



Faktor Eiendom ASA

Rapport for 3. kvartal 2010

Hovedpunkter 3. kvartal 2010

- ➡ Driftsresultat på minus 40 millioner kroner, ned fra et underskudd på 20 millioner kroner i samme periode i 2009. Svekkelsen i resultatet er knyttet til oppstartskostnader ved modulfabrikken og underskudd for hotellet i Malmö
- ➡ Prosjektet Hindtåsen i Kongsberg ble ferdigstilt i kvartalet
- ➡ Første byggetrinn av prosjektet Kilden i Tønsberg ble ferdigstilt i oktober og boligdelen av prosjektet ble overlevert kjøper, Kilden borettslag
- ➡ Salg av samtlige aksjer i Faktor Langbrygga 9 AS i Halden med en gevinst på 3,1 millioner kroner

Ureviderte tall	3. kvartal		Tre første kvartaler	
beløp i millioner kroner	2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter	127,6	239,5	510,5	531,7
Varekostnad	62,2	196,2	246,3	346,8
Lønnskostnader	37,7	27,9	112,6	87,3
Avskrivning driftsmidler	10,2	4,7	21,6	9,6
Nedskrivning av eiendeler	0,0	2,0	0,0	3,2
Andre driftskostnader	57,5	28,7	191,7	110,0
Sum driftskostnader	167,5	259,5	572,3	556,9
Driftsresultat	-40,0	-20,0	-61,7	-25,2
Netto finans	-8,0	-11,7	-48,3	-56,1
Resultat før skatt	-48,0	-31,7	-110,1	-81,3
Skattekostnad	-2,4	0,0	-2,4	0,0
Resultat etter skatt	-50,4	-31,7	-112,4	-81,3

Finansiell gjennomgang

(tall fra tilsvarende periode i fjor i parentes)

Konsernet hadde driftsinntekter på 127,6 millioner kroner (239,5) i tredje kvartal 2010. Av dette var 16,0 millioner kroner knyttet til salg av Faktor Langbrygga 9 AS, 20,6 millioner kroner til modulfabrikken, 49,1 millioner kroner knyttet til hoteller, 17,4 millioner kroner til resorts og 10,6 millioner kroner til salg av boliger og fritidsboliger. For årets ni første måneder endte inntektene på 489,8 millioner kroner (528,9).

Varekostnadene endte på 62,2 millioner kroner (196,2) i tredje kvartal, og på 246,3 millioner kroner så langt i år (346,8). Selskapets varekostnad består primært av materialkostnader i virksomhetsområdet produksjon, samt kostpris på solgte eiendommer og boliger.

Lønnskostnadene endte på 37,7 millioner kroner (27,9) i tredje kvartal og 112,6 millioner kroner (87,3) hittil i år. Økningen er i knyttet til oppstart av hotellene i Stockholm og Malmö i 2010, samt den nye modulfabrikken.

Andre driftskostnader beløp seg til 57,5 millioner kroner (28,7) i kvartalet og 191,7 millioner kroner (110,0) hittil i år. Disse kostnadene består primært av leiekostnader for hoteller og resorts, samt faste kostnader i alle selskaper.

Driftsresultatet endte på – 40,0 millioner kroner (- 20,0) i kvartalet, og – 61,7 millioner kroner (- 25,2) hittil i år.

Selskapets netto finansposter endte på -8,0 millioner kroner (-11,7) i kvartalet og -48,3 millioner kroner (-56,1) hittil i år.

Resultat før skattekostnad viste et underskudd på 48,0 millioner kroner (-31,7) i kvartalet og et underskudd på 110,1 millioner kroner (-81,3) i årets ni første måneder. Kontantstrøm fra drift var negativ med 43,3 millioner kroner i tredje kvartal, hvorav 2,4 millioner er betalbar skatt i Spania. Selskapet er ikke i skatteposisjon i Norge. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 50,5 millioner kroner, hvorav 18,5 millioner kroner er relatert til ferdigstilling av Kilden i Tønsberg.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med 2,0 millioner kroner. Selskapet har nedbetalt lån til Nordea på 55,0 millioner kroner i kvartalet, hvorav kontantstrøm effekten i tredje kvartal er på 25,0 millioner kroner.

Dette gir selskapet en netto kontantstrøm for perioden på -95,9 millioner kroner og 156,1 millioner kroner i kontanter ved periodens utløp.

Selskapets gjeld er redusert fra 2 175,4 millioner kroner

ved utgangen av tredje kvartal 2009, hvorav 1 257,7 millioner kroner var kortsiktig gjeld, til 1 258,1 millioner kroner ved utgangen av tredje kvartal 2010, hvorav 345,9 millioner kroner i kortsiktig gjeld.

Finansielle forhold og aksjonærstruktur

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

Faktor inngikk i august en avtale med Jarle Invest AS, som er 100% eid av leder for virksomhetsområdet Produksjon Johan Bernhard Stenrød, om kjøp av 11% av aksjene i Faktor Constructions AS. Faktor eide før avtalen 89% av aksjene. Kjøpesummen var 3,1 millioner kroner, som ble gjort opp ved utstedelse av 4 495 652 nye aksjer i Faktor Eiendom ASA til Jarle Invest AS.

Kapitalforhøyelsen ble registrert i Foretaksregisteret 20. oktober 2010 og selskapets aksjekapital er etter registrering 14 547 068 kroner fordelt på 727 353 429 aksjer, hver med pålydende verdi NOK 0,02.

Organisasjon og styresammensetning

Per Gunnar Rymer tiltrer som ny konsernsjef for selskapet 25. november 2010. Han kommer fra stillingen som konsernsjef i selskapet Northern Logistic Property ASA og vil overta etter Lasse Fosby som har fungert midlertidig i stillingen siden 1. desember 2009. Fosby vil etter Rymers tiltredelse fortsatt være engasjert i Faktor med hovedfokus på eiendomsutvikling.

Operasjonell gjennomgang

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 fritidsboligheter.

Eiendomsutvikling

beløp i millioner kroner	3. kvartal		Tre første kvartaler	
	2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter	21,1	184,0	131,1	331,2
Driftsresultat	1,3	3,8	15,9	8,2

Virksomhetsområdet Eiendomsutvikling hadde en omsetning på 21,1 millioner kroner i tredje kvartal, sammenlignet med 184,0 millioner kroner i tilsvarende periode i 2009. Inntektene i kvartalet består i hovedsak av salg av eiendommen Faktor Langbrygga 9 AS i Halden til 16,0 millioner kroner. Dette er naboeiendommen til hotellet som eies av Faktor Langbrygga 1 AS. Øvrige inntekter i kvartalet er knyttet til leieinntekter samt salg av boligtomter.

Inntektene hittil i år er på 131,1 millioner kroner. I tillegg til nevnte inntekter i tredje kvartal, er tomtesalg i Fredrikstad for 50,0 millioner kroner og restfakturering av hotell i Stockholm på 28,2 millioner kroner betydelige poster. Leieinntekter fra fast eiendom er på 20,5 millioner kroner så langt i år.

Driftsresultatet endte på 1,3 millioner kroner i kvartalet og 15,9 millioner kroner hittil i år, mot 3,8 og 8,2 millioner kroner i henholdsvis tredje kvartal og årets ni første måneder i 2009.

Prosjektet Hindtåsen i Kongsberg ble slutført i tredje kvartal 2010. Andelseierne har startet en prosess for å omdanne fra borettslag til selveierleiligheter. Prosessen, som vil påvirke hvordan leilighetene som Faktor eier vil tas inn i balansen, antas å ferdigstilles i fjerde kvartal. Ved utgangen av tredje kvartal har Faktor en avsetning på 18 millioner kroner som skal dekke eventuelt tap på disse boligene.

Første byggetrinn av prosjektet Kilden i Tønsberg ble ferdigstilt i slutten av oktober 2010. Dette medfører at selskapet vil regnskapsføre inntekter fra salg av 18 leiligheter til Kilden Borettslag i fjerde kvartal. Prosjektet består av totalt 30 leiligheter og eventuelle usolgte leiligheter vil bli presentert som andeler holdt for salg i neste kvartalsrapport. Faktor eier fortsatt tomtearealer ved Kilden, men byggetrinn nummer to er ikke startet opp.

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 hittil i 2010. Dette påvirker inntektene i virksomhetsområdet fremover.

Produksjon

beløp i millioner kroner	3. kvartal		Tre første kvartaler	
	2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter	33,2	26,0	106,1	49,4
Driftsresultat	-19,3	0,7	-32,9	-1,4

Virksomhetsområdet Produksjon omfatter selskapene Faktor Industrier AS, som består av selskapets modulfabrikk, og Faktor Entreprenør AS.

Virksomhetsområdet hadde en omsetning på 33,2 millioner kroner i kvartalet, mot 26,0 millioner kroner i samme periode i fjor. Inntektene kommer primært fra prosjektet for Studentsamskipnaden i Bergen, samt oppdrag utført av Faktor Entreprenør.

Hittil i år har området inntekter på 106,1 millioner kroner, hvilket er en økning fra 49,4 millioner kroner i årets ni første måneder i fjor.

Driftsresultatet endte på -19,3 millioner kroner i tredje kvartal, ned fra et resultat på 0,7 millioner kroner i samme periode i fjor.

Resultatet er preget av at modulfabrikken har hatt

oppstartskostnader på anslagsvis 10 millioner kroner som er kostnadsført i perioden. Kostnadene er spesielt relatert til utfordringer knyttet til prosjektering ved prosjektet Haugvoll sykehjem, som ferdigstilles i disse dager.

Hittil i år har området et negativt driftsresultat på 32,9 millioner kroner, mot et underskudd på 1,4 millioner kroner på samme tidspunkt i fjor.

Produksjonen av 730 hybelleiligheter for Studentsamskipnaden i Bergen er i gang. Første levering av moduler til byggeplass vil skje i desember 2010. Produksjonen går som planlagt med hensyn til kvalitet, effektivitet og materialkostnader. Inntjeningen fra prosjektet vil imidlertid bli noe forsinket.

Faktor Entreprenør arbeider med flere prosjekter i Østfold både for offentlige og private oppdragsgivere. Faktor Entreprenør forventes å kunne levere positive resultater fra fjerde kvartal 2010.

Selskapet har god dekning i ordreboken og arbeider aktivt med å gi tilbud på nye prosjekter.

Forvaltning, drift og salg

beløp i millioner kroner	3. kvartal		Tre første kvartaler	
	2010	2009	2010	2009
Driftsinntekter	77,6	29,5	276,7	151,0
Driftsresultat	-17,3	-19,7	-26,9	-16,9

Virksomhetsområdet har ansvaret for alle konsernets aktiviteter innenfor forvaltning, drift av hoteller, resorts og ferieleiligheter, samt salg av boliger og fritidsboliger. Forvaltningsporteføljen består i all hovedsak av borettslag, boligselskaper eller boligsameier, og teller i underkant av 2 000 boliger.

Virksomhetsområdet hadde en samlet omsetning i tredje kvartal på 77,6 millioner kroner mot 29,5 millioner kroner i samme periode i 2009. Av dette var 46,8 millioner kroner knyttet til hoteller, 17,4 millioner kroner fra resorts på Gran Canaria og i Trysil samt 10,6 millioner kroner fra salg av boliger og fritidsboliger.

Hittil i år har virksomhetsområdet inntekter på 276,7 millioner kroner, en økning fra 151,0 millioner kroner i de første ni månedene i fjor.

Driftsresultatet ble negativt med henholdsvis 17,3 millioner kroner og 26,9 millioner kroner i tredje kvartal og årets ni første måneder.

Hotellet i Stockholm gikk med overskudd i tredje kvartal, hvilket er bedre enn forventet da dette var hotellets andre hele kvartal i drift. Hotellet i Halden har fremdeles negative resultater, men viser en positiv utvikling. Inntjeningen ved hotellet i Malmö er fortsatt meget svak og ytterligere tiltak vil iverksettes. Resorts på Gran Canaria og i Trysil gikk med underskudd, noe som var forventet da tredje kvartal normalt er svakt på begge destinasjoner.

Salg av boliger og fritidsboliger

Planbo besitter Faktor Eiendoms usolgte boliger. Faktor solgte totalt 37 enheter i første halvår og 13 enheter i tredje kvartal, totalt 50 enheter i årets første ni måneder.

Ved utgangen av tredje kvartal eier Faktor Eiendom 316 usolgte boenheter, samt 69 enheter gjennom tilknyttede selskap og 45 enheter på Hindtåsen som vil bli tatt inn i balansen når omdannelse til selveierleiligheter er gjennomført.

Fremtidsutsikter

Faktor Eiendoms inntektsutsikter er fortsatt preget av at selskapet har igangsatt svært få nye prosjekter siden 2009. Selskapet jobber imidlertid aktivt med å evaluere nye prosjekter for oppstart.

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

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 at resortvirksomheten på Gran Canaria (Servatur) vil bidra positivt i fjerde kvartal 2010 og første kvartal 2011. Bidraget fra virksomheten på Trysil er normalt godt i første kvartal, mens resultatet i fjerde kvartal er sterkt knyttet til bla til snøforholdene i kvartalet.

Styret og selskapets ledelse anser selskapets resultater som lite tilfredsstillende. Ny konsernsjef tiltrår i disse dager og selskapets ledelse reorganiseres. Styret forventer en gradvis bedring i resultatene, men forventer at det vil ta tid før den nye ledelsen får evaluert situasjonen og igangsatt tiltak og nye prosjekter.

Styret i Faktor Eiendom ASA,
Rudskogen, 23. november 2010

Jon Sandberg
Styrets leder

Frode Alhaug
Styremedlem

Per Kristian Olsen
Styremedlem

Unni Raadalen
Styremedlem

Hilde Vatne
Styremedlem

Lasse Fosby
Fungerende adm.dir.



Hindtåsen Terrasse



Konsolidert resultatregnskap

<i>millioner kroner</i>	Q3 2010	Q3 2009	9M 2010	9M 2009
Salgsinntekter	120,3	238,0	489,8	528,9
Andre driftsinntekter	7,3	1,6	20,8	2,8
Sum driftsinntekter	127,6	239,5	510,5	531,7
Varekostnader	62,2	19,6,2	246,3	346,8
Lønnskostnader	37,7	27,9	112,6	87,3
Avskrivninger driftsmidler	10,2	4,7	21,6	9,6
Nedskrivning av eiendeler holdt for salg	0,0	2,0	0,0	3,2
Andre driftskostnader	57,5	28,7	191,7	110,0
Sum driftskostnader	167,5	259,5	572,3	556,9
Driftsresultat	-40,0	-20,0	-61,7	-25,2
Netto finansposter	-8,0	-11,7	-48,3	-56,1
Resultat før skatt viderført virksomhet	-48,0	-31,7	-110,1	-81,3
Skattekostnad	- 2,4	0,0	-2,4	0,0
Resultat etter skatt for videreført virksomhet	-50,4	-31,7	-112,4	-81,3
Resultat per aksje for videreført virksomhet	-0,07	-0,14	-0,27	-0,62
Ikke videreført virksomhet	-9,4	0,0	-12,2	0,0
Resultat konsern	-59,8	-31,7	-124,7	-81,3
Resultat per aksje	-0,08	-0,14	-0,30	-0,62
Antall aksjer	724 182 078	222 540 000	414 921 167	130 873 333

Utvidet resultatoppstilling

<i>millioner kroner</i>	Q3 2010	Q3 2009	9M 2010	9M 2009
Resultat	-59,8	-31,7	-124,7	-81,3
Omregningsdifferanser valuta	-1,8	-2,3	-3,6	-6,0
Utvidet resultat for perioden	-61,6	-34,0	-128,3	-87,3

Konsolidert balanse

<i>millioner kroner</i>	30.09.2010	30.09.2009
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Goodwill	0,0	1,2
Andre immaterielle eiendeler	74,8	55,2
Varige driftsmidler	346,4	400,2
Finansielle anleggsmidler	200,0	93,5
Investeringer i tilknyttede selskaper	3,7	3,3
Sum anleggsmidler	624,9	553,3
Omløpsmidler		
Varelager	1 197,7	1 851,7
Andeler i boligselskaper	146,1	154,9
Kundefordringer	108,6	201,6
Andre fordringer	95,9	77,3
Kontanter og kontantekvivalenter	156,1	44,7
Sum omløpsmidler	1 704,3	2 330,2
Sum eiendeler	2 329,3	2 883,5
Egenkapital og gjeld		
Sum egenkapital	1 071,2	708,2
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	21,5	16,1
Avsetning for forpliktelser	18,0	0,0
Langsiktig gjeld rentebærende	841,2	815,2
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	31,4	86,4
Sum langsiktig gjeld	912,2	917,7
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktige lån	100,5	983,8
Leverandørgjeld	120,6	107,6
Andre kortsiktige forpliktelser	127,5	166,3
Sum kortsiktig gjeld	345,9	1 257,7
Sum gjeld	1 258,1	2 175,4
Sum egenkapital og gjeld	2 329,3	2 883,6

Segmenter

<i>millioner kroner</i>	Driftsinntekter				Driftsresultat			
	Q3 2010	Q3 2009	9M 2010	9M 2009	Q3 2010	Q3 2009	9M 2010	9M 2009
Eiendomsutvikling	21,1	184,0	131,1	331,2	1,3	3,8	15,9	8,2
Produksjon	33,2	26,0	106,1	49,4	-19,3	0,7	-32,9	-1,4
Forvaltning Drift og Salg	77,6	29,5	276,7	151,0	-17,3	-19,7	-26,9	-16,9
Andre	-4,3	-	-3,4	0,1	-4,7	-4,8	-17,9	-15,1
SUM	127,6	239,5	510,5	531,7	-40,0	-20,0	-61,7	-25,2

Geografisk

<i>millioner kroner</i>	Driftsinntekter			
	Q3 2010	Q3 2009	9M 2010	9M 2009
Norge	74,8	61,2	367,3	180,2
Sverige	37,0	164,3	80,6	285,0
Spania	15,8	14,0	62,6	66,5
SUM	127,6	239,5	510,5	531,7

Egenkapital

<i>millioner kroner</i>	30.09.2010	30.09.2009
Egenkapital 01.01	726,1	662,1
Periodens resultat	-128,3	-87,9
Emisjon	502,3	150,0
Kostnader til emisjon	-15,2	-15,9
Andre endringer	-13,8	-0,1
Egenkapital periodens slutt	1 071,2	708,2

Kontantstrøm

<i>millioner kroner</i>	9M 2010	9M 2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-55.9	-504.7
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-75.3	-87.8
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	165.3	564.6
Netto kontantstrøm for perioden	34.1	-27.9
Kontanter i begynnelsen av perioden	122.0	72.6
Kontanter ved periodens slutt	156.1	44.7

20 største aksjonærer per 30 september 2010.

NAVN	ANTALL	%-ANDEL
DNB NOR BANK ASA	222 540 001	30,6 %
PERESTROIKA AS	55 556 000	7,6 %
FAKTOR INVEST AS	49 024 200	6,7 %
LASSE FOSBY AS	32 065 233	4,4 %
RUNE KILEBU AS	32 065 233	4,4 %
INSTITUSJONEN FRITT ORD	21 621 798	3,0 %
MONS HOLDING AS	17 754 380	2,4 %
TRAFALGAR AS	10 681 535	1,5 %
WARRENEWICKLUND NORGE	7 950 000	1,1 %
ODIN NORDEN	7 245 225	1,0 %
VPF NORDEA KAPITAL	6 770 000	0,9 %
UBS AG, LONDON BRANCH	6 529 222	0,9 %
DNB NOR SMB	6 000 000	0,8 %
KRAG INVEST AS	5 998 626	0,8 %
NORDEA BANK NORGE ASA	5 713 000	0,8 %
VPF NORDEA AVKASTNING	5 565 000	0,8 %
TERRA NORGE	5 454 000	0,7 %
SHB STOCKHOLM CLIENTS ACCOUNT	5 049 760	0,7 %
BONNIE AS	4 760 000	0,7 %
TENOLD GRUPPEN AS	4 714 000	0,6 %
Sum 20 største	513 057 213	70,5 %
Øvrige aksjonærer (1428)	214 296 216	29,5 %
SUM ALLE AKSJONÆRER (1448)	727 353 429	100,0 %

www.faktoreiendom.no

Rudskogen Næringspark, 1890 Rakkestad, Telefon: +47 69 22 90 00, Faks: +47 69 22 90 01