

Faktor Eiendom ASA



Rapport for 4. kvartal 2008

- Driftsresultat Q4: - 329,1 (2008: - 348,2)
- Nedskrivning av eiendeler Q4: 196,9 (2008: 212,2)
- Avsetninger Q4: 94,4
- Egenkapital: 669,2

(Tall i MNOK)



Faktor Eiendom ASA

Den internasjonale krisen i de finansielle systemer kombinert med fall i eiendomsmarkedet preger Faktor Eiendom ASAs virksomhet. Driftsresultatet for kvartalet er gjort opp med et underskudd på MNOK 329,1. Av dette kommer MNOK 196,9 fra nedskrivninger, MNOK 94,4 fra avsetninger og MNOK 37,8 fra driften. Konsernets egenkapital utgjør MNOK 669,2 (27,4%). I 4. kvartal er det gjennomført nedskrivninger og avsetninger, organisatoriske tilpasninger og nedbemanning (22 årsverk) i organisasjonen.

Nedskrivninger

Driftsresultatet for 4. kvartal er sterkt preget av nedskrivninger (tall i MNOK):

Goodwill	72,5
Andre immaterielle verdier	31,4
Andeler holdt for salg	21,1
Andeler holdt for salg i utleie	19,2
Utviklingseiendom	21,9
Investeringsseiendom	30,8

Sum	196,9
------------	--------------

(For omtale av nedskrivninger, se noter)

Planbo Resort

Drift og forvaltning av utleieenheter i Norge og Spania. I den totale porteføljen disponerer selskapet 10.000 senger fordelt på 2.200 utleieenheter. Planbo Resort styrker belegget på Gran Canaria og norske vinterdestinasjoner med direktebooking på egne websider (Planbos Ferieverden ble lansert i fjerde kvartal).

Planbo Prosjekter

Prosjektavdelingen viderefører utbyggingsprosjekter på Hällekind (fritidsboliger Strømstad), Gystadmyra (boliger Jessheim), Kilden (bolig/næring Tønsberg) og Uvdal (fritidsboliger). Antall usolgte enheter i porteføljen ved årsskiftet er 294, hvorav 106 er leiet ut. Rentenedgangen påvirker markedet i positiv retning.

Planbo Forvaltning

Forvaltningsporteføljen utgjør 1.773 andelsleiligheter fordelt på 63 borettslag. Borettslagene har jevnt over god økonomi og stabil drift. Det er ikke registrert økning i antall begjæringer om tvangssalg i perioden.

Faktor Industrier

Viderefører etableringen av produksjonsanlegget på Rudskogen i Rakkestad. Produksjonslinjer og robotsystemer er under montering. Prosjektet holder gitte tids- og budsjettammer. Faktor Industrier fokuserer også i fjerde kvartal på ordreinngangen til fabrikk, som er produksjonsklar medio 2009.



Faktor Entreprenør

Har gjennom 4. kvartal hatt god ordretilgang og full sysselsetting av 45 fast ansatte, samt 12 midlertidig ansatte. Selskapet har blant annet overtatt prosjekter igangsatt av andre entreprenørselskaper.

Hoteller

I 4. kvartal har konsernet i hovedsak fokusert på oppgaver knyttet til ferdigstillelse og forberedelse for åpning av Thon-hotellet i Halden, rehabilitering for åpning av Renaissance Hotel i Malmö og bygging av Courtyard by Marriott i Stockholm.

- Thon Hotel Halden
I mars 2009 vil Haldens nye hotell stå klart til åpning. Hotell, leiligheter, restauranter og forretninger ligger på bryggekannten med utsikt mot Fredriksten festning. Prosjektet er på ca 5.000 kvm.
- Renaissance Hotel Malmö
Arbeidene er i gang med konvertering av "Kvarter Rosen" til et Renaissance Hotel med 121 rom. Renaissance Hotel Malmö vil bli et moderne hotell i et klassisk bygg med lang historie. Saluhallen, som ligger i hele byggets grunnplan, vil bli oppdatert med nye konsepter innen serverings- og salgsfasiliteter. Hotellet med serverings- og salgsflater forventes åpnet 3. kvartal 2009. Prosjektet er på totalt 11.400 kvm.
- Courtyard by Marriott Stockholm
I Stockholm er det under bygging et 278 roms hotell under merkenavnet Courtyard by Marriott. Dette blir et nytt businesshotell på Kungsholmen,

et område hvor det gjennomføres en omfattende byutvikling. Hotellet forventes åpnet 1. kvartal 2010. Prosjektet er på totalt ca 20.000 kvm.

Konsernet vil vurdere realiseringen av øvrige hoteller når markedsutsiktene ligger til rette for dette.

Finansielle forhold

Konsernet har tilfredsstillende egenkapital, men har likviditetsmessige utfordringer. Vi er i dialog med våre bankforbindelser for å etablere en mer langsiktig og forutsigbar finansiering. I denne prosessen vurderer vi, i samarbeid med våre bankforbindelser, emisjon, realisering av eiendeler og andre tiltak, som kan styrke arbeidskapitalen.



Konsolidert resultatregnskap

(MNOK)	Q4 2008	Q4 2007	31-12-08	31-12-07
Salgsinntekter	147,6	233,0	593,6	947,1
Andre driftsinntekter	13,5	38,0	32,7	44,9
Sum driftsinntekter	161,1	271,0	626,4	992,0
Varekostnader	115,6	137,0	388,6	570,2
Lønnskostnader	36,9	32,0	114,5	92,6
Avskrivninger driftsmidler	4,1	3,0	12,2	10,5
Nedskrivning av eiendeler	196,9	0,0	212,2	0,0
Andre driftskostnader	136,7	55,0	247,1	134,5
Sum driftskostnader	490,2	227,0	974,6	807,8
Driftsresultat	-329,1	44,0	-348,2	184,3
Netto finansposter	-22,5	-3,0	-53,6	-16,7
Resultat før skatt	-351,6	41,0	-401,8	167,6
Skattekostnad	-8,2	4,0	-26,3	37,8
Resultat	-343,4	37,0	-375,4	129,8
Resultat per aksje	-4,73	0,51	-5,18	1,79

Segmenter

(MNOK)	Driftsinntekter				Driftsresultat			
	Q4 2008	Q4 2007	31-12-08	31-12-07	Q4 2008	Q4 2007	31-12-08	31-12-07
Planbo Forvaltning	0,5	6,0	6,8	32,7	-2,0	0,0	-1,6	11,6
Planbo Prosjekter	26,8	74,0	121,6	664,4	-158,0	17,0	-157,7	166,1
Planbo Bostad	23,3	0,0	49,4	0,0	-2,3	0,0	-2,2	-0,6
Scandinavina Hospitality Group	0,6	0,0	0,9	0,0	-119,3	0,0	-134,4	-3,6
Planbo Resort	47,6	51,0	168,6	102,2	-9,6	0,0	-12,9	-1,1
Faktor Entreprenør	18,0	20,0	79,0	66,7	1,3	1,0	4,9	-0,3
Faktor Næringseiendom	39,1	119,0	194,7	123,9	-36,4	27,0	-25,4	24,0
Faktor Industrier	5,1	0,0	5,1	0,0	1,8	0,0	0,2	0,0
Andre	0,1	1,0	0,3	2,1	-4,6	-1,0	-19,1	-11,8
SUM	161,1	271,0	626,4	992,0	-329,1	44,0	-348,2	184,3

Geografisk

(MNOK)	Driftsinntekter			
	Q4 2008	Q4 2007	31-12-08	31-12-07
Norge	55,5	140,0	253,0	458,3
Sverige	68,3	97,0	259,3	447,4
Spania	37,3	34,0	114,1	86,2
SUM	161,1	271,0	626,4	992,0

Konsolidert balanse

(MNOK)	31-12-08	31-12-07
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Goodwill	1,2	73,5
Andre immaterielle eiendeler	56,9	91,6
Fast eiendom og andre driftsmidler	325,0	93,6
Investerings eiendom	462,5	344,2
Utviklings eiendom	1 016,7	531,6
Finansielle anleggsmidler	112,9	110,9
Sum anleggsmidler	1 975,2	1 245,4
Omløpsmidler		
Kundefordringer	158,0	254,3
Andre fordringer	71,5	137,0
Kontanter og kontantekvivalenter	72,7	66,9
Sum omløpsmidler	302,2	458,2
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	109,1	57,9
Eiendeler klassifisert som holdt for salg, i utleie	52,9	13,8
Sum eiendeler	2 439,3	1 775,3
Egenkapital og gjeld		
Sum egenkapital	669,2	1 073,1
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	0,0	27,2
Langsiktig gjeld rentebærende	580,4	281,3
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	99,1	15,7
Sum langsiktig gjeld	679,6	324,2
Kortsiktig gjeld		
Byggelån og kortsiktige lån	763,8	107,0
Leverandørgjeld	138,5	129,7
Betalbar skatt	23,1	33,6
Andre kortsiktige forpliktelser	165,2	107,7
Sum kortsiktig gjeld	1 090,5	378,0
Sum gjeld	1 770,1	702,2
Sum egenkapital og gjeld	2 439,3	1 775,3

Egenkapital

(MNOK)	31-12-08	31-12-07
Egenkapital 01.01	1 073,1	721,4
Resultat per 31.12	-375,4	129,8
Egenkapitaløkning	0,0	293,7
Utbytte	-50,8	-79,4
Andre endringer	22,3	7,6
Egenkapital periodens slutt	669,2	1 073,1

Kontantstrøm

(MNOK)	31-12-08	31-12-07
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-711,2	-255,2
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-254,5	-197,0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	971,4	89,1
Netto kontantstrøm for perioden	5,7	-363,1
Kontanter 01.01	66,9	430,0
Kontanter ved periodens slutt	72,7	66,9

Aksjonæroversikt

Faktor Invest AS	44 950 000	62,0 %
Welle Gruppen AS	3 542 000	4,9 %
Mons Holding AS	2 969 380	4,1 %
Landsbanki Island HF	2 658 400	3,7 %
Clearstream Banking S.A	2 085 485	2,9 %
Institusjonen Fritt Ord	1 860 200	2,6 %
Trafalgar AS	1 363 800	1,9 %
Verdipapirfond Odin Norden	1 330 200	1,8 %
Pictet & Cie Banquiers	1 259 090	1,7 %
Bank of New York Mellon	867 332	1,2 %
Sum 10 største aksjonærer	62 885 887	86,7 %
Totalt antall aksjer	72 540 000	100,0 %

Noter til regnskapet

Finansielt rammeverk

Kvartalsregnskapet er utarbeidet etter regnskapsprinsippene i IFRS (International Financial Reporting Standard) og består av Faktor Eiendom ASA og dets datterselskaper.

Nedskrivninger

Driftsresultatet for 4. kvartal er sterkt preget av nedskrivninger (tall i MNOK):

Goodwill	72,5
Andre immaterielle verdier	31,4
Andeler holdt for salg	21,1
Andeler holdt for salg i utleie	19,2
Utviklingseiendom	21,9
Investeringsseiendom	30,8
Sum	196,9

Goodwill og andre immaterielle eiendeler

I verddivurderingen som ble gjort ved oppkjøpet av Scandinavian Hospitality Group AS og Nordic Hotel Property AS i 2007, var verdien på selskapene i all hovedsak basert på fremtidige kontantstrømmer ved drift av Marriott hotell i Skandinavia. I verdiallokeringen (PPA) ble merverdier allokert til "andre immaterielle eiendeler". Verdien utover dette ble allokert til goodwill. Med dagens usikre markedssituasjon har vi valgt å nedskrive verdien på "andre immaterielle eiendeler" til et færre antall hotellprosjekter. Goodwill som kan henføres til dette oppkjøpet er nedskrevet i sin helhet.

Eiendeler klassifisert som holdt for salg

En konsekvens av konsernets fulltegningsgaranti er at konsernet erverver andeler i boligselskap. Den siste tids utvikling i eiendomsmarkedet har gitt indikasjoner på verdifall på disse andelene. Vi har estimert gjenvinnbart beløp til lavere enn kostpris for disse eiendelene. Gjenvinnbart beløp er estimert som virkelig verdi fratrukket salgskostnader. Virkelig verdi er estimert på grunnlag av vår kjennskap til prisutviklingen i markedet.

Utviklingseiendommer og investeringsseiendommer

Utviklingseiendom og investeringsseiendom er nedskrevet i 4. kvartal. Utviklingseiendom er nedskrevet med MNOK 16,9 og investeringsseiendom med MNOK 30,8. Det er innhentet eksterne verdierurderinger som støtter konsernets vurderinger.

Langsiktig rentebærende gjeld

Langsiktig rentebærende gjeld har økt med MNOK 93,6 i 4. kvartal. Økningen består i hovedsak av lån fra Lasse Fosby AS (MNOK 25), Rune Kilebu AS (MNOK 25) og finansiell leasingkontrakt med DnB NOR (MNOK 33).

Byggelån

Byggelån for hotell- og næringsprosjekt og på eget fabrikkannlegg som er under oppføring på Rudskogen har i 4. kvartal økt med MNOK 217,5.

Finanskostnader

Netto finanskostnader for 4. kvartal er MNOK 22,5 (3,0). I tillegg til økt rentebærende gjeld og økt rente kan også vesentlige deler av finanskostnader henføres til gebyrer og omkostninger til opptak av nye lån.

Hendelser etter balansedagen

Konsernets eiendeler og gjeld i Sverige og på Gran Canaria er omregnet fra svenske kroner og euro med balansedagens kurs. Kursen har falt i perioden fra 31.12.08 og frem til avleggelse av regnskapet. Utover dette har det etter styrets vurdering ikke vært hendelser etter balansedagen som har betydning for det avlagte regnskapet.

Kvartalsrapporten er ikke revidert.

Kontaktinfo:

Administrerende direktør (CEO)

Morten Riiser

Tlf: +47 90 12 92 99

morten@faktoreiendom.no

Finansdirektør (CFO), IR kontakt

Ole Petter Garberg

Tlf: +47 99 35 80 83

ole@faktoreiendom.no

Kommunikasjonsdirektør, Mediekontakt

Carsten Lier

Tel: +47 48 21 93 48

carsten@faktoreiendom.no