

# ÅRSRAPPORT 2019

## BLOCK WATNE AS



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
400F2AC6C9724C029CBC8970C1F52E17

# BLOCK WATNE AS

## ÅRSBERETNING FOR 2019

### Virksomheten

Block Watne AS sin kjernevirksomhet er utvikling av boligprosjekter i egenregi i nærområdet til større byer og pressområder. Virksomheten drives fra 14 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. I tillegg til den ordinære plassproduksjonen, er i det i 2019 gjennomført pilotprosjekter hvor det er tatt i bruk elementer og moduler i boligproduksjonen.

Basis for boligprosjektene er selskapets tomtebank som har en kapasitet på ca. 14 600 boliger. Tomtene er under utvikling og har forskjellig klassifisering. En god andel tomter er byggeklare, 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	2019	2018	Endring
Driftsinntekter	2 473 489	2 614 462	-140 973
Driftsresultat (EBITDA)	164 448	294 261	-129 813
<i>EBITDA-margin</i>	6,6 %	11,3 %	-4,6 %
Driftsresultat (EBIT)	130 205	285 676	-155 471
<i>EBIT-margin</i>	5,3 %	10,9 %	-5,7 %
Resultat før skatt (EBT)	111 681	226 377	-114 696
<i>EBT-margin</i>	4,5 %	8,7 %	-4,1 %
Ordreinngang	2 540 435	2 577 371	-36 936
Ordreserve	891 981	907 330	-15 349
Antall ansatte*	536	566	-30

\*) Ansatte i minst 50 % stilling per 31.12.

Block Watne kan vise til godt salg de fire første månedene i 2019, men deretter har salget vært synkende gjennom året forårsaket av krevende markedsforhold med stort utbud av både nyproduserte og brukte boliger i flere deler av landet. Det registreres regionale forskjeller i markedsituasjonen. Etterspørselen etter nye boliger har vært god i Stor-Oslo-området, men mot slutten av året ble det også et overskudd av boliger på Romerike. De større distriktskontorene på Østlandet leverer gode resultater. Omsetning og resultat før skatt for 2019 er vesentlig svakere enn for 2018.

For å tilpasse verdien av tomteporteføljen til dagens marked, er det foretatt nedskrivninger av to tomter i Rogaland på til sammen 24,5 mill. kroner.

Det ble i 2019 solgt 614 boliger og overlevert 638 boliger, mot 645 solgte og 671 overleverte boliger i 2018. Ved utgangen av året var det 847 boliger i produksjon mot 956 i 2018. 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, og de fleste distriktskontorer har hatt ukentlige annonserte visninger gjennom hele 2019. 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 2019 er Block Watne 7 indekspoeng bedre enn bransjesnittet ved målepunktet «overlevering av bolig til kunde», og 7 indekspoeng bedre enn bransjesnittet ved målepunktet «ettårsbefaring». Dette er et godt utgangspunkt for videre forbedringsarbeid. Block Watne fikk andreplass i Prognosesenterets kundetilfredshetsmåling for 2019. Kundesentrisk arbeid kombinert med gode løsninger levert av Digital XBO har bidratt til dette resultatet.

I juli 2019 inngikk OBOS Eiendom avtale med Forsvarsbygg om å levere boliger til flybasen på Ørlandet. Prosjektet ble initiert av Block Watne og er senere utviklet sammen med OBOS Eiendom og OBOS Sverige. 50 boliger skal produseres på fabrikk i Sverige, og modulene skal settes opp av Block Watne.

## Organisasjonen

Den operasjonelle virksomheten i Block Watne drives fra 14 distriktskontorer. Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 536 ansatte inklusive 281 tømrere, hvorav 28 er lærlinger. Lærlingene utgjør 9 % av alle tømrere i selskapet. Block Watne har som mål å videreføre lærlingordningen i 2020 på minst samme nivå som i 2019.

Det har gjennom året vært arbeidet med ulike tiltak for å sikre en mer robust kontorstruktur for å styrke produksjonseffektivitet, lønnsomhet og kompetanse. Dette er nødvendig for å være rustet for markedssvingninger, økt endringstakt og mer kompetanse- og kapasitetskrevede reguleringsprosesser.

Markedet i Rogaland har vært krevende gjennom flere år forårsaket av sterk konkurranse, stort utbud av boliger og fallende priser. For å få en mer robust organisasjon og redusere kostnader ble det besluttet å slå sammen distriktskontorene Jæren og Forus til et nytt distriktskontor Rogaland med effekt fra juli 2020.

Det ble også besluttet å slå sammen distriktskontorene og virksomheten i Drammen, Kongsberg og Vestfold til et nytt regionskontor, Viken Vest med kontoradresse i Drammen. Dette gjøres for å styrke konkurransekraften i denne regionen. Region Viken Vest er operativ fra 1. februar 2020.

I november 2019 ble det gjennomført en virksomhetsoverdragelse av distriktskontoret i Haugesund til Berge Sag Gruppen. Berge Sag har overtatt ansatte, boligprosjekter og tomteporteføljen. Bakgrunnen for virksomhetsoverdragelsen er blant annet at Block Watne vil samle sin virksomhet på Vestlandet i Stavangerområdet og Bergen, og prioritere tilstedeværelse der hvor OBOS har medlemmer.

## Arbeidsmiljø

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 2019. Medarbeidertilfredshetsundersøkelser hvor alle ansatte blir invitert til å delta, gjennomføres hvert annet år i regi av sentral HR-funksjon i OBOS. Det ble ikke avholdt undersøkelse i 2019.

Det er etablert varslingsprosedyrer i henhold til arbeidsmiljøloven.

Sykefraværet i selskapet var på totalt 52 875 timer i 2019 (63 642 timer i 2018). Dette utgjorde 5,35 % (6,28 % i 2018) av total arbeidstid i selskapet. Styret er godt fornøyd med reduksjonen i sykefravær.

Det arbeides kontinuerlig med å forebygge og redusere skader, ulykker og belastninger som kan føre til sykefravær. Dette arbeidet har vært intensivert de siste årene, og det har gitt positiv effekt. H1-verdien (ulykkeshyppigheten) har vært synkende de siste årene, og endte på 3,9 ved utgangen av



2019 mot 5,8 ved utgangen av 2018. Det har ikke vært alvorlige skadetilfeller på Block Watnes byggeplasser i 2019. Det er registrert seks H1-skader (skader med fravær) i 2019. To av skadene var hos underentreprenør. I 2018 var det registrert syv H1-skader. Det er kuttskader og skader ved fall fra lav høyde som er overrepresentert i statistikkene. I alle tilfeller med personsikader blir det i utstrakt grad tilrettelagt for alternativt arbeid for tømrere i stedet for sykemelding, så langt det er medisinsk tilrådelig.

Det gjennomføres også en løpende registrering av uønskede hendelser (RUH) på byggeplassene. Dette bidrar til å øke ansattes bevissthet for sikkerhetsarbeidet, og forebygge og redusere antall ulykker. Samtlige skader og uønskede hendelser følges opp lokalt og sentralt i Arbeidsmiljøutvalget, og opplæring og andre aktuelle tiltak iverksettes løpende.

Det er også gjennomført en kartlegging av både personell og utstyr/rutiner i forbindelse med risiko for hånd/arm vibrasjonssyndrom (HAVS). Dette er en fellesbetegnelse på vevskade eller dysfunksjon i kar-, nerve- eller muskelskjelettsystem forårsaket av hånd/armvibrasjon som kan oppstå når man utsettes for vibrasjoner fra håndholdt verktøy. Kartleggingen viser at en del av våre tømrere har påbegynnende symptomer etter slik skade. Det vil gjennom 2020 implementeres en plan for forebyggende tiltak, bl.a. bruk av riktig verktøy, og arbeidsrotasjon som forhindrer overbelastning.

## HMS

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 Verneombudsforum og HMS-forum. Det holdes også samlinger for tømrere og lærlinger med HMS og skadeforebygging som tema.

Det gjennomføres jevnlig lovpålagte opplæringstiltak samt opplæring i egen regi innen HMS-området. For å sikre at HMS-rutinene etterleveres av egne ansatte og underleverandører, gjennomføres det uanmeldte tilsyn på byggeplassene med påfølgende intern avviksbehandling. I 2019 er det gjennomført 58 tilsyn på byggeplasser med snittverdi på 1,3 avvik per tilsyn mot 1,5 i 2018. Det er verneombud på distriktskontorene 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 ledergruppen uanmeldte tilsyn på byggeplass. Det ble gjennomført fire uanmeldte tilsynsbesøk i 2019 med etterfølgende vurderingsrapporter.

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-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 vanskeliggjøres av en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget i byggebransjen. Blant selskapets 281 tømrere og lærlinger er det fire kvinner. Åtte av selskapets 65 prosjektledere er kvinner, og en av selskapets 45 byggeledere er kvinne. Av i alt 536 ansatte i minst 50 % stilling per 31.12.2019 var det 80 kvinner, det vil si en andel på 15 %, det samme som i 2018.

Ved utgangen av 2019 var fire av distriktssjefene, lederne for datterselskapene Block Watne Fluks og Digital XBO, samt HR-sjef og HMS-sjef kvinner. I selskapets styre var det to kvinner.

Det er en prioritert satsning å få en bedre kjønnsbalanse, og systematisk øke kvinneandelen i alle ledd i selskapet i de kommende årene.

## 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 har siden 1994 vært sertifisert iht. ledelsessystemet NS-EN ISO 9001/Kvalitet. I 2019 ble Block Watne i tillegg sertifisert på ledelsessystemet NS-EN ISO 14001/Miljø. Sertifikatene gjelder for virksomhetsområdene produktutvikling, prosjektutvikling, salg og bygging

Nemko AS er selskapets uavhengige systemrevisor. I tillegg til eksterne tilsyn med revisor, gjennomføres det interne revisjoner for å sikre at virksomheten etterlever de etablerte kvalitetsprosedyrene. Det er gjennomført fem tilsyn med ekstern revisor og seks interne revisjoner i 2019.

### Ytre miljø

Det er over tid etablert en rekke miljøtiltak i virksomheten. Boligprosjektene skal ha miljøsmarte løsninger, og alle prosjekter tilrettelegges for elbil-lading. Der det ligger geografisk til rette for solceller tilrettelegges bygningen med plass til likeretter og trekkerør. Nye større tiltak i 2019 er miljøsertifisering iht. ISO 14001, og igangsatt prosjekt for avfallsfrie byggeplasser. I løpet av første halvdel av 2020 vil det bli vurdert å få svanemerket produksjonssystemet.

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 CO<sub>2</sub>-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.

Block Watne Fluks ble lansert november 2018 rettet mot selvbyggersegmentet. Målsømkonseptet (arkitekttegnede, fleksible moduler som tilpasses kundens tomt og boligbehov), er videreutviklet, og det er utviklet flere boligtyper i løpet av 2019.

MinByggeplass og MinSide som ble tatt i bruk av ansatte og kunder i 2018, er videreutviklet i 2019 med ny funksjonalitet for reklamasjonsbehandling og deling av informasjon.

Det er igangsatt et prosjekt for å realisere avfallsfrie byggeplass. Med avfallsfri byggeplass menes at det ikke skal produseres avfall på byggeplass eller hos produsent. Prosjektet starter med



bindingsverket, og tar så for seg produkt for produkt som brukes i bygget. Dette krever digitalisering av arbeidsprosesser knyttet til både bestilling, produksjon, mottak og montering av produktene i bygget.

## Årsregnskapet

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

Omsetningen i 2019 ble 2 473,5 mill. kroner mot 2 614,5 mill. kroner i 2018, en nedgang på 5,4 %. Varekostnadene justert for beholdningsendringer utgjorde 66,4 % av omsetningen i 2019 mot 64,4% i 2018. Netto finanskostnader utgjorde 0,7 % av omsetningen mot 2,3 % i 2018.

Årsresultatet før skatt ble 111,7 mill. kroner mot 226,4 mill. kroner i 2018. Før finanskost ble resultatgraden 5,3 % mot, 10,9 % i 2018. Resultatgraden før skatt ble 4,5 % mot 8,7 % i 2018.

Egenregiprosjekter utgjør all omsetning i Block Watne. 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.

Kapitalbindingen er i hovedsak i tomter og bygg under arbeid inkludert hovedanlegg for vei, vann og avløp (3 143,8 mill. kroner) samt fordringer (1 397,9 mill. kroner). Selskapets kapitalbinding i anleggsmidler utgjorde 390 mill. kroner ved utgangen av 2019.

Kortsiktig gjeld økte fra 2 759,1 mill. kroner ved utgangen av 2018 til 2 975,8 mill. kroner i 2019. Egenkapitalandelen per 31.12.2019 var 36,3 % mot 36,7 % per 31.12.2018.

Ved utgangen av 2019 hadde selskapet 570 (2018: 596) usolgte igangsatte boliger. Av disse var 261 i en tidlig fase (grunnmur/plate på mark), mens det var igangsatt trearbeider på de øvrige 309. De 73 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 111,7 mill. kroner. Forskjellen mellom resultat før skatt og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter forklares med endring i arbeidskapital.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 189 mill. kroner.

I tillegg til finansiering av tomtebeholdningen og bygg under arbeid, har Block Watne også et relativt 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 96 030 870. Det foreslås følgende disponering:

Overført til annen egenkapital	kr	<u>96 030 870</u>
	kr	<u>96 030 870</u>

Etter denne disponering utgjør selskapets egenkapital 1 797,8 mill. kroner fordelt med kr 250,5 mill. kroner som innskutt egenkapital og 1 547,4 mill. kroner som opptjent egenkapital.





## Hendelser etter balansedagen

Det er ingen større hendelser etter balansedagen som får effekt på avleggelsen av årsresultatet for 2019. Utdypende informasjon om forventet effekt av koronapandemien finnes i note 18 Hendelser etter balansedagen. Det vises også til Fremtidsutsikter.

## 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 ivaretatt gjennom overvåking av ordreserven, ressursplaner, egne ansatte tømrere, effektivt logistikk-system 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 2019 isolert utgjorde reklamasjonskostnadene 0,97 % 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. Salg av tomter til andre aktører er i flere tilfeller avtalt med selgerkreditt med oppgjør frem i tid. Dette kan innebære en oppgjørsrisiko.

### **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 0,7 % av omsetningen i 2019.

### **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 risiko anses å være lav.



### **Likviditetsrisiko**

Selskapets likviditetssituasjon er tilfredsstillende. Det samme gjelder for rammer til tomtekjøp. Det vises også til note 18 Hendelser etter balansedagen.

### **Styret og selskapets daglige ledelse**

Ved utgangen av 2019 består styret i Block Watne av Daniel Kjørberg Siraj, styreleder, Arne Baumann, nestleder, Even Jermstad, Boddvar Kaale og Camilla Krogh samt Torunn Kverneland Thiemer, Lars Örjan Reinholdsson og Jonny Helge Nordal som er styremedlemmer valgt av og blant de ansatte i Block Watne. De øvrige styremedlemmene er ansatt i OBOS BBL.

Ledergruppen i Block Watne AS består per mars 2019 av administrerende direktør Benth A. Eik, fire direktører med ansvar for oppfølging av de 14 distriktskontorene, samt lederne for økonomi, innkjøp, utvikling, HR og salg/marked.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
400F2AC6C9724C029CBC8970C1F52E17



## Fremtidsutsikter

Etter et svakt salg gjennom 2. halvår 2019, har salget tatt seg opp de første månedene i 2020. Ved inngangen til året var det gode utsikter til vedvarende lave renter, og husholdningene var ventet å få noe økning i kjøpekraften. Boliglånsforskriften var forventet fortsatt å bidra til å dempe kredittveksten. I sum underbygget dette troen på et balansert boligmarked fremover med forventning om stabil etterspørsel og prisutvikling i Stor-Oslo og det sentrale Østlandsområdet, og en bedring fra lave nivåer i de oljetunge regionene.

Ved utbruddet av koronapandemien og uro i internasjonal økonomi endres situasjonen. Dette vil påvirke norsk økonomi betydelig fremover. Det forventes redusert boligetterterspørsel, og det må også forventes forstyrrelser i driften. Situasjonen følges nøye, og det iverksettes tiltak for å håndtere effektene og redusere risiko. OBOS-konsernet har flere virkemidler til rådighet for å motvirke noe av effektene av et svakt boligmarked, slik som bruk av boligbytte og nye boligkjøpsmodeller. Dette er virkemidler som Block Watne løpende vil vurdere å ta i bruk.

Økende myndighetskrav og tidkrevende og mer kompliserte reguleringsprosesser skaper utfordringer for produksjonseffektivitet og lønnsomhet generelt og i vår virksomhet. Block Watne søker til enhver tid å tilpasse virksomheten til markedssituasjonen. Kompetansebygging, salg, kostnadseffektiv produksjon og utvikling av attraktive boligprosjekter er grunnleggende forutsetninger for virksomheten.

Oslo, 19. mars 2020

Styret og adm. direktør i Block Watne AS

Daniel Kjørberg Siraj  
styreleder

Arne Baumann  
nestleder

Even Jermstad

Boddvar Kaale

Torunn Kverneland  
Thiemer

Lars Örjan  
Reinholdsson

Jonny Helge Nordal

Benth A. Eik  
Adm. direktør

*Dette dokumentet er signert elektronisk.*



# Resultatregnskap

## Block Watne AS

Tall i NOK 1 000	Note	2019 01.01 - 31.12	2018 01.01 - 31.12
<b>Driftsinntekter og kostnader</b>			
Salgsinntekt		2 473 489	2 614 022
Andre inntekter		409	440
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>2 473 898</b>	<b>2 614 462</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		(1 835 552)	(1 876 664)
Beholdningsendring		193 886	194 176
Lønns- og personalkostnad	4	(463 871)	(462 439)
Andre driftskostnader	5,6	(173 645)	(158 475)
Konserninterne kostnader	10	(30 268)	(16 798)
Nedskrivning tomter		(24 500)	-
Avskrivning	7	(9 742)	(8 585)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(2 343 693)</b>	<b>(2 328 786)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>130 205</b>	<b>285 676</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultatandel tilknyttet selskap	8	3 001	2 013
Gevinst ved salg av aksjer	10	40 595	-
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	5 183	3 447
Andre renteinntekter		1 339	925
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	(19 960)	(17 344)
Andre rentekostnader		(39 325)	(33 903)
Andre finanskostnader		(9 357)	(14 437)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>(18 525)</b>	<b>(59 299)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnader</b>		<b>111 681</b>	<b>226 377</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(15 650)	(47 989)
<b>Årsresultat</b>		<b>96 031</b>	<b>178 388</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	9	-	-
Mottatt konsernbidrag	9	-	-
Overført annen egenkapital		(96 031)	(178 388)
<b>Sum overføringer</b>	<b>13</b>	<b>(96 031)</b>	<b>(178 388)</b>



## Balanse

### Block Watne AS

Tall i NOK 1 000

EIENDELER	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	7, 14	11 304	11 578
Maskiner og anlegg	7	14 489	14 650
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	7	1 373	22 889
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 165</b>	<b>49 117</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	102 117	64 711
Investeringer i tilknyttet selskap	8	59 278	36 689
Lån til tilknyttet selskap	10	128 118	113 577
Lån til datterselskap	10	70 536	58 730
Andre fordringer		403	10 143
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>360 452</b>	<b>283 850</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>387 618</b>	<b>332 967</b>
Bygg under utførelse	11, 14	1 469 442	1 301 573
Tomter og hovedanlegg	11, 14	1 674 391	1 557 023
<b>Sum tomter og bygg under utførelse</b>		<b>3 143 833</b>	<b>2 858 596</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14	450 524	538 523
Opptjent, ikke fakturert inntekt	3	891 353	864 409
Konsernfordringer	10	0	0
Andre kortsiktige fordringer		55 994	15 530
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 397 870</b>	<b>1 418 463</b>
Bankinnskudd og kontanter	12	4 754	22 510
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 546 457</b>	<b>4 299 568</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 934 075</b>	<b>4 632 535</b>



<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	50 000	50 000
Overkurs	13	200 517	200 517
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 517</b>	<b>250 517</b>
Annen egenkapital	13	1 547 363	1 451 332
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 547 363</b>	<b>1 451 332</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 797 880</b>	<b>1 701 849</b>
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	9	103 217	109 360
Garantiforpliktelser	3	57 216	62 230
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>160 433</b>	<b>171 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 501 095	1 392 887
Gjeld til foretak i samme konsern	10, 16	727 278	645 969
Leverandørgjeld		247 500	232 409
Betalbar skatt	9	16 798	21 448
Skyldige offentlige avgifter		46 773	50 913
Tomteforpliktelser	11	340 501	345 171
Annen kortsiktig gjeld	17	95 817	70 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 975 761</b>	<b>2 759 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 136 194</b>	<b>2 930 685</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 934 075</b>	<b>4 632 535</b>

Oslo, 19. mars 2020

Styret og adm. direktør i Block Watne AS

Daniel Kjørberg Siraj  
styreleder

Arne Baumann  
nestleder

Even Jermstad

Boddvar Kaale

Torunn Kverneland  
Thierner

Lars Örjan  
Reinholdsson

Jonny Helge Nordal

Benth A. Eik  
Adm. direktør

*Dette dokumentet er signert elektronisk.*



**Kontantstrømpoppstilling**

Block Watne AS

	Note	2019	2018
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		111 681	226 377
Periodens betalte skatt		-19 577	-50 525
Avskrivninger		9 742	8 585
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	8	-3 001	-2 013
Endring i varelager	11,14	-285 237	-185 342
Endring i kundefordringer	14	61 055	-237 531
Endring i vareleverandørgjeld		15 091	14 555
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-29 018	-20 479
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-139 264</b>	<b>-246 373</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	7	-16 708	-26 235
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	10	0	105 448
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	10	-26 347	0
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)		9 740	28
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS		-23 810	-4 880
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-57 125</b>	<b>74 361</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	10	127 631	48 263
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	10	-46 322	-20 152
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	14,15	2 510 139	2 369 770
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	14,15	-2 401 931	-2 221 966
Utbetalinger av konsernbidrag til MS		-10 882	0
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>178 634</b>	<b>175 915</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-17 755</b>	<b>3 903</b>
		0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		22 510	18 608
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>4 755</b>	<b>22 510</b>
Denne består av:			
Bankinnskudd m.v.		<b>4 754</b>	<b>22 510</b>



# Noter til regnskapet for 2019

## 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 2019. 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](http://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 salgspris, 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. 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 salgsgard x fullføringsgrad. Tilsvarende er bokført resultat lik forventet sluttresultat x salgsgard x fullføringsgrad.

Faktureringen skjer etter i henhold til avtalt betalingsplan og i det fleste tilfeller faktureres 10 % av salgssummen ved kontraktsinngang og 90 % i forbindelse med overlevering av boligen. 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 3.

#### **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 tilfredsstiller 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 interne gevinster.

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 31.12.2019 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 korrigeret 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 prosjektfinsiering.

### 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

	2019	2 018
Inntektsført på ikke overleverte boliger	1 426 982	1 373 705
Inntektsført på overleverte boliger	1 046 507	1 240 318
Annen inntekt	409	440
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 473 898</b>	<b>2 614 462</b>
Inntektsført på ikke overleverte boliger	1 426 982	1 373 705
Kostnader	(919 201)	(865 400)
<b>Bidrag bokført på ikke overleverte boliger</b>	<b>507 781</b>	<b>508 305</b>
Gjenværende produksjon i tapsprosjekter	-	2 298
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	891 353	864 409
Forskudsfakturerte inntekter inkl. i kortsiktig gjeld	347	578

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 57,2 millioner, mot kr 62,2 millioner i 2018.



## Note 4 – Lønn og personalkostnader

### Personalkostnader

	2019	2018
Lønninger	370 105	367 969
Folketrygd	52 560	56 041
Pensjonskostnad	22 852	23 652
Andre ytelser	18 355	14 779
<b>Personalkostnader</b>	<b>463 872</b>	<b>462 439</b>
Gjennomsnitt antall årsverk	522	551
Ansatte per 31.12	536	566

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 2019 er avsatt i regnskapet og utbetales i 2020.

### Ytelser til administrerende direktør:

	2019	2018
Lønn	2 306 470	2 172 066
Andre ytelser	22 936	146 486
Bonus	357 143	660 714
<b>Totalt</b>	<b>2 686 549</b>	<b>2 979 266</b>

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 styremedlemmer valgt av og blant ansatte som mottar styrehonorar.

### Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer

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

### Pensjoner/pensjonsforpliktelser

Alle ansatte er medlem i den kollektive innskuddsbaserte pensjonsordningen. Denne ordningen blir kostnadsført fortløpende.

Inneværende års pensjonskostnader fremkommer på følgende måte:

	2019			2018		
	Forsikret ordning	Uforsikret	Totalt	Forsikret ordning	Uforsikret	Totalt
Pensjonskostnad	20 028	-	20 028	20 729	-	20 729
Arbeidsgiveravgift	2 824	-	2 824	2 923	-	2 923
<b>Pensjonskostnad</b>	<b>22 852</b>	<b>-</b>	<b>22 852</b>	<b>23 652</b>	<b>-</b>	<b>23 652</b>
<b>Sum pensjonskostnad</b>	<b>22 852</b>	<b>-</b>	<b>22 852</b>	<b>23 652</b>	<b>-</b>	<b>23 652</b>



## Note 5 – Andre driftskostnader

	2019	2018
Husleiegifter og leasing	27 484	28 334
Konsulent	26 811	32 038
IKT kostnader	27 496	25 891
Reise, salgs- og reklamekostnader	69 613	60 895
Øvrige driftskostnader	22 242	11 317
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>173 645</b>	<b>158 475</b>

Årlige leiebeløp ikke balanseførte driftsmidler:

	2019	2018
Biler, driftsløsøre mv	6 608	8 846
Husleie	22 343	21 912
<b>Sum</b>	<b>28 951</b>	<b>30 758</b>

Leieavtalene for biler og driftsløsøre (bokført under "Andre driftskostnader") utløper etter 2019, 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

	2019	2018
Lovpålagt revisjon	516	473
Skatte- og avgiftsrådgivning	248	76
<b>Sum utlegg til revisor</b>	<b>765</b>	<b>549</b>

## Note 7 – Varige driftsmidler

	Bygninger/ tomter	Maskiner/ anlegg	Kontorutstyr	Sum 2019	Sum 2018
Anskaffelseskost 01.01	15 811	59 880	47 300	122 991	96 755
Tilgang		4 666	12 042	16 708	26 236
Erstatning				-	-
Ansk.kost solgte/utrang. dr.m.			(28 918)	(28 918)	-
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>15 811</b>	<b>64 546</b>	<b>30 424</b>	<b>110 781</b>	<b>122 991</b>
Akk avskrivninger 01.01	4 233	45 230	24 411	73 874	65 289
Årets avskrivninger	275	4 827	4 640	9 742	8 585
Avskr solgte/utrang. dr.m.				-	-
<b>Akk avskrivninger 31.12</b>	<b>4 508</b>	<b>50 057</b>	<b>29 051</b>	<b>83 616</b>	<b>73 874</b>
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>11 303</b>	<b>14 489</b>	<b>1 372</b>	<b>27 165</b>	<b>49 117</b>
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	0	645
Trøasen Utbyggingsselskap AS	Oslo	200 000	100 %	1 000	5 233	0	1 201
Spannatoppen Utviklingsselskap AS	Haugesund	1 500 000	60 %	1 000	1 672	3 575	6 330
Austrått Utvikling AS	Sandnes	1 820 000	59 %	2	15 122	-51	5 339
Stavsberg Utvikling AS	Oslo	10 000 000	100 %	10 000	36 419	-195	34 826
Haugstenåsen Utvikling AS	Oslo	100 000	100 %	100	2 730	226	125
Ulleråsen Utvikling AS	Oslo	100 000	51 %	10 000	-289	49	85
Lafferåsen Utbygging AS	Kongsberg	1 575 000	100 %	350	6 787	197	5 500
Block Watne Filuks AS	Oslo	100 000	100 %	1 000	-1 099	-8 050	19 119
Digital XBO AS	Oslo	30 000	100 %	20	27 210	-1 738	28 948
<b>Sum datterselskaper</b>							<b>102 117</b>

### Tilknyttede selskaper:

Navn på tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2019	Andel resultat	Annet 2019	Bokført verdi 31.12.2019
Buggeland AS	Sandnes	33 %	508	781	(43)	(172)	566
Jåsund Utviklingsselskap AS	Sola	18 %	890	8 202	890		9 092
Eivindsholen Utbygging AS	Sandnes	30 %	303	438			438
Sørbo Hove AS	Sandnes	16 %	1 105	4 525	87	(1 600)	3 012
Brattebø Gård AS	Sandnes	30 %	750	923		(450)	473
Kolnes Utvikling AS	Ølensvåg	25 %	980	984			984
Skåredalen Eiendom AS	Oslo	50 %	63	63			63
Ulset Utvikling AS	Oslo	50 %	60	8 126	(49)		8 077
Reiestadmarka Utvikling AS	Oslo	50 %	60	3 518			3 518
Orstad Utviklingsselskap AS	Sandnes	50 %	60	1 913	115		2 028
Nedenes Vekst AS	Oslo	50 %	60	39			39
Anda Utvikling AS	Oslo	50 %	1 300	2 232			2 232
Bøtunet Utvikling AS	Oslo	50 %	4 000	19			19
Åskim Utvikling AS	Hamar	50 %	125	118			118
Solberg Øst Tornteutvikling 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			3 750
Asper Utvikling AS	Oslo	50 %	30			23 665	23 665
Borgåsen Utvikling AS	Oslo	50 %	15			15	15
Vardeåsen Utvikling AS	Oslo	50 %	30			30	30
Kristianslund Utvikling AS	Hamar	50 %	100			100	100
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>			<b>15 249</b>	<b>36 690</b>	<b>1 001</b>		<b>59 279</b>

Tilknyttede selskaper er tomteutviklingsselskaper som er vurdert etter egenkapitalmetoden. I kolonnen Annet 2019 inngår korrigering av tidligere års resultatandeler og kapitalinnskudd i Asper Utvikling, Birgåsen Utvikling, Vardeåsen Utvikling og Kristianslund Utvikling.



## Note 9 – Skatt

Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:

	2 019	2018
Årets totale skattekostnad	15 650	47 989
Skatt beregnet med nominell skattesats (2018: 23%, 2019: 22%) av resultat før skatt	24 570	52 067
<b>Avvik</b>	<b>8 920</b>	<b>4 078</b>

### Avvik fordeles:

Permanente forskjeller	(9 033)	(84)
Korreksjon fra tidligere periode	113	977
Endring utsatt skatt - endring i skattesats	-	(4 971)

Årets bokførte skattekostnad:

	2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat	19 192	24 295
For lite avsatt betalbar skatt fra tidligere år	2 600	977
Endring utsatt skatt - skattesats endring	-	(4 971)
Brutto endring utsatt skatt	(6 143)	27 688
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>15 650</b>	<b>47 989</b>

Betalbar skatt fremkommer således:

	2 019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	111 681	226 377
Permanente forskjeller	(38 058)	1 649
Regnskapsmessige resultat tilknyttede selskaper	(3 001)	(2 013)
Endring midlertidige forskjeller	16 615	(120 384)
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>87 237</b>	<b>105 630</b>
Betalbar skatt 22% (23 % for 2018)	19 192	24 295
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	(2 394)	(2 847)
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>16 798</b>	<b>21 448</b>

Beregning av utsatt skatt:

	31.12.2019	31.12.2018
Prosjektreserve	507 781	508 305
Varebeholdning	39 478	60 352
Gevinst og tapskonto	(1 464)	(19)
Anleggsmidler	(6 589)	(9 121)
Andre avsetninger	(57 112)	(62 426)
Avskåret rentefradrag	(12 925)	-
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>469 169</b>	<b>497 091</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>103 217</b>	<b>109 360</b>

Prosjektreserve består av resultatført bidrag på ikke overleverte boliger (se note 3). Av andre avsetninger utgjør garantiforpliktelse kr 57,2 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):

<b>Transaksjoner med nærstående parter</b>	<b>Inntekter</b>	<b>Kostnader</b>	<b>Rente- inntekter</b>	<b>Rente- kostnader</b>
BWG Homes AS				(12 276)
OBOS-konsernet	40 595	(30 268)	96	(7 684)
Hetlandhus AS				
Ulleråsen Utvikling AS			354	
Haugstenåsen Utvikling AS	1 153			
Stavsberg Utvikling AS	1 288		447	
Skåredalen Eiendom AS	534		172	
Solberg Øst Tomteutvikling AS	344		3 548	
Digital XBO AS	1 800	(50)	83	
Block Watne Fluks AS			483	
<b>SUM</b>	<b>45 715</b>	<b>(30 268)</b>	<b>5 183</b>	<b>(19 960)</b>



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	6 761			
Hetlandhus AS			11 195	
OBOS-konsernet			317 162	
BWG Homes AS			397 425	
Stavsberg Utvikling AS	20 448			
Block Watne Fluks AS	10 743			
Digital XBO AS	2 863			
<b>SUM KONSERNSELSKAP</b>	<b>70 536</b>	<b>-</b>	<b>727 278</b>	<b>-</b>
Nedenes Vekst AS	4 000			
Jåsund Utvikling AS	4 450			
Skeiseid Utvikling AS	1 252			
Kolnes Utvikling AS	1 808			
Skåredalen Eiendom AS	4 879			
Reiestadmarka Utvikling AS	6 227			
Orstad Utviklingsselskap AS	9 375			
Anda Utvikling AS	4 000			
Solberg Øst Tomteutvikling AS	79 627			
Askim Utvikling AS	4 583			
Gulskogen Utviklingsselskap AS	1 518			
Stokkeland Utvikling AS	3 400			
Borgåsen Utvikling AS	3 000			
<b>SUM TILKNYTTETE SELSKAPER</b>	<b>128 118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Note 11 – Bygg under utførelse, tomter og hovedanlegg**

**Bygg under utførelse:**

	2019	2018
Utsolgte enheter	1 462 401	1 294 180
Solgte enheter	7 041	7 393
<b>Sum</b>	<b>1 469 442</b>	<b>1 301 573</b>

**Tomter og hovedanlegg:**

	2019	2018
Tomter	1 075 842	995 664
Betalte opsjonspremier for tomter	13 047	13 047
Hovedanlegg	585 502	548 312
<b>Brutto beholdning tomter og hovedanlegg</b>	<b>1 674 391</b>	<b>1 557 023</b>
Tomteforpliktelser	(340 501)	(345 171)
<b>Netto kapitalbinding tomter og hovedanlegg</b>	<b>1 333 890</b>	<b>1 211 851</b>



## Note 12 – Bankinnskudd, kontanter m.v.

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

	2019	2018
Sum bankinnskudd	4 754	22 510
Herav depositumskonto i bank	1 028	1 028

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

## Note 13 – Egenkapital

Egenkapitalbevegelser:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenk.	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2019</b>	<b>50 000</b>	<b>200 517</b>	<b>1 451 331</b>	<b>1 701 849</b>
Årets resultat			96 031	96 031
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>50 000</b>	<b>200 517</b>	<b>1 547 362</b>	<b>1 797 880</b>

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:

	2019	2018
Bygge- og tomtegjeld	1 501 095	1 392 887
<b>Sum</b>	<b>1 501 095</b>	<b>1 392 887</b>

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

	2019	2018
Kundefordringer	-	100 000
Tomter og bygg under utførelse	3 143 833	2 858 596
Varige driftsmidler/egne anlegg	11 303	11 578
<b>Sum</b>	<b>3 155 136</b>	<b>2 970 174</b>

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, er ikke pantsatt som sikkerhet for gjeld.

Av bokført verdi på kr 3 143,8 millioner under posten «Tomter og bygg under utførelse», er kr 340,5 millioner ubetalt, dvs. tomteforpliktelser (kortsiktig gjeld).

## Garantistillelser:

	2019	2018
Garanti for forskuddsbetaling	226 377	313 000
Kontraktsgarantier for byggeprosjekter	663 127	1 147 000
Andre garantier	74 360	84 400
<b>Sum</b>	<b>963 864</b>	<b>1 544 400</b>



## Note 15 – Gjeld til kredittinstitusjoner

Spesifikasjon av kortsiktig rentebærende gjeld:

	2019	2018
Byggelån	754 046	784 467
Tomtelån	747 049	608 419
<b>Sum bokført kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>1 501 095</b>	<b>1 392 887</b>

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 10 882 451,-

## Note 17 – Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Påløpt lønninger, feriepenger mv	65 586	65 615
Forskudd fra kunder	347	578
Tidsavgrensinger og annet	29 884	4 105
<b>Sum</b>	<b>95 817</b>	<b>70 298</b>

## Note 18 – Hendelser etter balansedagen

Utbruddet av koronapandemien og uro i internasjonal økonomi vil påvirke norsk økonomi betydelig fremover. Det forventes redusert boliggetterspørsel, og det må også forventes forstyrrelser i driften. Situasjonen følges nøye, og det iverksettes tiltak for å håndtere effektene og redusere risiko.

OBOS-konsernet har flere virkemidler til rådighet for å motvirke noe av effektene av et svakt boligmarked, slik som bruk av boligbytte og nye boligkjøpsmodeller. Dette er virkemidler som Block Watne løpende vil vurdere å ta i bruk.



**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Eik, Benth Arthur	BANKID_MOBILE	2020-03-30 15:26 GMT+2
Jermstad, Even	BANKID_MOBILE	2020-03-30 16:48 GMT+2
Baumann, Arne	BANKID	2020-03-30 21:18 GMT+2
Reinholdsson, Lars Ørjan Kenneth	BANKID_MOBILE	2020-03-30 21:55 GMT+2
Nordal, Jonny Helge	BANKID	2020-03-30 23:47 GMT+2
Thierner, Torunn Kverneland	BANKID_MOBILE	2020-03-31 08:41 GMT+2
Kaale, Boddvar	BANKID_MOBILE	2020-04-02 00:19 GMT+2
Siraj, Daniel Kjørberg	BANKID_MOBILE	2020-04-02 01:30 GMT+2



**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
400F2AC6C9724C029CBC8970C1F52E17