Hällekind, Strømstad

Faktor Eiendom ASA

Resultat for 2. kvartal og 1. halvår 2010

Faktor
Eiendom ASA

Hällekind, Strømstad

Hovedpunkter 2. kvartal 2010

- **Gjennomført finansiell restrukturering inkludert konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til egenkapital, samt en privat plassering på 250 millioner kroner**
- **Driftsresultat på 5,9 millioner kroner, opp fra et underskudd på 13,9 millioner kroner i samme periode i fjor. Bedring knyttet til gevinst på 19,5 millioner kroner ved salg av eiendom i Fredrikstad. I tillegg ble de første enhetene ved prosjektet Hällekind ferdigstilt og overlevert**
- **Inngått avtale med Studentskipnaden i Bergen (SIB) til 305 millioner kroner, startet bygging og prosjektet har god fremdrift**
- **Ansettelse av Per Gunnar Rymer som ny konsernsjef**

Ureviderte tall	**2. kvartal**		**1. halvår**	
beløp i millioner kroner	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Driftsinntekter	**216,8**	**91,0**	**383,0**	**246,0**
Varekostnad	102,0	41,2	184,1	106,7
Lønnskostnader	46,4	26,7	84,1	59,4
Avskrivning driftsmidler	5,3	2,0	11,5	4,9
Nedskrivning av eiendeler	0,0	1,2	0,0	1,2
Andre driftskostnader	57,2	33,8	125,0	81,0
Sum driftskostnader	**210,8**	**104,8**	**404,7**	**253,2**
Driftsresultat	**5,9**	**-13,9**	**-21,7**	**-7,2**
Netto finans	-22,2	-22,6	-40,3	-44,0
Resultat før skatt	**-16,2**	**-36,4**	**-62,0**	**-51,2**
Skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat etter skatt	**-16,2**	**-36,4**	**-62,0**	**-51,2**

Finansiell gjennomgang

(tall fra tilsvarende periode i fjor i parentes)

Konsernet hadde driftsinntekter på 216,8 millioner kroner (91,0) i andre kvartal 2010. Av dette var 55,4 millioner kroner salgsinntekter knyttet til hoteller og resorts, 50,0 millioner kroner relatert til salg av eiendom i Fredrikstad og 45,0 millioner kroner relatert til levering av boliger.

For første halvår endte inntektene på 383,0 millioner kroner (246,0). Utover nevnte inntekter i andre kvartal, hadde selskapet i første kvartal en omsetning fra hoteller og resorts på 88,7 millioner kroner og en omsetning fra Planbo Prosjekter (leveranser av boliger) på 50,3 millioner kroner.

Varekostnadene endte på 102,0 millioner kroner (41,2) i andre kvartal og 184,1 millioner kroner i første halvår (106,7). Av økningen er 30,5 millioner kroner bokført verdi av solgt eiendom i Fredrikstad.

Konsernet har en økning i lønnskostnader sammenlignet med tilsvarende perioder i 2009. Dette er knyttet til de to nye hotellene i Sverige, samt ekstra ressurser ved selskapets nye modulfabrikk. Lønnskostnadene endte på 46,4 millioner (26,7)og 84,1 millioner kroner (59,4) i henholdsvis andre kvartal og første halvår 2010.

Andre driftskostnader beløp seg til 57,2 millioner kroner (33,8) i kvartalet og 125,0 millioner kroner (81,0) i første halvår. Økningen er relatert til kostnader ved den nye fabrikken, som utgjør 13,5 millioner i første halvår, samt 32,1 millioner kroner som er knyttet til oppstart ved de nye hotellene i Sverige.

Driftsresultatet endte på 5,9 millioner kroner (-13,9) i kvartalet, opp fra et underskudd i samme periode i fjor. Bedringen i resultatet er primært knyttet til gevinst på salg av eiendom i Fredrikstad på 19,5 millioner kroner og levering av enheter i prosjektet Hällekind.

Selskapets netto finansposter var på linje med fjoråret og endte på -22,2 millioner kroner (-22,6) i kvartalet og -40,3 millioner kroner (-44,0) hittil i år.

Resultat før skattekostnad viste et underskudd på 16,2 millioner kroner (-36,4) i kvartalet og et underskudd på 62,0 millioner kroner (-51,2) i årets seks første måneder.
Kontantstrøm fra drift var positiv med 39,3 millioner kroner i andre kvartal, mens kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 3,9 millioner kroner og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 168,6 millioner kroner. Sistnevnte er knyttet til selskapets refinansiering som ble gjennomført i mai.
Dette gir selskapet en netto kontantstrøm for perioden på 204,1 millioner kroner og 252,0 millioner kroner i kontanter ved periodens utløp.

Selskapets balanse er vesentlig endret det siste halve året. Overlevering av hotellet i Stockholm i første kvartal 2010 reduserte selskapets balanse med 499 millioner kroner. I tillegg har selskapet gjennomført en refinansiering og fått endrede betingelser på finansiering av andre prosjekter. Totalt sett har dette redusert selskapets gjeld fra 2 167,3 millioner kroner ved utgangen av 2009, hvorav 1 292,1 millioner kroner var kortsiktig gjeld, til 1 322,7 millioner kroner ved utgangen av første halvår, hvorav 338,2 millioner kroner i kortsiktig gjeld.

Prosjektet Hindtåsen i Kongsberg, som består av totalt 56 leiligheter, ble ferdigstilt etter utgangen av andre kvartal og blir tatt inn i selskapets balanse i løpet av tredje kvartal 2010. Byggekostnaden for prosjektet var per 30.juni 2010 på 150,2 millioner kroner.

Kundefordringene er redusert med 152,5 millioner kroner til 131,9 millioner kroner siden utløpet av første kvartal. Dette er primært knyttet til at selskapet har fått restoppgjør for leveranse av hotellet i Stockholm, samt oppgjør for solgte leiligheter.

Finansielle forhold og aksjonærstruktur

I mai gjennomførte Faktor en finansiell restrukturering som medførte en aksjekapitalforhøyelse på 250 millioner kroner gjennom en privat plassering og konvertering av gjeld på 250 millioner til egenkapital.

I aksjekapitalforhøyelsen ble det utstedt 277 777 777 nye aksjer til 0,90 kroner per aksje. I forbindelse med konvertering av gjeld ble det utstedt 222 540 000 aksjer til 1,12 per aksje. Etter registrering av nye aksjer er aksjekapitalen i Faktor 14 457 155,54 kroner fordelt på 722 857 777 aksjer, hver med pålydende på 0,02 kroner.

Selskapet har nå totalt 1 379 aksjonærer. En oppdatert oversikt over selskapets 20 største aksjonærer finnes i vedlegg til rapporten.

Organisasjon og styresammensetning

Den 23. juni 2010 avholdt Faktor ASA ekstraordinær generalforsamling. Her ble Frode Alhaug og Per Kristian Olsen valgt inn som nye styremedlemmer i selskapet. Alhaug og Olsen erstatter Lasse Fosby og Rune Kilebu.

Styret i Faktor ASA består etter dette av;

- Jon R. Sandberg, Styreformann
- Frode Alhaug, styremedlem
- Per Kristian Olsen, styremedlem
- Hilde Vatne, styremedlem
- Unni Marie Rådalen, styremedlem

Ved utgangen av juni annonserte Faktor at selskapet hadde ansatt Per Gunnar Rymer som ny konsernsjef for selskapet. Rymer kommer fra tilsvarende stilling i selskapet Northern Logistic Property ASA og overtar etter Lasse Fosby som har fungert midlertidig i stillingen siden 1. desember i fjor. Fosby vil etter Rymers tiltredelse fortsatt være engasjert i Faktor med hovedfokus på eiendomsutvikling. På denne måten styrkes selskapets ledelse samtidig som forretningsområdet eiendomsutvikling blir tilført ressurser.

Rymer vil tiltre etter nærmere avtale senest i slutten av dette året.

Hindtåsen Terrasse, Kongsberg

Operasjonell gjennomgang første halvår 2010

Det rapporteres på følgende tre virksomhetsområder i konsernet:

Eiendomsutvikling:
Kjøp, utvikling og salg av eiendom.

Produksjon:
Entreprenørvirksomhet og produksjon av byggsystemer i eget fabrikkanlegg.

Forvaltning, drift og salg:
Forvaltning av boligsameier, drift av hoteller og resorter samt salg av bolig- og fritidsboligenheter.

Eiendomsutvikling

	2. kvartal		1. halvår	
beløp i millioner kroner	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Driftsinntekter	65,6	46,3	110,0	100,9
Driftsresultat	**16,3**	**2,0**	**12,6**	**2,4**

Forretningsområdet Eiendomsutvikling hadde en omsetning på 65,6 millioner kroner i andre kvartal, sammenlignet med 46,3 millioner kroner i tilsvarende periode i 2009. Inntektene i kvartalet består i hovedsak av salg av tomteareal i Fredrikstad til 50,0 millioner kroner. Varekostnaden knyttet til tomtesalget var på 30,5 millioner kroner.

For første halvår endte inntektene på 110,0 millioner kroner, opp fra 100,9 millioner kroner i fjor. Inntektene i første kvartal var primært knyttet til sluttfakturering av hotellet Courtyard by Marriott i Stockholm på 28,2 millioner kroner. Hotellet ble overlevert ny eier og åpnet i februar 2010, og dette medførte en reduksjon av balansen til Faktor Eiendom med 499,0 millioner kroner i første kvartal.

Leieinntekter fra eiendommer i utleie var 16,4 millioner kroner i første halvår.

Driftsresultatet endte på 16,3 millioner kroner i kvartalet og 12,6 millioner kroner hittil i år, mot 2,0 og 2,4 millioner kroner i henholdsvis andre kvartal og første halvår 2009.

Prosjektet Hindtåsen i Kongsberg ble sluttført i begynnelsen av tredje kvartal 2010 og første del av prosjektet Kilden i Tønsberg sluttføres i slutten av august 2010. Begge prosjekter var planlagt sluttført i andre kvartal.

Som en følge av at Faktor Eiendom hadde en anstrengt finansiell situasjon forut for restruktureringen i mai 2010, har selskapet igangsatt få nye prosjekter innen Eiendomsutvikling i 2009 og i første halvår 2010. Dette påvirker inntektene i virksomhetsområdet fremover, men selskapet jobber nå aktivt med å evaluere nye prosjekter for oppstart.

Selskapet jobber i tillegg kontinuerlig med å vurdere utviklingspotensialet av - og alternative løsninger for eksisterende eiendommer.

Produksjon

	2. kvartal		1. halvår	
beløp i millioner kroner	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Driftsinntekter	46,3	9,6	72,9	23,5
Driftsresultat	**1,6**	**-0,7**	**-11,7**	**-0,8**

Virksomhetsområdet Produksjon omfatter selskapene Faktor Industrier AS og Faktor Entreprenør AS.

Virksomhetsområdet hadde en omsetning på 46,3 millioner kroner i kvartalet, mot 9,6 millioner kroner i fjor. Hittil i år har området inntekter på 72,9 millioner kroner, hvilket er en økning fra 23,5 millioner kroner i første halvår i fjor. Økningen kommer av åpning av ny modulfabrikk 2.halvår 2009.

Driftsresultatet ble 1,6 millioner kroner i andre kvartal, opp fra et negativt resultat på 0,7 millioner kroner i fjor. Hittil i år har området et negativt driftsresultat på 11,7 millioner kroner, mot et underskudd på 0,8 millioner kroner i fjor.

Siden forrige kvartal bedret driftsresultatet i Faktor Industrier AS seg med 10,3 millioner kroner, noe som er et resultat av at produksjonen til Studentsamskipnaden i Bergen har startet.
I første kvartal leverte fabrikken siste del av første trinn i leveransen til et sykehjem i Sarpsborg. Fremdriften i prosjektet er god og prosjektet ventes som tidligere annonsert ferdigstilt i fjerde kvartal 2010.

I april signerte Faktor Industrier AS en kontrakt med Studentskipnaden i Bergen (SIB) for bygging av 730 hybelenheter. Avtalen hadde en verdi på 305 millioner kroner. Cirka to tredjedeler av produksjonen av enhetene vil foregå ved Faktors nye modulfabrikk. Produksjonen startet i andre kvartal og er i henhold til plan. Prosjektet forventes ferdigstilt i første kvartal 2012.

Virksomhetsområdet opplever en god strøm av forespørsler og vurderer å øke fabrikkens ressurser innen prosjektering og salg.

Faktor Entreprenør viderefører sine aktiviteter innenfor entreprise og benytter moduler og prefabrikkerte løsninger fra den nye modulfabrikken i Faktor Industrier.

Forvaltning, drift og salg

	2. kvartal		1. halvår	
beløp i millioner kroner	**2010**	**2009**	**2010**	**2009**
Driftsinntekter	103,9	35,1	199,1	121,6
Driftsresultat	**-3,8**	**-11,1**	**-9,6**	**2,9**

Virksomhetsområdet (Planbo) har ansvaret for alle konsernets aktiviteter innenfor forvaltning, drift av hoteller og resorts, samt salg av boliger og fritidsboliger.

Virksomhetsområdet hadde en samlet omsetning i andre kvartal på 103,9 millioner kroner mot 35,1 millioner kroner i samme periode i 2009. Inntektene består primært av salg av usolgte enheter på 45,6 millioner kroner, i hovedsak prosjektet i Hällekind, inntekter fra hotellene i Sverige på 31,4 millioner kroner, samt inntekter fra Trysil og Gran Canaria på 17,8 millioner kroner.

Hittil i år har virksomhetsområdet inntekter på 199,1 millioner kroner, en økning fra 121,6 millioner kroner i fjor.

Driftsresultatet ble negativt med henholdsvis 3,8 millioner og 9,6 millioner kroner andre kvartal og første halvår, mot et underskudd på 11,1 millioner og et overskudd på 2,9 millioner kroner i tilsvarende perioder i fjor. Nedgangen i resultatet i første halvår er primært knyttet til kostnader i forbindelse med åpning av hotellene i Sverige.

Forvaltning

Selskapets forvaltningsportefølje består i all hovedsak av borettslag, boligselskaper eller boligsameier, og teller i underkant av 2.000 boliger.

Drift av hoteller og resorter

Selskapets driftsaktiviteter består av forvaltning og drift av hoteller, resorts og ferieleiligheter.

Hovedsatsningsområdene er Trysil og Gran Canaria. Driftsaktivitetene i disse områdene er utsatt for store sesongsvingninger og andre kvartal er normalt sett et kvartal med lavt belegg i begge områdene. Omsetningen fra de to områdene var på 17,8 millioner kroner i andre kvartal, sammenlignet med 70,8 millioner kroner i første kvartal.

I tillegg har selskapet andre driftsselskaper, blant annet i Halden, i Strømstad og på Lillehammer.

Faktors heleide datterselskap SHG har ansvar for drift av de to hotellene under Marriott-merkenavnet i Sverige; ”Renaissance” i Malmø og ”Courtyard by Marriott” i Stockholm.

”Renaissance” åpnet 18. januar og ”Courtyard” åpnet 8. februar 2010. I forbindelse med oppstart av de to hotellene påløp det ekstra ”pre-opening kostnader” i første kvartal på 6,1 millioner kroner, noe som var en medvirkende årsak til virksomhetsområdets svake resultat i første halvår.

Driften av hotellene går etter plan og begge hotellene har akseptable belegg. Hotellet i Stockholm har resultater som er noe bedre enn ventet, mens Malmö ligger noe i underkant av ventet. Hotellene leverte underskudd også i andre kvartal, men bedret driftsresultatet med 9,7 millioner kroner i forhold til første kvartal.

Salg av boliger og fritidsboliger

Planbo besitter Faktor Eiendoms usolgte boliger. Markedet for salg av boliger og fritidsboliger har tatt seg noe opp i 2010 og i Faktor solgte totalt 37 enheter i første halvår, hvorav 19 i første kvartal og 18 i andre kvartal.
Ved utgangen av andre kvartal eier Faktor Eiendom 325 usolgte boenheter, samt 70 enheter gjennom tilknyttede selskap og 45 enheter under produksjon. Salg av disse har fortsatt høy prioritet. Av det totale antall ferdige boliger er cirka 70% leiet ut.

Transaksjoner med nærstående i første halvår 2010

Note 29 i Faktors Årsrapport for 2009 beskriver selskapets transaksjoner med nærstående.

Selskapet har engasjert enkeltmannsforetaket Lasse Fosby i stillingen som administrerende direktør frem til 31.12.2010.

Konsernet har i tillegg forlenget konsulentavtalen med Rune Kilebu AS, som er ytterligere omtalt i note 29 i Årsrapporten for 2009, til 31.12.2010.

Den 27. mai 2010 utstedte Faktor Eiendom et prospekt i forbindelse med utstedelse av nye aksjer. I prospektet står følgende to transaksjoner med nærstående beskrevet;
Faktor Eiendom har kjøpt tjenester for 1,5 millioner kroner fra Kilebu Transport DA, et selskap eiet av Rune Kilebus far, knyttet til godkjennelse av prosjektet Hällekind.

Selskapet har i tillegg inngått en avtale med Terje Fosby, far av fungerende administrerende direktør Lasse Fosby, om bistand ved salg av leiligheter i Hällekind prosjektet. Godtgjørelsen for bistanden er 40 000 kroner per solgte enhet.

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Faktor Eiendom er utsatt for ordinær markedsrisiko og risiko knyttet til gjennomføring av ulike eiendomsprosjekter.

Konsernet er eksponert for endringer i etterspørselen etter bolig, fritidsbolig, næringseiendom, samt endringer i belegg på selskapet turistdestinasjoner. Konsernet arbeider kontinuerlig med å tilpasse sine produkter etter forventet etterspørsel i markedet. Det legges vekt på å ha byggeklare prosjekter i de ulike markedene som vurderes som attraktive, og redusere igangsetting av nye prosjekter i takt med forventet reduksjon i etterspørsel.

Andelen av igangsatte usolgte enheter både i bolig og fritidsboligprosjekter vurderes i forhold til konsernets totale risikoeksponering. Markedsutviklingen i 2008 og 2009 har gitt konsernet høyere risiko enn forventet. Denne risikoen reduseres ved blant annet å avvente igangsetting av nye prosjekter, samt fokusere på salg av usolgte enheter.

Kredittrisikoen anses som begrenset da man ikke overleverer ferdige enheter før full innbetaling er foretatt. Valutarisiko vurderes som liten idet man for leveranser utenlands søker å gjøre valutasikringer.

Renterisikoen er knyttet til selskapets samlede belåning og endringer i markedsrenten. Konsernets lån er i all hovedsak basert på flytende rente. Selskapet har ingen fastrente avtaler, inngåtte swapper eller terminprodukter.

Selskapets likviditetsrisiko er betraktelig redusert i løpet av første halvår 2010, etter at selskapet har fått på plass en refinansiering. I tillegg har selskapet reforhandlet sine lånebetingelser. Styret vurderer selskapets likviditetsrisiko som lav i andre halvår 2010.

Fremtidsutsikter

Faktor Eiendoms finansielle situasjon forut for refinansieringen i mai 2010 ga selskapet redusert handlefrihet og førte til at det knapt ble igangsatt nye prosjekter i 2009 og i første halvår 2010. Dette påvirker evnen til å skape inntjening i virksomhetsområdet Eiendomsutvikling. Etter refinansieringen er imidlertid selskapets forutsetninger vesentlig forbedret og selskapet jobber derfor aktivt med å evaluere nye prosjekter for oppstart.

Selskapet jobber i tillegg kontinuerlig med å vurdere utviklingspotensialet av - og alternative løsninger for eksisterende eiendommer.

Oppstarten av byggingen av studenthyblene for SIB forventes å få en positiv effekt på inntekts – og resultatutviklingen til forretningsområdet Produksjon.

Innen Forvaltning, Drift og Salg venter selskapet underskudd fra resortvirksomheten på Gran Canaria (Servatur) og Trysil i tredje kvartal. Fjerde kvartal er normalt et godt kvartal for Servatur, mens resultatene for Trysil svinger i forhold til snøforhold.

Det er ventet at belegget ved hotellene i Sverige øker i andre halvår, men at hotellene fortsatt bidrar negativt resultatmessig.

Selskapet opprettholder sitt fokus på salg av usolgte enheter i Forvaltning, Drift og Salg. Selskapet ser fortsatt bedring i markedet for bolig, fritids – og næringseiendommer.

Erklæring

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2010 er utarbeidet samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettvisende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden, og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt vesentlige transaksjoner med nærstående.

Styret i Faktor Eiendom ASA,
Rudskogen, 25. august 2010

Jon Sandberg Styrets leder	Frode Alhaug Styremedlem	Per Kristian Olsen Styremedlem
Unni Raadalen Styremedlem	Hilde Vatne Styremedlem	Lasse Fosby Fungerende adm.dir.

Konsolidert resultatregnskap

millioner kroner	**Q2 2010**	**Q2 2009**	**1H 2010**	**1H 2009**
Salgsinntekter	209,4	90,4	369,5	244,7
Andre driftsinntekter	7,4	0,6	13,5	1,3
Sum driftsinntekter	**216,8**	**91,0**	**383,0**	**246,0**
Varekostnader	102,0	41,2	184,1	106,7
Lønnskostnader	46,4	26,7	84,1	59,4
Avskrivninger driftsmidler	5,3	2,0	11,5	4,9
Nedskrivning av eiendeler holdt for salg	0,0	1,2	0,0	1,2
Andre driftskostnader	57,2	33,8	125,0	81,0
Sum driftskostnader	**210,8**	**104,8**	**404,7**	**253,2**
Driftsresultat	**5,9**	**-13,9**	**-21,7**	**-7,2**
Netto finansposter	-22,2	-22,6	-40,3	-44,0
Resultat før skatt viderført virksomhet	-16,2	-36,4	-62,0	-51,2
Skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat etter skatt for videreført virksomhet	-16,2	-36,4	-62,0	-51,2
Resultat per aksje for videreført virksomhet	-0,04	-0,37	-0,20	-0,60
Ikke videreført virksomhet	-2,9	1,1	-2,9	1,7
Resultat konsern	-19,1	-35,4	-64,9	-49,5
Resultat per aksje	-0,05	-0,36	-0,21	-0,58
Gjennomsnitt antall aksjer	389.312.000	97 540 000	305 926 296	85 040 000

Utvidet resultatoppstilling

millioner kroner	**Q2 2010**	**Q2 2009**	**1H 2010**	**1H 2009**
Resultat	-19,1	-35,4	-64,9	-49,5
Omregningsdifferanser valuta	-0,4	0,5	-1,8	-3,7
Utvidet resultat for perioden	**-19,5**	**-34,9**	**-66,7**	**-53,2**

Konsolidert balanse

millioner kroner	**30.06.2010**	**31.12.2009**
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Goodwill	1,2	1,2
Andre immaterielle eiendeler	75,7	79,1
Varige driftsmidler	348,4	329,3
Finansielle anleggsmidler	192,8	177,5
Investeringer i tilknyttede selskaper	2,2	4,7
Sum anleggsmidler	**620,2**	**591,7**
Omløpsmidler		
Anleggskontrakter		499,0
Varelager	1 209,1	1 196,1
Andeler i boligselskaper	150,7	156,0
Kundefordringer	131,9	229,2
Andre fordringer	85,0	99,4
Kontanter og kontantekvivalenter	252,0	122,0
Sum omløpsmidler	**1 828,7**	**2 301,7**
Eiendeler klassifisert som ikke videreført	9,7	
Sum eiendeler	**2 458,6**	**2 893,3**
Egenkapital og gjeld		
Sum egenkapital	**1 136,0**	**726,1**
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	21,5	21,3
Avsetning for forpliktelser	14,8	12,5
Langsiktig gjeld rentebærende	907,1	795,0
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	31,4	46,3
Sum langsiktig gjeld	**974,8**	**875,1**
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktige lån	114,3	918,1
Leverandørgjeld	124,2	218,3
Betalbar skatt	0,0	0,3
Andre kortsiktige forpliktelser	99,6	155,4
Sum kortsiktig gjeld	**338,2**	**1 292,1**
Forpliktelser knyttet til eiendeler som ikke videreføres	9,7	
Sum gjeld	**1 322,7**	**2 167,3**
Sum egenkapital og gjeld	**2 458,6**	**2 893,3**

Segmenter

millioner kroner	Driftsinntekter				Driftsresultat			
	Q2 2010	**Q2 2009**	**1H 2010**	**1H 2009**	**Q2 2010**	**Q2 2009**	**1H 2010**	**1H 2009**
Eiendomsutvikling	65,6	46,3	110,0	100,9	16,3	2,0	12,6	2,4
Produksjon	46,3	9,6	72,9	23,5	1,6	-0,7	-11,7	-0,8
Forvaltning Drift og Salg	103,9	35,1	199,1	121,6	-3,8	-11,1	-9,6	2,9
Andre	0,9	0,0	1,0	0,0	-8,1	-4,1	-13,1	-11,7
SUM	**216,8**	**91,0**	**383,0**	**246,0**	**5,9**	**-13,9**	**-21,7**	**-7,2**

Geografisk

millioner kroner	Driftsinntekter			
	Q2 2010	**Q2 2009**	**1H 2010**	**1H 2009**
Norge	173,3	47,7	292,6	119,0
Sverige	31,4	30,4	43,6	74,5
Spania	12,1	12,8	46,8	52,5
SUM	**216,8**	**90,9**	**383,0**	**246,0**

Egenkapital

millioner kroner	**30.06.2010**	**30.06.2009**
Egenkapital 01.01	726,1	662,1
Periodens resultat	-66,7	-53,2
Emisjon	499,2	150,0
Kostnader til emisjon	-15,2	-15,9
Andre endringer	-7,4	-1,0
Egenkapital periodens slutt	**1 136,0**	**742,0**

Kontantstrøm

millioner kroner	**1H 2010**	**1H 2009**
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-12,6	-409,1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-24,8	-62,0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	167,3	413,2
Netto kontantstrøm for perioden	**130,0**	**-57,9**
Kontanter 01.01	122,0	72,6
Kontanter ved periodens slutt	**252,0**	**14,7**

20 største aksjonærer per 30. juni 2010.

NAVN	ANTALL	%-ANDEL
DNB NOR BANK ASA	222 540 000	30,79 %
PERESTROIKA AS	55 556 000	7,69 %
FAKTOR INVEST AS	49 024 200	6,78 %
RUNE KILEBU AS	32 065 233	4,44 %
LASSE FOSBY AS	32 065 233	4,44 %
INSTITUSJONEN FRITT ORD	21 621 798	2,99 %
MONS HOLDING AS	17 754 380	2,46 %
TRAFALGAR AS	9 718 800	1,34 %
WARRENWICKLUND NORGE	8 500 000	1,18 %
UBS AG, LONDON BRANCH	7 315 222	1,01 %
ODIN NORDEN	7 245 225	1,00 %
VPF NORDEA KAPITAL	6 770 000	0,94 %
DNB NOR SMB	6 000 000	0,83 %
KRAG INVEST AS	5 998 626	0,83 %
VPF NORDEA AVKASTNING	5 565 000	0,77 %
TERRA NORGE	5 454 000	0,75 %
SHB STOCKHOLM CLIENTS ACCOUNT	5 049 760	0,70 %
BONNIE AS	4 760 000	0,66 %
TENOLD GRUPPEN AS	4 714 000	0,65 %
EUROPEISK EIENDOM INVEST AS	4 713 000	0,65 %
20 største aksjonærer	**512 430 477**	**70,89 %**
Øvrige aksjonærer (1359 stk)	210 427 300	29,11 %
Sum alle aksjonærer (1379 stk)	**722 857 777**	**100,00 %**