende fordring (salg Gar-Bo AB)	-22 308	-21 917	0
Sum bankinnskudd og kontanter	-39 357	-102 379	-126 629
Netto rentebærende gjeld	1 506 050	1 482 932	1 870 703

Netto rentebærende gjeld økte med NOK 23 millioner fra årsskiftet, men er NOK 365 millioner lavere enn ved utgangen av 1. kvartal 2009. Ekstraordinært avdrag på NOK 30 millioner ble betalt i januar 2010 i tillegg til det ordinære avdraget på NOK 20 millioner som også ble betalt i januar 2010. Ingen slike avdrag ble betalt i 1. kvartal 2009.

Konsernet har overholdt covenants-kravene for 1. kvartal 2010.

ARBEIDSKAPITAL

Tall i NOK 1 000	31.03.10	31.12.09	31.03.09
Omløpsmidler	1 725 416	1 741 014	1 954 263
Kortsiktig gjeld (ikke rentebærende)	-780 776	-836 792	-844 753
Netto arbeidskapital	944 640	904 222	1 109 510
Kortsiktig prosjektfinansiering (rentebærende)	-433 556	-469 650	-756 584
Netto arbeidskapital hensyntatt prosjektfinansiering	511 084	434 572	352 926

ORGANISASJONEN

ANTALL ANSATTE	31.03.10	31.12.09	31.03.09
Funksjonærer*	354	351	356
Produksjonsarbeidere, tømrere	497	475	485
Totalt	851	826	841
Antall ansatte i Norge*	487	480	485
Antall ansatte i Sverige	364	346	356

* Inklusive konsernsjef, konsernstab og ansatte i Hetlandhus AS

Bemanningen har økt med 25 årsverk (3 %) fra utgangen av 2009 til utgangen av 1. kvartal 2010. Økningen er i hovedsak innen produksjonsrettet bemanning.

Produksjonsrettet bemanning vil gradvis bli styrket gjennom 2010 både i den norske og svenske virksomheten i takt med økende salg og ordresreserve.

Det ble registrert 12 ulykker som førte til fravær i 1. kvartal 2010. I ett av ulykkestilfellene fikk en produksjonsarbeider i den svenske virksomheten en spiker i ryggen fra en spikerpistol. Hendelsesforløpet for denne ulykken ble gjennomgått av ekstern verneingeniør og rapportert til Arbeidsmiljøverket. Som følge av denne hendelsen ble det iverksatt ekstra opplæring av alle medarbeidere som håndterer spikerpistol.

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. kvartal 2010 ble det foretatt 36 tilsyn.

I den svenske virksomheten er det gjennomført opplæring for produksjonsarbeidere i håndtering av spikerpistol, samt lederopplæring innen psykososialt arbeidsmiljø.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 1 339 aksjonærer hvorav 83 var utenlandske. De utenlandske aksjonærene eide 15,5 millioner aksjer, tilsvarende en eierandel på 16 %.

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

Det ble det omsatt 17,9 millioner aksjer i kvartalet.

Sluttkurs på balansedagen var NOK 18,00.

10 STØRSTE AKSJONÆRER	Antall aksjer	Eierandel
Lani Industrier AS	28 210 000	28,70 %
Rasmussengruppen AS	11 805 000	12,01 %
State Street bank and Trust Co.	4 506 578	4,59 %
Perestroika AS	3 600 500	3,66 %
Lani Development AS	3 448 000	3,51 %
Ojada AS	2 509 953	2,55 %
Vital Forsikring ASA	2 113 457	2,15 %
MP Pensjon	2 000 000	2,04 %
Bank of New York Mellon SA/NV	1 981 700	2,02 %
Staff-Gruppen	1 975 000	2,00 %
Sum 10 største aksjonærer	62 150 188	63,24 %
Øvrige aksjonærer	36 125 812	36,76 %
Totalt antall aksjer	98 276 000	100,00 %

ANDRE FORHOLD

Brudd i forhandlingene mellom Fellesforbundet og Byggenæringens Landsforbund førte til streik i Norge fra og med 13. april til og med 17. april. Dette medførte begrenset produksjon på Block Watnes byggeplasser i de fire arbeidsdagene som streiken varte.

MARKEDET OG UTSIKTENE FREMOVER

Den norske og den svenske virksomheten kan vise til godt salg i 1. kvartal med en samlet vekst på 23 % sammenlignet med 1. kvartal 2009. Salget i april viser en fortsatt positiv utvikling.

Orderreserven har økt med 50 prosent sammenlignet med 1. kvartal 2009. Med bakgrunn i denne veksten videreføres økning av produksjonskapasiteten i både den norske og den svenske virksomheten.

Igangsetting i boligbransjen er fremdeles lav sett i forhold til etterspørselen. En betydelig del av den generelle prisoppgangen i boligmarkedet kan forklares med ubalanse mellom det voksende behovet for nye boliger og lav boligproduksjon. Med lav igangsetting av nye boliger de to siste årene og inn i 2011 forventer vi at denne situasjonen vil vedvare.

Boligrenten er fremdeles lav, også etter siste renteøkning i Norge. Fortsatt lavt rentenivå er isolert sett positivt for vår del av boligmarkedet, selv om det betyr at finanskrisen fortsatt setter preg på økonomien i Norge og Sverige. Det er uklart hvilke eventuelle konsekvenser den siste tids turbulens i det internasjonale finansmarkedet kan få for vår del av boligmarkedet. Arbeidsledigheten viser synkende tendens i Sverige, og utsiktene for eksportrettet industri synes mer positive.

Virksomhetens ledelse har et kontinuerlig fokus på kostnadsnivå og effektivitetsforbedringer. BWG Homes er etter styrets oppfatning godt posisjonert for vekst og lønnsom utvikling.

Oslo, 10. mai 2010

Styret og konsernsjef i BWG Homes ASA

Harald Walther
Styreleder

Eva Eriksson
Nestleder

Hege Bømark

Petter Neslein

Brit Hagelund

Tore Morten Randen

Einar Salbu

Lars Nilsen
Konsernsjef

SAMMENDRATT FINANSIELL INFORMASJON (IFRS)

BWG HOMES ASA KONSERN

RESULTATREGNSKAP

Tall i NOK 1 000	Note	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Driftsinntekter		637 071	571 852	2 495 907
Varekostnader		-400 017	-372 999	-1 557 432
Lønns- og personalkostnader		-108 116	-101 490	-439 168
Andre driftskostnader		-67 943	-58 495	-252 850
Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA)		60 995	38 868	246 457
Resultat fra tilknyttede selskaper		544	-5 918	-5 186
Avskrivninger		-4 658	-4 916	-19 225
Resultat før finans (EBIT)		56 881	28 034	222 046
Renteinntekter og andre finansinntekter		1 260	195	4 256
Rentekostnader		-20 984	-35 551	-108 250
Endringer markedsverdi finansielle instrumenter		-2 696	-3 100	6 422
Valutakurseffekter		19 841	-20 771	-22 125
Andre finanskostnader		-4 439	-861	-13 080
Netto finanskostnader		-7 018	-60 088	-132 777
Resultat før skatt (EBT)		49 863	-32 054	89 269
Skattekostnad		-13 772	11 542	-19 155
Periodens resultat		36 091	-20 512	70 114
Resultat per aksje (NOK)		0,37	-0,26	0,75
Utvannet resultat per aksje (NOK)		0,37	-0,26	0,75
EBITDA-margin		9,6 %	6,8%	9,9%
EBIT-margin		8,9 %	4,9%	8,9%

INNREGNEDE INNTEKTER OG KOSTNADER (totalresultat)

Tall i NOK 1 000	Note	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Periodens resultat (fra resultatregnskapet)		36 091	-20 512	70 114
Omregningseffekter i konsolideringen		10 476	-69 311	-72 928
Andre innregnede kostnader og inntekter		0	0	0
Sum innregnede inntekter og kostnader (totalresultat)		46 567	-89 823	-2 814

BALANSE

Tall i NOK 1 000	Note	31.03.10	31.03.09	31.12.09
Eiendeler				
Goodwill		1 905 042	1 887 519	1 883 577
Varemerker		468 493	463 494	462 370
Andre immaterielle eiendeler		3 520	3 835	3 762
Sum immaterielle driftsmidler		2 377 055	2 354 848	2 349 709
Fysiske driftsmidler		87 267	97 382	87 799
Finansielle anleggsmidler		42 120	22 837	42 044
Sum anleggsmidler		2 506 442	2 475 067	2 479 552
Prosjekter, bygg under utførelse	4	517 564	765 771	632 987
Varebeholdninger		39 079	36 321	31 987
Tomter		961 939	984 265	947 224
Sum beholdninger		1 518 582	1 786 357	1 612 198
Kundefordringer	5	177 029	140 352	105 304
Andre fordringer		29 805	27 554	23 512
Sum fordringer		206 834	167 906	128 816
Likvide midler		39 357	126 629	102 379
Sum omløpsmidler (ekskl. eiendeler holdt for salg)		1 764 773	2 080 892	1 843 393
Eiendeler holdt for salg		0	53 335	0
Sum omløpsmidler		1 764 773	2 134 227	1 843 393
Sum eiendeler		4 271 215	4 609 294	4 322 945
Egenkapital og forpliktelser				
Sum egenkapital	5	1 700 214	1 543 787	1 653 647
Pensjonsforpliktelser		15 307	20 688	23 755
Utsatt skatt		153 128	153 931	147 685
Avsetning garantiforpliktelser		54 075	48 803	53 838
Sum avsetning for forpliktelser		222 510	223 422	225 278
Rentebærende langsiktig gjeld		1 134 159	1 240 748	1 137 578
Rentebærende kortsiktig gjeld		433 556	756 584	469 650
Leverandørgjeld		192 277	230 333	187 336
Kortsiktig gjeld tomteakkvisisjon		272 211	195 071	291 355
Forskudd fra kunder	5	73 012	102 220	101 095
Øvrig kortsiktig gjeld		243 276	317 129	257 006
Sum annen kortsiktig gjeld		780 776	844 753	836 792
Sum kortsiktig gjeld		1 214 332	1 601 337	1 306 442
Sum gjeld og forpliktelser		2 571 001	3 065 507	2 669 298
Sum egenkapital og forpliktelser		4 271 215	4 609 294	4 322 945
UTVALGTE HOVEDTALL I BALANSEN				
Tall i NOK 1 000		31.03.10	31.03.09	31.12.09
Arbeidskapital (beholdninger og fordringer – annen kortsiktig gjeld)		944 640	1 109 510	904 222
Netto rentebærende gjeld (langs. og korts. rentebærende gjeld – likvide midler)		1 506 050	1 870 703	1 482 933
Egenkapitalandel (sum egenkapital/sum eiendeler)		39,8 %	33,5 %	38,3 %

ENDRINGER I EGENKAPITAL

Tall i NOK 1 000	Note	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Valuta omregning	Annen opptj. egenkapital	Sum egenkapital
Balanse 31.12. 2008		66 000	1 414 896	3 624	55 677	1 540 197
Prinsippendring inngående balanse	5				-40 000	-40 000
Balanse 1.1. 2009		66 000	1 414 896	3 624	15 677	1 500 197
Totalresultat 1. kvartal 2009				-69 311	-20 512	-89 823
Rettet emisjon		28 000	112 000			140 000
Emisjonskostnader			-6 587			-6 587
Balanse per 31.3. 2009		94 000	1 520 309	-65 687	-4 835	1 543 787
Totalresultat 2. kvartal 2009				15 626	54 110	69 736
Reparasjonsemisjon		4 276	17 104			21 380
Emisjonskostnader			-493			-493
Balanse per 30.6. 2009		98 276	1 536 920	-50 061	49 275	1 634 410
Totalresultat 3. kvartal 2009				-6 273	35 335	29 062
Emisjonskostnader			-27			-27
Balanse per 30.9. 2009		98 276	1 536 893	-56 334	84 610	1 663 445
Totalresultat 4. kvartal 2009				-12 970	1 181	-11 789
Justering emisjonskostnader			1 991			1 991
Overføringer			-9 044		9 044	0
Balanse per 31.12. 2009		98 276	1 529 840	-69 304	94 835	1 653 647
Totalresultat 1. kvartal 2010				10 476	36 091	46 567
Balanse per 31.3. 2010		98 276	1 529 840	-58 828	130 926	1 700 214

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Tall i NOK 1 000	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
Kontantstrøm fra drift før endring i arbeidskapital (EBITDA)	60 995	38 868	246 457
Endring i beholdninger	97 884	74 824	304 578
Endring i kundefordringer	-98 159	-1 167	33 027
Endring i leverandørgjeld	2 753	-45 803	-87 694
Netto endring i gjeld relatert til tomter	-19 852	-38 085	2 810
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-28 109	-13 005	-11 885
Netto endring arbeidskapitalposter	-45 483	-23 235	240 836
Betalte renter netto	-15 423	-36 412	-121 330
Betalt skatt	-24 936	-3 765	-64 867
Netto kontantstrøm fra drift (etter renter og skatt)	-24 847	-24 544	301 096
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 602	-128	-4 344
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	0	-3	-2 400
Innbetalinger ved salg av aksjer	0	0	34 972
Mottatte renter	1 213	6	4 053
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 389	-125	32 281
Økning/nedgang (-) kortsiktig gjeld	-36 486	-44 102	-395 219
Avdrag langsiktig gjeld	-300	-300	-51 200
Innbetaling av ny egenkapital	0	134 549	154 269
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-36 786	90 147	-292 150
Netto endring i likvide midler	-63 022	65 477	41 227
Likvide midler ved start av perioden	102 379	61 152	61 152
Likvide midler ved periodens utgang	39 357	126 629	102 379

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1 OM KONSERNET OG KONSERNREGNSKAPET

Konsernet

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

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

Fastsettelse av kvartalsrapporten

Denne kvartalsrapporten ble fastsatt av selskapets styre den 10. mai 2010.

IFRS anvendt ved utarbeidelse av finansiell informasjon

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

IAS 34 fastslår at delårsrapporteringen primært skal være en oppdatering om nye forhold etter sist avlagte årsrapport, og derfor bør denne delårsrapporten sees i sammenheng med siste årsrapport (2009).

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsippene anvendt ved utarbeidelsen av rapporten er konsistent med regnskapsprinsippene beskrevet i årsrapport for 2009 bortsett fra endring i prinsipp for inntektsføring.

Det er vedtatt nye standarder som trådte i kraft fra 1. januar 2010. Disse er redegjort for i note 2 i årsrapport for 2009.

IFRIC 15 har medført omlegging av regnskapsprinsippene for inntektsføring fra 1. januar 2010. Det avgjørende for valg av prinsipp er at kunden ikke i særlig grad påvirker produksjonsprosessen (dermed er det ikke kundespesifikk tilvirkning), og det er virksomheten som har kontroll/eierskap over boligen frem til juridisk overlevering. Byggeprosjektene til den norske virksomheten er i tråd med nytt prinsipp balanseført til akkumulert kost som er aktivert i selskapets balanse. Inntekt regnskapsføres først når juridisk råderett overføres til kjøper. Innbetalinger mottatt fra kunden i byggeperioden er i selskapets balanse rapportert som forskudd fra kunde, uten at dette påvirker bokført beholdningsverdi av prosjekter.

Omleggingen av inntektsføringen har blant annet som konsekvens at regnskapet ikke lenger viser estimert verdiskaping/lønnsomhet i storparten av konsernets norske virksomhet. Selskapet vil normalt fakturere kundene av prosjektene i løpet av byggetiden og motta delbetalinger fra kundene. IFRS gir ikke anledning til å redusere verdien av prosjektene med mottatte delbetalinger, og slik sett blir verdien av prosjektbeholdningene høyere enn under andre regnskapsprinsipper, samtidig som selskapets regnskapsførte forpliktelser øker ved bokføring av forskudd fra kunder.

For styringsformål benyttes som tidligere løpende avregning også for denne type egenregiprojekter, og denne rapporteringsform er derfor benyttet i segmentrapporteringen. Det vises til note 3 i denne rapporten.

Sammenligningstall i delårsrapporten er omarbeidet i tråd med nye prinsipper. Omarbeidelsen er omtalt i note 5. Det vises også til omtale i note 35 i årsrapport for 2009.

NOTE 2 ESTIMATER

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

En grundigere gjennomgang av bruken av estimater i regnskapsførselen er gitt i årsregnskapet for 2009.

NOTE 3 SEGMENTINFORMASJON

Definisjon av segmenter

Virksomheten i BWG Homes 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 adskilt organisasjon og ledelse, ulik risiko og avkastningsnivå. De to segmentene følges derfor opp separat i konsernet.

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

Regnskapsprinsipper for segmentrapportering

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

For segment Norge er det avvik mellom den operative rapporteringen og IFRS reglene i forhold til inntektsføring på prosjekter. For ledelsen er det viktig å følge også resultatutviklingen i pågående prosjekter, og i den operative rapporteringen måles dette ved å bruke prinsippene for løpende avregning (tilvirkningskontrakter).

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

Fra 1. januar 2010 innebærer IFRIC 15 at prinsipper for løpende avregning ikke anvendes for prosjekter i Norge i konsernregnskapet. Konsekvensen for regnskapet av forskjellige prinsipper er vist på egen linje i avstemmingen av segmentresultater mot konsoliderte tall.

For øvrig er regnskapsprinsippene anvendt for segmentrapporteringen i tråd med de prinsippene som ble anvendt ved utarbeidelse av årsregnskapet for 2009.

SEGMENTINFORMASJON

Tall i NOK 1 000

	1. kv. 10	1. kv. 09	2009
RESULTATPOSTER			
<u>Driftsinntekter</u>			
Norge	375 366	387 908	1 478 541
Sverige	289 036	289 695	1 057 496
Øvrige enheter	0	0	930
Elimineringer	0	-743	-2 471
Driftsinntekter segment	664 402	676 860	2 534 496
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-27 331	-105 008	-38 589
Driftsinntekter i konsernregnskapet	637 071	571 852	2 495 907
<u>EBITDA</u>			
Norge	59 701	49 546	211 594
Sverige	27 750	27 438	85 388
Øvrige enheter	-4 717	-5 243	-23 010
Elimineringer	0	0	-7
EBITDA segment	82 734	71 741	273 965
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-21 739	-32 873	-27 508
EBITDA i konsernregnskapet	60 995	38 868	246 457
<u>EBIT</u>			
Norge	58 511	47 479	204 820
Sverige	24 902	18 710	67 993
Øvrige enheter	-4 793	-5 282	-23 252
Elimineringer	0	0	-7
EBIT segment	78 620	60 907	249 554
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-21 739	-32 873	-27 508
EBIT i konsernregnskapet	56 881	28 034	222 046
<u>EBT</u>			
Norge	50 621	35 710	168 916
Sverige	11 722	-22 835	7 093
Øvrige enheter	9 259	-12 056	-59 232
Elimineringer	0	0	0
EBT segment	71 602	819	116 777
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-21 739	-32 873	-27 508
EBT i konsernregnskapet	49 863	-32 054	89 269
BALANSEPOSTER			
<u>Sum eiendeler</u>			
Norge	1 441 200	1 732 781	1 466 699
Sverige	1 990 138	2 022 770	1 933 862
Øvrige enheter	2 108 230	2 116 987	2 095 006
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-24 002	13 795	18 035
Elimineringer	-1 244 351	-1 277 039	-1 190 657
Sum eiendeler i konsernets balanse	4 271 215	4 609 294	4 322 945
<u>Sum gjeld og forpliktelser</u>			
Norge	-883 772	-1 193 176	-967 277
Sverige	-1 370 728	-1 416 891	-1 311 954
Øvrige enheter	-548 350	-575 714	-541 793
+/-Avvikende prinsipp i driftsrappr. mot konsernregnskap	-73 012	-77 461	-77 838
Elimineringer	304 861	197 735	229 564
Sum gjeld og forpliktelser i konsernets balanse	-2 571 001	-3 065 507	-2 669 298

NOTE 4 BOKFØRT VERDI AV PÅGÅENDE PROSJEKTER

Konsernet har en betydelig beholdning av pågående prosjekter. Prosjektene kan være egenregiprojekter, eller boliger som bygges for andre sluttbrukere eller storkunder. Bokført verdi av prosjektene er balanseført til akkumulert tilvirkningskost. I den norske virksomheten har man tidligere tillagt bokført verdi på egenregiprojekter en beregnet opptjent fortjeneste (løpende avregning frem til 1. januar 2010). Etter omleggingen av regnskapsprinsippene står også disse prosjektene i konsernets balanse til akkumulert tilvirkningskost uten fortjeneste og uten å reflektere delfakturering. Det vises til note 5.

SPESIFIKASJON AV PÅGÅENDE PROSJEKTER

Tall i NOK 1 000	31.03.10	31.12.09	31.03.09
Bygg under utførelse Norge	493 964	593 322	761 435
Bygg under utførelse Sverige	23 600	39 665	4 336
Sum bokført verdi pågående prosjekter	517 564	632 987	765 771
Verdi av bygg under utførelse i Norge basert på løpende avregning for egenregiprojekter	272 659	333 940	397 999

NOTE 5 OMARBEIDETE SAMMENLIGNINGSTALL

Den norske virksomheten, Block Watne, har i 2009 anvendt IAS 11 for innregning av inntekt på egenregiprosjekter. IFRIC 15 krever at IAS 18 skal anvendes for denne type prosjekter. Det vil si at inntektsføring først skal skje når boligen er levert ved juridisk risikoovergang. Se også note 1.

Nedenfor presenteres tidligere rapporterte tall for konsernet med endring som følge av IFRIC 15 og derved omarbeidede tall. Forklaring til hver av endringene gis også.

BWG Homes konsern

Balanse (NOK 1 000)	1 kv. 2009 rapportert	Endring IFRIC 15	1 kv. 2009 omarbeidet	Resultatregnskap (NOK 1 000)	1 kv. 2009 rapportert	Endring IFRIC 15	1 kv. 2009 omarbeidet
Sum anleggsmidler	2 475 067	0	2 475 067	Sum inntekter	676 860	-105 008¹	571 852
Prosjekter, bygg under utførelse	402 335	363 436 ³	765 771	Varekostnader	-441 666	68 667 ²	-372 999
Varebeholdninger	36 321		36 321	Lønns- og personalkostnader	-104 958	3 468 ²	-101 490
Tomter	984 265		984 265	Andre driftskostnader	-58 495		-58 495
Sum beholdninger	1 422 921	363 436	1 786 357	Driftsresultat (EBITDA)	71 741	-32 873	38 868
Kundefordringer	489 993	-349 641 ⁴	140 352				
Andre fordringer	27 554		27 554				
Sum fordringer	517 547	-349 641	167 906				
Eiendeler holdt for salg	53 335		53 335				
Bankinnskudd og kontanter	126 629		126 629				
Sum eiendeler	4 595 499	13 795	4 609 294				
Sum egenkapital	1 607 453	-63 666⁵	1 543 787				
Sum avsetninger for forpliktelser	248 181	-24 759⁶	223 422				
Rentebærende langsiktig gjeld	1 240 748	0	1 240 748				
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	756 584	0	756 584				
Leverandørgjeld	230 333		230 333				
Kortsiktig gjeld tomtakkvisisjon	195 071		195 071				
Forskudd fra kunder	0	102 220 ⁷	102 220				
Øvrig kortsiktig gjeld	317 129		317 129				
Sum ikke rentebærende korts. gjeld	742 533	102 220	844 753				
Sum egenkapital og forpliktelser	4 595 499	13 795	4 609 294				

Forklaringer til endringer

- 1) Forskjell mellom inntekter innregnet etter prinsippet for løpende avregning for egenregiprosjekter i Block Watne, og inntekter beregnet for disse prosjektene basert på overlevering.
- 2) Forskjell mellom kostnader beregnet for prosjekter med løpende innregning i perioden i Block Watne, og kostnader beregnet for prosjektene basert på overlevering.
- 3) Bokført verdi av bygg under utførelse endres slik at beholdningen verdsettes til akkumulert kost uten reduksjon for fakturering til kunden. Ingen inntektsføring er gjort for boliger som ikke er overlevert.
- 4) Fakturering av kunder hvor overlevering ikke har skjedd skal ikke lenger vises som fordringer i balansen. Block Watne har i kontraktene ofte rett til å fakturere kunden underveis i byggeprosessen, noe som under tidligere prinsipper gav opphav til kundefordringer. Gjenstående kundefordringer i balansen er etter dette knyttet til andre typer inntekter enn egenregiprosjekter.
- 5) Implementeringseffekt (Inngående balanse 2009) er negativ med NOK 40 millioner. Endringen i resultat (etter skatt) i perioden er negativ med NOK 23,7 millioner.
- 6) Endringen her er endringen i beregnet utsatt skatt som følge av prinsippendringen.
- 7) Mottatte innbetalinger fra kunder hvor bolig ikke er levert forut for balansedagen vises her som forskudd fra kunde. Forskuddet fra kunde er mottatt i tråd med betalingsplan i kontraktene, og innbetalingen skjer etter at Block Watne har stillet garanti til kunden (bankgaranti).

SELSKAPSIINFORMASJON

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

BWG Homes leverer ca 2 000 nye boliger i året gjennom egne boligprosjekter og til kunder med egen tomt. Selskapet har ca 850 ansatte og hadde en omsetning på NOK 2,5 milliarder i 2009.

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 2. kvartal 2010: 26. august 2010
Resultat 3. kvartal 2010: 4. november 2010
Resultat 4. kvartal 2010: 15. februar 2011

Ordinær generalforsamling: 27. mai 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

BWG Homes ASA
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO
bwghomes.no