

ÅRSRAPPORT 2018

BLOCK WATNE AS



BLOCK WATNE AS

ÅRSBERETNING FOR 2018

Virksomheten

Block Watne AS sin kjernevirksomhet er utvikling av boligprosjekter i egenregi i nærområdet til større byer og pressområder. Virksomheten drives fra 17 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utvikling av eiendommer, produktutvikling, prosjektering, salg og bygging utføres av egne ansatte. Oppføring av boligene forestås av selskapets egne tømrere. Boligtypene kan være leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger.

Basis for boligprosjektene er selskapets tomtebank som har en kapasitet på ca. 13 700 boliger. Tomtene er under utvikling og har forskjellig klassifisering. En god andel tomter er byggeklaare, andre må områdereguleres eller detaljreguleres før de kan bebygges. En del tomteavtaler er rene opsjoner med mulighet for tiltredelse etter at første regulering er vedtatt.

Block Watne AS er 100 % eid av OBOS BBL som er Norges største boligbygger.

Året i hovedtrekk

Beløp i 1 000 kr	2018	2017	Endring
Driftsinntekter	2 614 462	2 857 591	-243 129
Driftsresultat (EBITDA)	294 261	304 671	-10 410
<i>EBITDA-margin</i>	11,3 %	10,7 %	0,6 %
Driftsresultat (EBIT)	285 676	292 057	-6 381
<i>EBIT-margin</i>	10,9 %	10,2 %	0,7 %
Resultat før skatt (EBT)	226 377	238 792	-12 415
<i>EBT-margin</i>	8,7 %	8,4 %	0,3 %
Ordreinngang	2 577 371	2 892 783	-315 412
Ordrereserve	907 330	850 852	56 478
Antall ansatte*	566	604	-38

*) Ansatte i minst 50 % stilling per 31.12.

Block Watne kan vise til godt salg i 1. halvår 2018. I 2. halvår har salget vært mer krevende, og omsetning og resultat før skatt for 2018 er svakere enn for 2017. Det registreres regionale forskjeller i markedssituasjonen. Etterspørselen etter nye boliger har vært god i Stor-Oslo-området, og de større distriktskontorene på Østlandet leverer solide resultater.

Det ble i 2018 solgt 645 boliger og overlevert 671 boliger, mot 765 solgte og 721 overleverte boliger i 2017. Ved utgangen av året var det 956 boliger i produksjon mot 1 109 i 2017. Distriktskontorene har igangsatt nye prosjekter gjennom året, og det utvikles fortløpende nye boligtyper for prosjekter i egenregi.

Markedstiltak som boligvisninger og kundeoppfølging gjennomføres med vekt på lokale aktiviteter. Block Watne samarbeider med OBOS med felles visningshelger, forkjøpsrett for OBOS-medlemmer på nye boliger som legges ut for salg og tilbud om nyboliglån i OBOS-banken.

Kundetilfredshet (KTI) måles jevnlig av Prognosesenteret og følges opp ledelsesmessig. For 2018 er Block Watne fire indekspoeng foran bransjesnittet ved målepunktet «overlevering av bolig til kunde», og seks indekspoeng bedre enn bransjesnittet ved målepunktet «ettårsbefaring». Dette er et godt utgangspunkt for videre forbedringsarbeid.

Block Watne Fluks ble lansert i november 2018 som en nysatsning innen selvbyggersegmentet. Block Watne Fluks tilbyr bolig til kunder med egen tomt. Boligene skal produseres med utgangspunkt i arkitekttegnede, fleksible moduler som tilpasses kundens tomt og boligbehov i nært samarbeid med kundene. Konseptet med målsømsbolig har vakt stor interesse, og flere pilotfamilier er med i utprøving av løsninger. Konseptet videreutvikles gjennom 2019 i samarbeid med interne og eksterne arkitekter. Virksomheten er organisert i et eget datterselskap med daglig leder og nøkkelpersoner innen salg og produktutvikling.

Organisasjonen

Den operasjonelle virksomheten i Block Watne drives fra 17 distriktskontorer. Ved utgangen av 2018 hadde selskapet 566 ansatte inklusive 306 tømrere, hvorav 34 er lærlinger. Lærlingene utgjør 11 % av alle tømrere i selskapet. Block Watne har som mål å videreføre lærlingordningen i 2019 på minst samme nivå som i 2018.

Nytt distriktskontor Moss ble etablert høsten 2018 for å kunne øke Block Watnes markedsandeler i et område med befolkningsvekst og boliggetterspørsel. Distriktskontor Moss vil produsere boliger i hovedsak ved bruk av elementer og moduler.

Ved utgangen av 2018 har ansvaret for virksomheten på Kongsvinger blitt overført til distriktskontoret på Romerike.

Arbeidsmiljø og HMS

Et trygt og godt arbeidsmiljø er vesentlig for selskapets evne til langsiktig verdiskaping. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende. Det ble avholdt fire møter i Arbeidsmiljøutvalget i 2018. Det avholdes jevnlig medarbeidertilfredshetsundersøkelse hvor alle ansatte blir invitert til å delta. Resultatene av undersøkelsen følges planmessig opp med konkrete aktiviteter og tiltak per distriktskontor og avdeling.

Block Watne er en IA-bedrift og følger etablerte IA-prosedyrer. Det arbeides kontinuerlig med sikte på å redusere skader, ulykker og belastninger som kan føre til sykefravær. Det er også etablert varslingsprosedyrer i henhold til arbeidsmiljøloven.

Sykefraværet i selskapet var på totalt 63 642 timer i 2018 (53 671 timer i 2017). Dette utgjorde 6,28 % (4,76 % i 2017) av total arbeidstid i selskapet.

Block Watne har et særlig fokus på å redusere sykefravær og skadefrekvens forårsaket av belastningsskader, ulykker og hendelser på byggeplassene. HMS er alltid første sak på agendaen på ledermøter, interne samlinger og driftsmøter, og det er innført bonusreduksjon ved alvorlig avvik i sikkerhet på byggeplass. Det avholdes kvartalsvise møter i Arbeidsmiljøutvalget samt i Verneombudsforum og HMS-forum.

Det har ikke vært alvorlige skadetilfeller på Block Watnes byggeplasser i 2018. Det er registrert fem skader med fravær i 2018 mot 12 skader med fravær i 2017. Det er kuttskader og skader ved fall fra lav høyde som er overrepresentert i statistikkene. I alle tilfeller med personskader blir det i utstrakt grad tilrettelagt for alternativt arbeid for tømrere i stedet for sykemelding. Samtlige skader og uønskede hendelser gjennomgås og vurderes i Arbeidsmiljøutvalget (AMU), og relevante tiltak iverksettes løpende. H-verdien (ulykkeshyppigheten) er redusert gjennom året, og var på 5,8 ved utgangen av 2018 mot 8,2 ved utgangen av 2017.

Block Watne gjennomfører jevnlig lovpålagte opplæringstiltak samt opplæring i egen regi innen HMS-området. For å sikre at HMS-rutinene etterleves av egne ansatte og underleverandører, gjennomføres det uanmeldte tilsyn på byggeplassene med påfølgende intern avviksbehandling. I 2018 er det gjennom 63

tilsyn på byggeplasser med et gjennomsnitt på 1,5 avvik per tilsyn mot 2,1 i 2017. Det er verneombud på samtlige distriktskontorer og på hovedkontoret. Verneombudene er aktivt involvert i arbeidet med å redusere skader og hendelser. Som ledd i arbeidet med å forebygge og redusere antall skader og styrke sikkerhetskulturen, gjennomfører også ledergruppen uanmeldte tilsyn på byggeplass.

Det utarbeides kontinuerlig risikovurderinger for samtlige byggeprosjekter (tiltak). Dersom det foreligger risiko, utarbeides det en sikker jobbanalyse (SJA). På bakgrunn av risikovurderingene lages det SHA-plan for tiltaket. SHA-planverket er revidert i 2018 og tatt i bruk av alle distriktskontor. SHA-planen deles ut til alle interne og underentreprenører som skal utføre tjenester i tiltaket, og til verneombud. Vernerunder går i byggeperioden iht. oppsatt SHA plan (hver 14. dag iht. Block Watnes internkontroll).

Likestilling

Ved rekruttering søker selskapet bevisst å øke kvinneandelen, selv om dette vanskelig gjøres av en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget i byggebransjen. Av i alt 566 ansatte i minst 50 % stilling per 31.12.2018 var det 86 kvinner, det vil si en andel på 15 % mot 11 % i 2017. Blant selskapets 306 tømrere og lærlinger er det fire kvinner. Tre av selskapets distriktssjefer er kvinner. Daglig leder for Block Watne Fluks AS og daglig leder for Digital Xbo AS er begge kvinner. Disse fire ble ansatt i 2018. Seks av selskapets 63 prosjektledere, og to av selskapets 54 byggeledere er kvinner. I selskapets styre er det to kvinner.

Diskriminering

Block Watne har i henhold til arbeidsmiljøloven etablert prosedyrer for varsling av kritikkverdige forhold, herunder trakassering, diskriminering, feil eller mangler som kan medføre fare for liv og helse, samt brudd på lover, regler og vedtatte retningslinjer. Den som varsler skal ikke utsettes for negative reaksjoner. Varslingsprosedyren er tilgjengelig på selskapets intranett.

Ved rekruttering av ansatte til byggeplasser blir det av sikkerhetsmessige og praktiske årsaker vektlagt at de som ansettes, må beherske norsk, ettersom prosessene på byggeplassene skal følge etablerte prosedyrer, metoder og rutiner både når det gjelder sikkerhet og kvalitet i utførelse.

ISO-sertifisering

Block Watne er sertifisert iht. ISO 9001:2015. Certifikatet gjelder for produktutvikling, prosjektutvikling, salg og bygging av boliger. I tillegg til eksterne tilsyn med revisor, gjennomføres det interne revisjoner for å sikre at virksomheten etterlever de etablerte kvalitetsprosedyrer. Det ble foretatt fire eksterne tilsyn i 2018. Det er igangsatt arbeid med sertifisering iht. ISO 14001 Ledelsessystemer for miljø.

Ytre miljø

Block Watne har over tid etablert flere miljøtiltak for sin virksomhet. Miljøsertifisering iht. ISO 14001 er under arbeid.

Energi- og miljøperspektivet vektlegges i utvikling av boligprosjektene og i valg av byggemetoder, materialer og løsninger fra underleverandører. Block Watne bygger i hovedsak boliger med trekonstruksjoner. Tre som byggemateriale er i seg selv miljøvennlig, og treprodukter har gjennom sin livssyklus et negativt CO₂-utslipp. Isolasjon som brukes er produsert av resirkulert glass, og det benyttes innvendig kledning som ikke avgir gasser. Avfall som genereres i produksjonsfasen, håndteres i henhold til spesifiserte avfallsplaner. Kildesortering håndteres av firmaer med spesialkompetanse innen sortering og gjenvinning, og inngår i avfallsplanene.

Det utarbeides en Redegjørelse som omfatter opplysninger om miljødata og energiforbruk for boligen. Boligenes årlige energiforbruk fremgår av spesifikke varmetaps- og energiberegninger som inngår i den samlede dokumentasjonen for boligen. Block Watne leverer energisertifikat (dokumentasjon på energimerking) for boligen ved overlevering til kunde. Det gjennomsnittlige årlige energiforbruk for en Block Watne-bolig er på under 15 000 kWh og tilfredsstiller byggeforskriftenes krav.

De fleste boliger som produseres, leveres med universell utforming slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte. Slike boliger har blant annet trinnfri adkomst, og boligens hovedfunksjoner er dimensjonert for rullestol.

Forskning og utvikling

Det utvikles fortløpende nye boligtyper for prosjekter i Block Watnes regi. Produktutvikling og utvikling av byggemetoder inngår i den ordinære virksomheten som en del av det kontinuerlige kvalitets- og forbedringsarbeidet og kostnadsføres løpende. Fokus for dette arbeidet er å sikre markedstilpassede boligprosjekter og kostnadseffektiv boligproduksjon.

Utviklingen av konsepter for Block Watne Fluks – målsømsbolig for kunder med egen tomt – har pågått gjennom 2018. Produkt- og konseptutvikling skjer i samarbeid med interne og eksterne arkitekter og fagmiljøer, og videreføres i 2019.

I 2017 ble det igangsatt et digitaliseringsprosjekt av arbeidsprosesser knyttet til samhandling og oppfølging på byggeplass. Den digitale samhandlingsplattformen for ansatte på byggeplass - «Min Byggeplass» - er tatt i bruk på samtlige distriktskontorer i 2018. Deler av kundereisen er også digitalisert – «Min Side» – for å kunne dele informasjon med kundene underveis i byggeprosessen og etter overtagelse. «Min Byggeplass» og «Min Side» er overført til eget selskap – Digital Xbo AS – som skal videreutvikle samhandlingsplattformene, også med sikte på å få inn eksterne samarbeidspartnere og investorer.

Det er også igangsatt arbeid med «digital tvilling» for å kunne samle, strukturere og utveksle data og informasjon. Dette vil være grunnleggende for det videre digitaliseringsarbeidet.

Årsregnskapet

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Omsetningen i 2018 ble kr 2 614,5 millioner mot kr 2 857,6 millioner i 2017, en nedgang på 8,5 %. Varekostnadene justert for beholdningsendringer utgjorde 64,4 % av omsetningen i 2018 mot 67,0 % i 2017. Netto finanskostnader utgjorde 2,3 % av omsetningen mot 1,9 % i 2017.

Årsresultatet før skatt ble kr 226,4 millioner mot kr 238,8 millioner i 2017. Før finanskost ble resultatgraden 10,9 % mot, 10,2 % i 2017. Resultatgraden før skatt ble 8,7 % mot 8,4 % i 2017.

Egenregiprojekter utgjør hovedtyngden av omsetningen. Andelen var 99,2 % i 2018 mot 97,9 % i 2017. Selskapet presenterer ikke egen segmentinformasjon. Bakgrunnen for dette er at virksomheten ikke er oppdelt i segmenter. De ulike prosjektkategorier har relativt lik risiko og lønnsomhet.

Selskapet har en beskjeden kapitalbinding i anleggsmidler (kr 332,9 millioner), men binder kapital særlig i tomter og bygg under arbeid inkludert hovedanlegg for vei, vann og avløp (kr 2 858,6 millioner) samt fordringer (kr 1 418,5 millioner).

Kortsiktig gjeld økte fra kr 2 596,9 millioner ved utgangen av 2017 til kr 2 759,1 millioner i 2018. Egenkapitalandelen per 31.12.2018 var 36,7 % mot 35,7 % per 31.12.2017.

Ved utgangen av 2018 hadde selskapet 596 (2017: 703) usolgte igangsatte boliger. Av disse var 268 i en tidlig fase (grunnmur/plate på mark), mens det var igangsatt trearbeider på de øvrige 328. De 66 ferdigstilte usolgte boligene inkluderer flere visningsboliger.

Sikkerheten i selskapets kundefordringsmasse er god. Det registreres ikke nevneverdige tap på krav.

Selskapet hadde et resultat før skatt på kr 226,4 millioner. Forskjellen mellom resultat før skatt og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forklares med endring i arbeidskapital.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr 188,3 millioner.

I tillegg til finansiering av tomtebeholdningen og bygg under arbeid, har Block Watne også et betydelig behov for garantistillelser. I det vesentlige gjelder dette garantistillelser overfor kunder i henhold til bustadoppføringslova § 12 og § 47. Selskapets hovedbankforbindelser er Nordea og Danske Bank.

Block Watne AS har etter styrets vurdering en tilfredsstillende likviditetssituasjon.

Årsresultat og forslag til disponering

Årets resultat ble et overskudd på kr 178 388 348. Det foreslås følgende disponering:

Overført til annen egenkapital	kr	<u>178 388 348</u>
	kr	<u>178 388 348</u>

Etter denne disponering utgjør selskapets egenkapital kr 1 701,8 millioner fordelt med kr 250,5 millioner som innskutt egenkapital og kr 1 451 millioner som opptjent egenkapital.

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen større hendelser etter balansedagen som får effekt på avleggelsen av årsresultatet for 2018.

Risikoforhold

Block Watne er i sin virksomhet først og fremst utsatt for operasjonell risiko og i noen grad kredittrisiko, renterisiko, valutarisiko og likviditetsrisiko. Administrasjonen vurderer og rapporterer regelmessig til styret om utvikling i risikofaktorene.

Operasjonell risiko

Operasjonelle risikoer er i hovedsak knyttet til boligbygging og gjennomføring av byggeprosjektene. De viktigste interne kontrolltiltakene er organisering av virksomheten, intern opplæring, etablerte prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning.

Block Watne har en egen prosjekteringsenhet med ansatte ingeniører og arkitekter som utvikler de fleste boliger og utbyggingsprosjekter i nært samarbeid med distriktskontorene. Sentral prosjektering ivaretar produktspesifikke krav gitt i lover og forskrifter, og vektlegger optimal utnyttelse av tomteområder, materialer, innkjøpte tjenester og egne produksjonsressurser.

Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og igangsetting av bygging er formalisert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene.

En standardisert og grundig beskrevet produksjonsprosess sikrer effektiv produksjon med tilstrekkelig sikkerhet og kontroll i produksjonsmiljøet. Fremdrift søkes ivarettatt gjennom overvåking av ordreserven, ressursplaner, egne ansatte tømrere, effektivt logistikksystem og sentrale og lokale avtaler. En betydelig del av prisene på innsatsfaktorene er på kort sikt låst gjennom inngåtte grunnkjøpsavtaler, avtaler om innkjøp av byggevarer, fastsum-kontrakter med underleverandører og avtaler om lønns- og arbeidsvilkår for ansatte. Det er etablert et omfattende regime for økonomisk oppfølging av prosjektene.

Det er etablert fullmaktsrammer for ledelsen i selskapet. Selskapet har ISO-sertifiserte kvalitetssystemer som dokumenterer prosesser og rutiner, herunder også avviks-, reklamasjons- og forbedringsrutiner. For 2018 isolert utgjorde reklamasjonskostnadene 1,65 % av årets omsetning.

Block Watne er en anerkjent og godt etablert merkevare. Det satses bevisst på en langsiktig merkevarebygging og profesjonell kundebehandling. Det legges også stor vekt på at selskapet til enhver tid skal ha en god portefølje av attraktive byggeklare prosjekter.

Finansielle risikoer

Kredittrisiko

Kredittrisikoen begrenses ved at kundene må fremlegge finansieringsbevis, og ved at boligene skal være betalt før overlevering. Tap på krav er av den grunn ubetydelige.

Renterisiko

Endringer i rentenivået representerer både en markedsrisiko gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger og en kostnadsrisiko knyttet til rentene på selskapets lån og driftskreditter. Block Watne har i all hovedsak finansiering med flytende rente og er derfor eksponert for endringer i denne. Netto finanskostnader utgjorde 2,3 % av omsetningen i 2018.

Valutarisiko

Selskapet er i liten grad eksponert mot direkte valutarisiko, da bare en beskjeden del av selskapets innkjøp skjer direkte fra utlandet. Slike innkjøp valutasikres ved at avtaler inngås i NOK. Indirekte kan selskapet være utsatt for valutarisiko knyttet til innkjøp av varer og tjenester fra underleverandører. Denne risikoen anses å være lav.

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditetssituasjon er tilfredsstillende. Videre vekst må balanseres med tilgangen på prosjektfinansiering.

Styret og selskapets daglige ledelse

Ved utgangen av 2018 består styret i Block Watne AS av Daniel Kjørberg Siraj, styreleder, Arne Baumann, nestleder, Nils Morten Bøhler, Anne Elisabet Thurmann-Nielsen samt ansattes representanter Torunn Kverneland Thiemer, Lars Örjan Reinholdsson og Jonny Helge Nordal. Ansattes representanter er valgt av og blant ansatte i Block Watne AS. De øvrige styremedlemmene er ansatt i OBOS BBL.

Ledergruppen i Block Watne AS består per mars 2018 av administrerende direktør Benth A. Eik, fire direktører med ansvar for oppfølging av de 17 distriktskontorene, samt lederne for økonomi, innkjøp, utvikling og salg/marked.

Fremtidsutsikter

Etter et svakt salg gjennom 2. halvår 2018, har salget tatt seg opp ved inngangen til 2019. Boligmarkedet i Stor-Oslo og det sentrale Østlandsområdet forventes å ha en stabil etterspørsel og prisutvikling. Markedssituasjonen i de oljetunge regionene har utviklet seg mer positivt med vekst i sysselsetting og oppsving i oljerelatert virksomhet, men det er fortsatt lavere etterspørsel etter boliger og lavere priser her enn i Østlandsområdet.

Block Watne tilpasser sin virksomhet til markedssituasjonen. Det forventes at nyetablerte distriktskontor Moss vil gi økte markedsandeler i regionen. Salg, kostnadseffektiv produksjon og utvikling av attraktive boligprosjekter er grunnleggende forutsetninger for virksomheten. Sentrale satsningsområder i 2019 vil også være å videreføre digitaliseringsprosjekter, utprøving av elementer og moduler i tillegg til tradisjonell plassbygging samt akquisisjon av rett beliggende tomter for nye boligprosjekter.


Det er styrets oppfatning at kontinuerlig fokus på markedstilpasset prosjektutvikling og kostnadseffektiv produksjon sikrer Block Watne et godt utgangspunkt for 2019.

Oslo, den 7. mars 2019

Styret og adm. direktør i Block Watne AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Arne Baumann
nestleder



Nils Morten Bøhler



Anne Elisabet
Thurmman-Nielsen



Torunn Kverneland
Thiemer



Lars Örjan
Reinholdsson



Jonny Helge Nordal


Benth A. Eik
Adm. direktør

Resultatregnskap

Block Watne AS

Tall i NOK 1 000	Note	2018 01.01 - 31.12	2017 01.01 - 31.12
Driftsinntekter og kostnader			
Salgsinntekt		2 614 022	2 857 404
Andre inntekter		440	187
Sum driftsinntekter	3	2 614 462	2 857 591
Varekostnad			
Varekostnad		(1 876 664)	(2 143 923)
Beholdningsendring		194 176	228 750
Lønns- og personalkostnad	4	(462 439)	(473 384)
Andre driftskostnader	5,6	(158 475)	(155 751)
Konserninterne kostnader		(16 798)	(8 612)
Nedskrivning tomter		-	(7 768)
Avskrivning	7	(8 585)	(4 846)
Sum driftskostnader		(2 328 786)	(2 565 534)
Driftsresultat		285 676	292 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel tilknyttet selskap	8	2 013	10 840
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	3 447	1 658
Andre renteinntekter		925	1 551
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	(17 344)	(16 936)
Andre rentekostnader		(33 903)	(28 614)
Andre finanskostnader		(14 437)	(21 764)
Resultat av finansposter		(59 299)	(53 265)
Ordinært resultat før skattekostnader		226 377	238 792
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(47 989)	(54 077)
Årsresultat		178 388	184 715
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	9	-	(167)
Mottatt konsernbidrag	9	-	3 800
Overført annen egenkapital		(178 388)	(188 348)
Sum overføringer	13	(178 388)	(184 715)

Balanse

Block Watne AS

Tall i NOK 1 000

EIENDELER	Note	31.12.2018	31.12.2017
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	7, 14	11 578	11 853
Maskiner og anlegg	7	14 650	11 775
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	7	22 889	7 838
Sum varige driftsmidler		49 117	31 467
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	64 711	54 050
Investeringer i tilknyttet selskap	8	36 689	30 926
Lån til tilknyttet selskap	10	113 577	93 063
Lån til datterselskap	10	58 730	59 751
Andre fordringer		10 143	10 171
Sum finansielle anleggsmidler		283 850	247 960
Sum anleggsmidler		332 967	279 427
Bygg under utførelse	11, 14	1 301 573	1 096 290
Tomter og hovedanlegg	11, 14	1 557 023	1 576 963
Sum tomter og bygg under utførelse		2 858 596	2 673 254
Fordringer			
Kundefordringer	14	538 523	224 237
Opptjent, ikke fakturert inntekt	3	864 409	941 163
Konsernfordringer	10	0	124 942
Andre kortsiktige fordringer		15 530	10 753
Sum fordringer		1 418 463	1 301 096
Bankinnskudd og kontanter	12	22 510	18 608
Sum omløpsmidler		4 299 568	3 992 957
Sum eiendeler		4 632 535	4 272 384

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2018	31.12.2017
Egenkapital			
Aksjekapital	13	50 000	50 000
Overkurs	13	200 517	200 517
Sum innskutt egenkapital		250 517	250 517
Annen egenkapital	13	1 451 332	1 272 944
Sum opptjent egenkapital		1 451 332	1 272 944
Sum egenkapital		1 701 849	1 523 461
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	109 360	86 643
Garantiforpliktelser	3	62 230	65 376
Sum avsetning for forpliktelser		171 590	152 018
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 392 887	1 245 083
Gjeld til foretak i samme konsern	10, 16	645 969	605 481
Leverandørgjeld		232 409	217 854
Betalbar skatt	9	21 448	49 549
Skyldige offentlige avgifter		50 913	67 139
Tomteforpliktelser	11	345 171	296 841
Annen kortsiktig gjeld	17	70 298	114 959
Sum kortsiktig gjeld		2 759 095	2 596 904
Sum gjeld		2 930 685	2 748 923
Sum egenkapital og gjeld		4 632 535	4 272 384

Oslo, 7. mars 2019


 Daniel Kjørberg Straj
 styreleder


 Arne Baumann
 nestleder


 Nils Morten Bøhler


 Anne Elisabet
 Thurmman-Nielsen


 Torunn Kyemeland
 Thiemer


 Lars Orjan
 Reinholdsson


 Jonny Helge Nordal


 Benth A. Eik
 Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Block Watne AS

	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		226 377	238 792
Periodens betalte skatt		-50 525	-61 022
Avskrivninger		8 585	4 846
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	7	0	7 768
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensj.ordn.		0	-292
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	8	-2 013	-10 840
Endring i varelager	11,14	-185 342	-82 544
Endring i kundefordringer	14	-237 531	-196 990
Endring i vareleverandørgjeld		14 555	26 953
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-20 479	10 636
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-246 373	-62 692
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	7	-26 235	-13 558
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	10	105 448	29 654
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)		28	9 606
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS		-4 880	-1 915
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		74 361	23 787
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	10	48 263	19 738
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	10	-20 152	-138 368
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	14,15	2 369 770	2 695 442
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	14,15	-2 221 966	-2 533 246
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		175 915	43 566
Netto kontantstrøm for perioden		3 903	4 660
		0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		18 608	13 947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		22 510	18 607
Denne består av:			
Bankinnskudd m.v.		22 510	18 608

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 – Generell informasjon

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2018. I henhold til regnskapslovens §3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap for underkonsernet Block Watne, da underkonsernet konsolideres inn i konsernregnskapet til OBOS BBL (org. nr 937052766). Konsernregnskapene kan fås utlevert hos OBOS BBLs forretningskontor i Oslo, eller på www.OBOS.no.

Alle tallstørrelser i påfølgende oppstillinger er i NOK 1 000 dersom ikke annet er angitt.

Note 2 – Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgpris, redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Kontorbygg som er bygget for egen regning, er aktivert i balansen med tillegg for indirekte kostnader. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas nedskrivning av anleggsmidlet.

Prosjekter under arbeid vurderes regnskapsmessig til tilvirkningskost. Tilvirkningskost inkluderer påslag for indirekte kostnader.

Garantiavsetninger og avsetninger til betingede tap som er sannsynlige klassifiseres som langsiktig gjeld. Kundefordringer er vurdert til laveste av pålydende og virkelig verdi.

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap knyttet til fordringer og gjeld føres som finansinntekt og finanskostnad.

Inntektsføring

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Block Watnes virksomhet omfatter oppføring av bolig i egen regi og fremmed regi. Selskapet anvender prinsippet for tilvirkningskontrakter om løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen basert på forventet sluttresultat. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tap. Driftsinntektene er fratrukket eventuelle rabatter.

Det inntektsføres kun på solgte kontrakter. Fullføringsgrad estimeres med utgangspunkt i påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Inntektsføringen er lik forventet total inntekt x salgsggrad x fullføringsgrad. Tilsvarende er bokført resultat lik forventet sluttresultat x salgsggrad x fullføringsgrad.

Faktureringen skjer etter at visse milepæler i kontrakten er nådd, eksempelvis ferdig grunnmur, klar for maling etc. Avvik mellom fakturering og produksjon i forhold til fullføringsgrad er presentert under fordringer og kortsiktig gjeld (bruttoført). Se note 3.

Med utgangspunkt i bokførte garanti- og reklamasjonskostnader de siste fem år og en estimert tidsmessig fordeling av disse over en fem års periode (garantitiden i henhold til bustadoppføringslova), beregnes garantiforpliktelsen med basis i siste års omsetning. Det gjøres i tillegg en konkret vurdering om det er behov for særlige avsetninger knyttet til større reklamasjonssaker. Se note 15.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over tre år.

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

Leasing

Operasjonell leasing kostnadsføres som vanlig leiekostnad og klassifiseres som ordinær driftskostnad. Selskapet har ingen finansiell leasing.

Forskning og utvikling

Utgifter forbundet med egen forskning og utvikling kostnadsføres løpende da de ikke ansees å gi egne identifiserbare inntekter.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon, og tilfredsstillere kravene i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Den innskuddsbaserte ordningen blir kostnadsført fortløpende.

Selskapet har forpliktelser i henhold til fellesordning for avtalefestet pensjon (AFP). Premien til fellesordningen kostnadsføres løpende.

Tilknyttede selskap og datterselskap

Aksjer i tilknyttede selskaper der Block Watne AS har en eierandel under 50 % vurderes etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at investeringen vurderes til investors andel av egenkapitalen, og at andelen av resultatet inntektsføres/utgiftsføres i investors resultatregnskap. Ved kjøpstidspunktet skal investeringen vurderes til anskaffelseskost, og resultatandelen fratrukket utdelinger fra selskapet skal tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen skal det tas hensyn til mer- eller mindreverdier på kjøpstidspunktet og internegevinster.

Datterselskaper vurderes etter de generelle vurderingsreglene (kostmetoden), det vil si ingen resultatpåvirkning utover evt. nedskrivning. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap i henhold til unntaket i regnskapslovens §3-7.

Block Watne AS har per 31.12.2018 elleve datterselskaper; Hetlandhus AS, Haugstenåsen Utvikling AS, Stavsberg Utvikling AS, Trøåsen Utviklingsselskap AS, Nipa Utvikling AS, Austrått Utvikling AS, Lafteråsen Utbygging AS, Ulleråsen Utvikling AS, Spannatoppen Utviklingsselskap AS, Block Watne Fluks AS og Digital Xbo AS.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom man har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger. Skattesatsen benyttet for 2018 er 23%, mens satsen for 2019 er 22%.

Tomter og tomteforpliktelser

Når det inngås bindende avtaler om kjøp av grunn bokføres disse som tomter under omløpsmidler og tomteforpliktelser under kortsiktig gjeld. Avtaler som på balansedagen ikke er regulert til boligformål, og

det samtidig er tatt forbehold om dette for gjennomføring av avtalen, er ikke innarbeidet i selskapets regnskap.

I tomter og hovedanlegg ligger bokført verdi av tomter til selvkost, opparbeidelse av infrastruktur på større utbyggingsområder samt betalte opsjonspremier for tomter hvor opsjonen ikke enda er utøvd. Så snart man beslutter salg og igangsetting på et delfelt, reklassifiseres tomtekost og infrastruktur som gjelder det enkelte delfeltet, over til bygg under utførelse.

Tomter blir vurdert for nedskrivning dersom fremtidige delfelter ikke forventes å oppnå en positiv dekningsgrad.

Kortsiktig gjeld

Rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner er i all hovedsak klassifisert som kortsiktig gjeld uavhengig av forfallstidspunktet, da den i sin helhet er knyttet til selskapets byggeprosjekter. Gjeld består av driftskreditter og prosjektfinansiering.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden og viser kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter, fra investeringsaktiviteter og fra finansieringsaktiviteter.

Benyttelse av den indirekte modellen betyr at de enkelte kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter ikke vises, men kun den samlede netto kontantstrøm, og at det vil være avstemningsposter mellom resultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter som ikke fremgår av endringer i balanseverdier, f.eks. reklassifiseringer.

Note 3 – Prosjekter i arbeid og segmentinformasjon

	2018	2 017
Inntektsført på ikke overleverte boliger	1 373 705	1 284 519
Inntektsført på overleverte boliger	1 240 318	1 572 886
Annen inntekt	440	187
Driftsinntekter	2 614 462	2 857 591
Inntektsført på ikke overleverte boliger	1 373 705	1 284 519
Kostnader	(865 400)	(803 916)
Bidrag bokført på ikke overleverte boliger	508 305	480 603
Gjenværende produksjon i tapsprosjekter	2 298	31 870
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	864 409	941 163
Forskuddsfakturerte inntekter inkl. i kortsiktig gjeld	578	3 333

Tapsprosjekter defineres internt i Block Watne som prosjekter med en dekningsgrad på 15 % eller lavere. Om prosjekter havner i denne kategorien, avsettes det for fremtidig tap.

Garantiforpliktelser er beregnet med basis i historiske garanti- og reklamasjonskostnader, og utgjør kr 62,2 millioner, mot kr 65,4 millioner i 2017.

Note 4 – Lønn og personalkostnader

Personalkostnader

	2018	2017
Lønninger	367 969	377 230
Folketrygd	56 041	56 952
Pensjonskostnad	23 652	20 589
Andre ytelser	14 779	18 613
Personalkostnader	462 439	473 384
Gjennomsnitt antall årsverk	551	579
Ansatte per 31.12	566	604

Utbetalt lønn inkluderer feriepenger. Andre ytelser inkluderer skattepliktige ytelser slik som bilgodtgjørelse, ulykkesforsikring, telefon med mer.

Selskapet har bonusprogram for funksjonærer med definerte kriterier som i hovedsak knytter seg til budsjettoppnåelse for de ulike deler av organisasjonen. Bonus for 2018 er avsatt i regnskapet og utbetales i 2019.

Ytelser til administrerende direktør:

	2018	2017
Lønn	2 172 066	1 865 475
Andre ytelser	146 486	167 449
Bonus	660 714	723 214
Totalt	2 979 266	2 756 138

Adm. direktør og enkelte ledende ansatte har, under gitte vilkår, avtale om inntil ett års lønn i tillegg til vanlig oppsigelsestid (6 måneder). Ut over dette har ikke adm. direktør, ledende ansatte eller medlemmer av styret ordninger som gir dem særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Selskapet har heller ikke forpliktelser til å gi adm. direktør eller styret overskuddsdeling, opsjoner eller lignende.

Styregodtgjørelse:

Det ble samlet utbetalt kr 36 000 til styrets medlemmer. Det er kun ansattrepresentantene som mottar styrehonorar.

Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer og aksjeeiere.

Pensjoner/pensjonsforpliktelser

Den kollektive innskuddsbaserte pensjonsordning hadde 532 medlemmer per 31.12.2018. Denne ordningen blir kostnadsført fortløpende.

Inneværende års pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

	2018			2017		
	Forsikret ordning	Uforsikret	Totalt	Forsikret ordning	Uforsikret	Totalt
Pensjonskostnad	20 729	-	20 729	18 045	-	18 045
Arbeidsgiveravgift	2 923	-	2 923	2 544	-	2 544
Pensjonskostnad	23 652	-	23 652	20 589	-	20 589
Sum pensjonskostnad	23 652	-	23 652	20 589	-	20 589

Note 5 – Andre driftskostnader

	2018	2017
Husleieutgifter og leasing	28 334	45 869
Konsulent	32 038	31 217
IKT kostnader	25 891	24 827
Reise, salgs- og reklamekostnader	60 895	52 109
Øvrige driftskostnader	11 317	1 729
Andre driftskostnader	158 475	155 751

Årlige leiebeløp ikke balanseførte driftsmidler:

	2018	2017
Biler, driftsløsøre mv	8 846	7 839
Husleie	21 912	27 931
Sum	30 758	35 770

Leieavtalene for biler og driftsløsøre (bokført under "Andre driftskostnader") utløper etter 2018, mens husleieavtalene løper opp til 10 år fra regnskapsårets utgang. Selskapet har ikke finansielle leieavtaler. Det er opsjon på kjøp av driftsmidler etter endt leiekontrakt, og at husleie avtaler har en mulighet for forlengelse av leieavtale.

Note 6 – Revisjonskostnader

	2018	2017
Lovpålagt revisjon	473	737
Skatte- og avgiftsrådgivning	76	138
Sum utlegg til revisor	549	875

Note 7 – Varige driftsmidler

	Bygninger/ tomter	Maskiner/ anlegg	Kontorutstyr	Sum 2018	Sum 2017
Anskaffelseskost 01.01	15 811	53 087	27 857	96 755	83 197
Tilgang		6 793	19 443	26 236	13 558
Erstatning				-	-
Ansk.kost solgte/utrang. dr.m.				-	-
Kostpris 31.12	15 811	59 880	47 300	122 991	96 755
Akk avskrivninger 01.01	3 958	41 312	20 019	65 289	60 443
Årets avskrivninger	275	3 918	4 392	8 585	4 846
Avskr solgte/utrang. dr.m.				-	-
Akk avskrivninger 31.12	4 233	45 230	24 411	73 874	65 289
Bokført verdi 31.12	11 578	14 650	22 889	49 117	31 467
Avskrivningsperiode	0-5 år	5 år	3-5 år		

Note 8 – Aksjer i andre selskaper

Datterselskap:

tall i 1000 kr

	Forretnings- kontor	Aksjekapital	Eier-/ stemmeandel	Aksjer pålydende (i hele kroner)	Egenkapital	Årets resultat	Bokført verdi
Nipa Utvikling AS	Oslo	200 000	100 %	1 000	138	-1	645
Trøasen Utbyggingsselskap AS	Oslo	200 000	100 %	1 000	5 233	-70	1 201
Spannatoppen Utviklingsselskap AS	Haugesund	1 500 000	60 %	1 000	6 219	1 934	6 330
Austrått Utvikling AS	Sandnes	1 820 000	59 %	2	8 098	7 137	5 339
Stavsberg Utvikling AS	Oslo	10 000 000	100 %	10 000	36 575	1 540	34 826
Haugstenåsen Utvikling AS	Oslo	100 000	100 %	100	878	1 626	125
Ulleråsen Utvikling AS	Oslo	100 000	51 %	10 000	81	-419	85
Lafteråsen Utbygging AS	Kongsberg	1 575 000	100 %	350	6 417	173	5 500
Block Watne Fluks AS	Oslo	1 100 000	100 %	1 000	1 100	-10 093	10 631
Digital XBO AS	Oslo	30 000	100 %	1 000	30	0	30
Sum datterselskaper							64 711

Tilknyttede selskaper:

tall i 1000 kr

Navn på tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2018	Andel resultat	Annet 2018	Bokført verdi 31.12.2018
Buggeland AS	Sandnes	33 %	508	766	15		781
Jåsund Utviklingsselskap AS	Sola	18 %	890	7 039	1 163		8 202
Evindsholen Utbygging AS	Sandnes	30 %	303	412	26		438
Sorbø Hove AS	Sandnes	16 %	1 105	4 002	523		4 525
Brattebø Gård AS	Sandnes	30 %	750	1 040	(117)		923
Kolnes Utvikling AS	Ølensvåg	25 %	980	993	(9)		985
Skeiseid Utviklingsselskap AS	Ølensvåg	25 %	123	121	(121)		(0)
Skåredalen Eiendom AS	Oslo	50 %	63	63			63
Uiset Utvikling As	Oslo	50 %	60	7 854	273		8 126
Reiestadmarka Utvikling AS	Oslo	50 %	60	3 544	(26)		3 518
Orstad Utviklingsselskap AS	Sandnes	50 %	60	1 607	306		1 913
Nedenes Vekst AS	Oslo	50 %	60	39			39
Anda Utvikling AS	Oslo	50 %	1 300	2 262	(31)		2 232
Bøtunet Utvikling AS	Oslo	50 %	4 000	0	18		18
Askim Utvikling AS	Hamar	50 %	125	125	(7)		118
Solberg Øst Tomteutvikling AS	Oslo	50 %	1 000	1 000			1 000
Gulskogen Utviklingsselskap AS	Drammen	50 %	60	60			60
Stokkeland Utvikling AS	Oslo	50 %				3 750	3 750
Sum tilknyttede selskaper			11 447	30 926	2 013	3 750	36 689

Tilknyttede selskaper er tomteutviklingsselskaper som er vurdert etter egenkapitalmetoden. I kolonnen Annet 2018 inngår stiftelse av Stokkeland Utvikling AS.

Note 9 – Skatt

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

	2018	2017
Årets totale skattekostnad	47 989	54 077
Skatt beregnet med nominell skattesats (2018: 23%, 2019: 22%) av resultat før skatt	52 067	57 310
Avvik	4 078	3 233

Avvik fordeles:

Permanente forskjeller	(84)	255
Korreksjon fra tidligere periode	977	279
Endring utsatt skatt - endring i skattesats	(4 971)	(3 767)

Årets bokførte skattekostnad:

	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	24 295	43 205
For lite avsatt betalbar skatt fra tidligere år	977	
Endring utsatt skatt - skattesats endring	(4 971)	(3 767)
Brutto endring utsatt skatt	27 688	14 639
Årets skattekostnad	47 989	54 077

Betalbar skatt fremkommer således:

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	226 377	238 792
Permanente forskjeller	1 649	11 903
Regnskapsmessige resultat tilknyttede selskaper	(2 013)	(10 840)
Endring midlertidige forskjeller	(120 384)	(59 822)
Rentefradragsbegrensning		(1 173)
Korreksjon grunnlag betalbar skatt fra tidligere periode		1 163
Grunnlag betalbar skatt	105 630	180 022
Betalbar skatt 23% (24 % for 2017)	24 295	43 205
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	(2 847)	(53)
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	1 200
Betalbar skatt på korrigerings tidligere år	-	5 196
Sum betalbar skatt i balansen	21 448	49 549

Beregning av utsatt skatt:

	31.12.2018	31.12.2017
Prosjektreserve	508 305	480 603
Varebeholdning	60 352	4 064
Kundefordringer	-	79
Gevinst og tapskonto	(19)	(23)
Anleggsmidler	(9 121)	(5 575)
Andre avsetninger	(62 426)	(102 441)
Grunnlag utsatt skatt	497 091	376 707
Utsatt skatt	109 360	86 643

Prosjektreserve består av resultatført bidrag på ikke overleverte boliger (se note 3). Av andre avsetninger utgjør garantiforpliktelser kr 62,2 millioner (se note 14).

Note 10 – Gjeld og lån til selskap i samme konsern og transaksjoner med nærstående parter

Selskaper eiet direkte eller indirekte av BWG Homes AS, og OBOS BBL er å anse som nærstående av Block Watne AS. Også transaksjoner med selskaper eiet eller kontrollert av ledende ansatte eller av personer som er nært knyttet ledende ansatte ansees som transaksjoner med nærstående.

Alle transaksjoner med nærstående er foretatt som del av den ordinære virksomheten. Betingelsene er fastsatt på armlengdes avstand, som mellom uavhengige parter, og til markedsmessige vilkår. Vesentlige poster er salg og kjøp av administrative tjenester/varekjøp og renter (jfr. oppstilling nedenfor).

Følgende varekjøp, samt kjøp og salg av administrative tjenester, er foretatt (negative tall reflekterer kjøp av varer eller tjenester):

Transaksjoner med nærstående parter	Inntekter	Kostnader	Rente- inntekter	Rente- kostnader
BWG Homes AS				(10 877)
OBOS-konsernet		(19 306)	262	(6 284)
Hetlandhus AS				(183)
Ulleråsen Utvikling AS			705	
Haugstenåsen Utvikling AS			91	
Stavsberg Utvikling AS			104	
Skåredalen Eiendom AS	762		117	
Solberg Øst Tomteutvikling AS	63		2 004	
Nedenes Vekst AS	302		83	
Orstad Utviklingsselskap AS	313			
Kolnes Utvikling AS			7	
Skeiseid Utviklingsselskap AS			6	
Block Watne Fluks AS			67	
SUM	825	(19 306)	3 447	(17 344)

Fordringer og gjeld:

Fordringer og gjeld med nærstående parter	Langsiktige fordringer	Kortsiktige fordringer	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld
Nipa Utvikling AS	58			
Trøåsen AS			1 495	
Austrått Utvikling AS	29 570			
Haugstenåsen Utvikling AS	93			
Ulleråsen Utvikling AS	16 879			
Hetlandhus AS			6 104	
OBOS-konsernet			240 844	
BWG Homes AS			385 149	
Stavsberg Utvikling AS	6 394			
Block Watne Fluks AS	5 737		12 378	
SUM KONSERNSELSKAP	58 730	-	645 969	-
Nedenes Vekst AS	4 332			
Jåsund Utvikling AS	4 450			
Skeiseid Utvikling AS	1 252			
Kolnes Utvikling AS	1 318			
Skåredalen Eiendom AS	5 332			
Reiestadmarka Utvikling AS	6 226			
Orstad Utviklingsselskap AS	9 375			
Anda Utvikling AS	4 000			
Solberg Øst Tomteutvikling AS	67 688			
Askim Utvikling AS	4 083			
Gulskogen Utviklingsselskap AS	3 022			
Stokkeland Utvikling AS	2 500			
SUM TILKNYTTETE SELSKAPER	113 577	-	-	-

Note 11 – Bygg under utførelse, tomter og hovedanlegg

Bygg under utførelse:

	2018	2017
Usolgte enheter	1 294 180	1 090 605
Solgte enheter	7 393	5 686
Sum	1 301 573	1 096 290

Tomter og hovedanlegg:

	2018	2017
Tomter	995 664	948 310
Betalte opsjonspremier for tomter	13 047	13 047
Hovedanlegg	548 312	615 607
Brutto beholdning tomter og hovedanlegg	1 557 023	1 576 963
Tomteforpliktelser	(345 171)	(296 841)
Netto kapitalbinding tomter og hovedanlegg	1 211 851	1 280 123

Note 12 – Bankinnskudd, kontanter m.v.

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter og bankinnskudd. Bankinnskudd består av bankkontoer utenfor konsernkontoordningen.

	2018	2017
Sum bankinnskudd	22 510	18 608
Herav depositumskonto i bank	1 028	1 028

I tillegg til kontantekvivalenter rapportert i kontantstrømoppstillingen, har selskapet gjennom konsernkontoordningen trekkrettighet på OBOS-konsernets kassekreditt. Av sum bankinnskudd utgjør bankkonto for skattetrekk kr 15,8 millioner.

Note 13 – Egenkapital

Egenkapitalbevegelser:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenk.	Sum
Egenkapital 01.01.2018	50 000	200 517	1 272 943	1 523 461
Årets resultat			178 388	178 388
Egenkapital 31.12.2018	50 000	200 517	1 451 331	1 701 849

Aksjenes pålydende verdi er kr 12,50. Samtlige 4 000 000 aksjer eies av BWG Homes AS.

Note 14 – Pantstillelser og garantier

Bokført verdi av selskapets gjeld sikret ved pant i eiendeler:

	2018	2017
Bygge- og tomtegjeld	1 392 887	1 245 083
Sum	1 392 887	1 245 083

Bokført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for gjeld:

	2018	2017
Kundefordringer	100 000	100 000
Tomter og bygg under utførelse	2 858 596	2 673 254
Varige driftsmidler/egne anlegg	11 578	11 853
Sum	2 970 174	2 785 107

Ovennevnte tallstørrelse under posten "Tomter og bygg under utførelse" tilsvarer samlet bokført verdi i selskapets regnskap. Flere mindre prosjekter er, i deler av eller i hele byggeprosessen, ikke pantsatt som sikkerhet for gjeld.

Av bokført verdi på kr 2 858,6 millioner under posten «Tomter og bygg under utførelse», er kr 345,2 millioner ubetalt, dvs. tomteforpliktelser (kortsiktig gjeld).

Garantistillelser:

	2018	2017
Garanti for forskuddsbetaling	313 000	446 000
Kontraktsgarantier for byggeprosjekter	1 147 000	1 075 000
Andre garantier	84 400	75 400
Sum	1 544 400	1 596 400

Note 15 – Gjeld til kredittinstitusjoner

Spesifikasjon av kortsiktig rentebærende gjeld:

	2018	2017
Byggelån	784 467	673 523
Tomtelån	608 419	571 560
Sum bokført kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 392 887	1 245 083

Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner består hovedsakelig av driftskreditter og prosjektfinansiering knyttet til selskapets byggeprosjekter. Kredittene har flytende rentebetingelser.

Selskapet har også ubenyttede trekkrettigheter relatert til pågående byggeprosjekter (byggelån) hvor trekkfasiliteter er etablert, men ikke trukket opp.

Selskapet benytter bankene Nordea, Danske Bank og DNB.

Note 16 – Gjeld til foretak i samme konsern

Block Watne gir konsernbidrag til datterselskapet Block Watne Fluks AS på kr 12 377 574,-

Note 17 – Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Påløpt lønninger, feriepenger mv	65 615	78 965
Forskudd fra kunder	578	3 333
Tidsavgrensinger og annet	4 105	32 661
Sum	70 298	114 959

Til generalforsamlingen i Block Watne AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Block Watne AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS



Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor