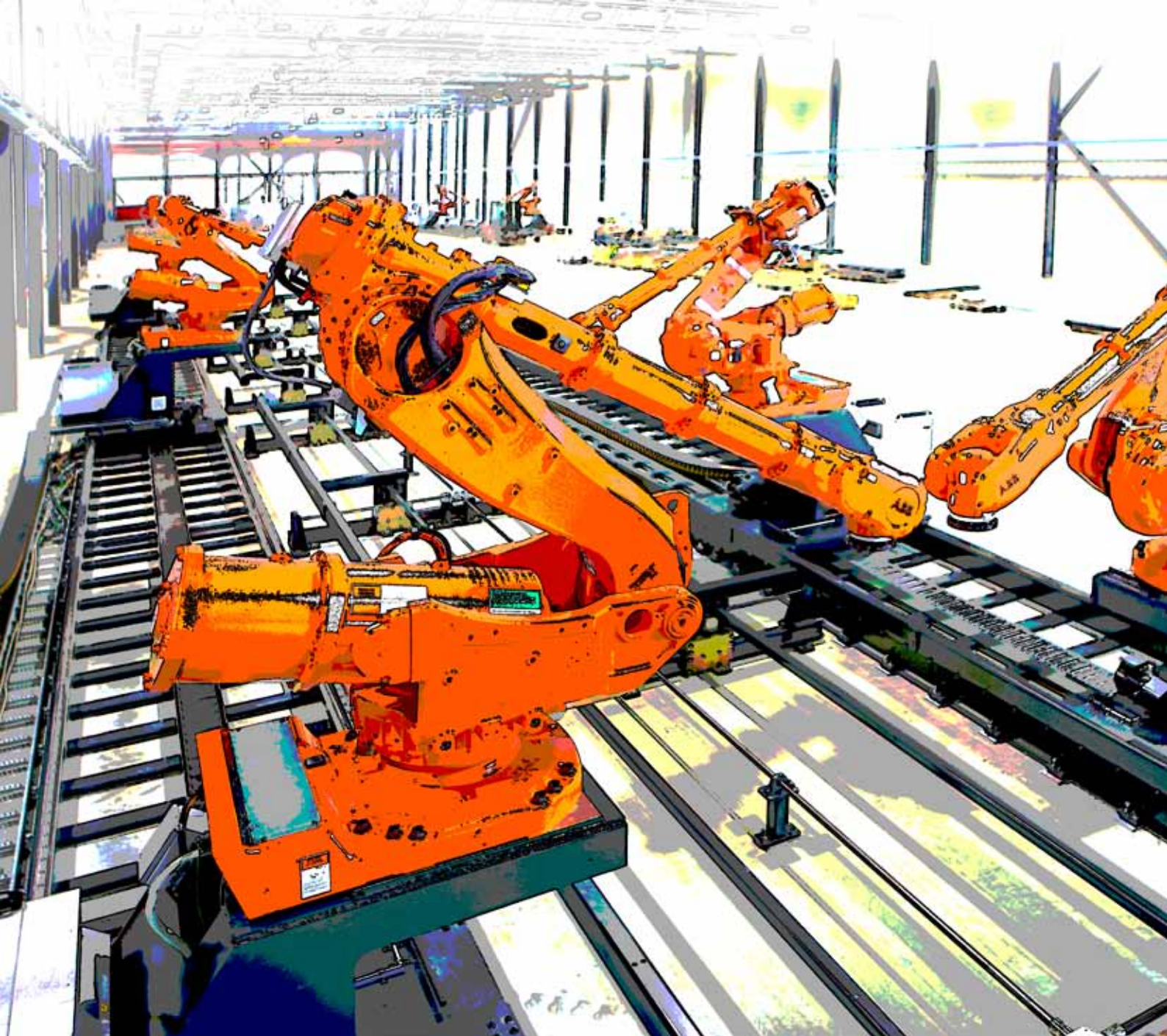




Faktor Eiendom ASA

Rapport for 1. kvartal 2010

Hovedpunkter 1. kvartal 2010

- ➡ Driftsinntekter på 169,6 millioner kroner i Q110, ned fra 186,4 millioner kroner i Q109.
- ➡ Driftsresultat på minus 27,7 millioner kroner, ned fra 7,6 millioner kroner i Q110, hovedsakelig knyttet til oppstart av hotell i Malmö og Stockholm, samt ekstra kostnader knyttet til modulfabrikkens første produksjon.
- ➡ Hotellet Courtyard by Marriott Stockholm ble levert 8. februar og medførte en reduksjon av balansen med 499 millioner kroner.
- ➡ Drift av hotell i Malmö og Stockholm startet.

Viktige hendelser etter kvartalets utløp

- ➡ Avtale med Studentskipnaden i Bergen for bygging av 730 hybelenheter til verdi av 305 millioner kroner
- ➡ Restruktureringsavtale inkludert konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til egenkapital, samt privat plassering på 250 millioner kroner.

Ureviderte tall	1. kvartal		Hele året
beløp i millioner kroner	2010	2009	2009
Driftsinntekter	169,6	186,4	997,1
Varekostnad	85,2	95,8	706,2
Lønnskostnader	37,7	32,8	122,6
Avskrivning driftsmidler	6,2	2,9	8,9
Nedskrivning av eiendeler	0	0	4,5
Andre driftskostnader	68,3	47,4	157,9
Sum driftskostnader	197,3	178,8	1 000,1
Driftsresultat	-27,7	7,6	-3,0
Netto finans	-18,1	-21,7	-73,0
Resultat før skatt	-45,8	-14,1	-76,0
Skattekostnad	0,0	0,0	-15,5
Resultat etter skatt	-45,8	-14,1	-60,5

Finansiell gjennomgang

Konsernet hadde driftsinntekter på 169,6 millioner kroner i 1. kvartal 2010, hvorav 87,0 millioner kroner var salgsinntekter knyttet til hoteller og resorts og 31,6 millioner kroner var knyttet til av salg av hotellet i Stockholm. Øvrige inntekter knytter seg til salg av boliger, entreprenøroppdrag og diverse tjenester. Dette representerer en nedgang fra tilsvarende periode i fjor, da selskapet rapporterte driftsinntekter på 186,4 millioner kroner.

Driftsresultatet endte på minus 27,7 millioner kroner i 1. kvartal 2010, ned fra et positivt driftsresultat på 7,6 millioner kroner i samme periode i fjor. Dette er i tråd med selskapets forventninger, da det i kvartalet som planlagt har påløpt oppstartskostnader relatert til åpningen av hotellene i Malmö og Stockholm, samt noe ekstra kostnader relatert til at selskapets første produksjon på den nye modulfabrikken ble avsluttet i kvartalet.

Konsernet hadde noe høyere lønnskostnader i perioden, med 37,7 millioner kroner mot 32,8 millioner kroner i samme periode i fjor. Dette er i sin helhet knyttet til de to nye hotellene i Sverige.

Andre driftskostnader beløp seg til 68,3 millioner kroner, sammenlignet med 47,4 millioner kroner i første kvartal i fjor. Økningen er relatert til andre driftskostnader ved den nye fabrikken, som utgjør 4,7 millioner kroner, samt ekstra kostnader ved hotellene i Sverige. Kostnader på til sammen 6,1 millioner kroner knyttet til pre-opening ved disse hotellene påløp i kvartalet.

Resultat før skattekostnad viste et underskudd på 45,8 millioner kroner i 1. kvartal 2010, mot et underskudd på 14,1 millioner kroner i samme periode i 2009.

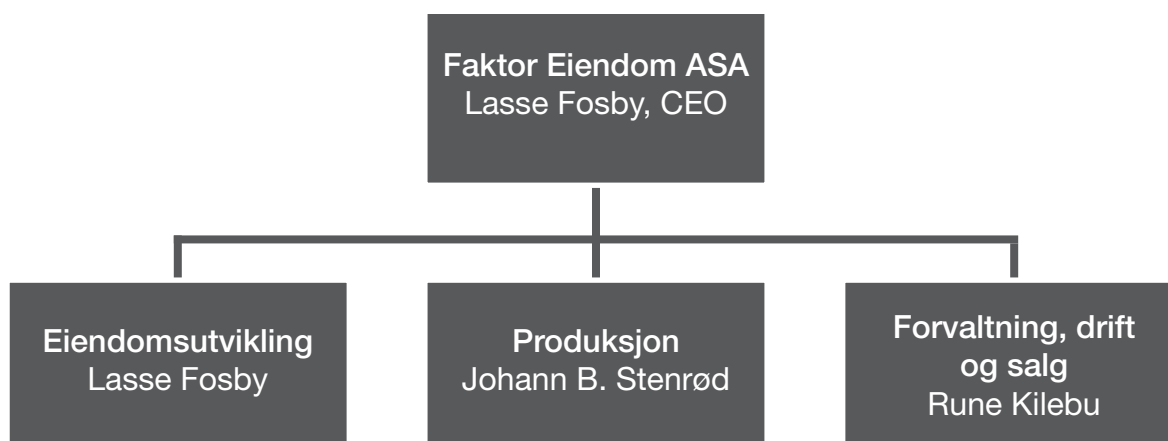
Kontantstrøm fra drift var negativ med 53,0 millioner kroner, mens kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter var negative med henholdsvis 20,9 og 1,3 millioner kroner, slik at netto kontantstrøm for perioden var minus 75,1 millioner kroner. Dette er i hovedsak relatert til underskuddet i perioden samt en økning i kundefordringer på 55,2 millioner kroner.

Overlevering av hotellet i Stockholm i første kvartal 2010 reduserte selskapets balanse med 499 millioner kroner. I tillegg har selskapet fått endrede betingelser på finansiering av andre prosjekter, noe som har redusert selskapets kortsiktige lån fra 918,1 millioner kroner per 31. desember 2009, til 117,5 millioner kroner per 31. mars i år.

Finansielle forhold

I april 2010 fremforhandlet Faktor en restruktureringsavtale som inkluderte konvertering av 250 millioner kroner i gjeld, samt en privat plassering på 250 millioner kroner. Se mer informasjon om dette i avsnittet som omhandler hendelser etter periodens utløp.

Selskapets konsernstruktur:





Det rapporteres på følgende tre virksomhetsområder i konsernet:

Eiendomsutvikling:

Kjøp, utvikling og salg av eiendom.

Produksjon:

Entreprenørvirksomhet og produksjon av byggsystemer i eget fabrikkannlegg.

Forvaltning, drift og salg:

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

Eiendomsutvikling

	1. kvartal		Hele året
beløp i millioner kroner	2010	2009	2009
Driftsinntekter	52,5	86,0	694,4
Driftsresultat	-2,6	1,3	42,5

Eiendomsutvikling hadde en omsetning på 52,5 millioner kroner i første kvartal, sammenlignet med 86,0 millioner kroner i tilsvarende periode i 2009. Driftsresultatet endte på minus 2,6 millioner kroner i perioden, mot et positivt driftsresultat på 1,3 millioner kroner i første kvartal 2009. Nedgangen i inntekter skyldes primært lavere aktivitet i virksomhetsområdet som en følge av begrenset oppstart av nye prosjekter i 2009.

Området opprettholder sin prioritering med å realisere eiendommer før det igangsettes nye prosjekter. Dette gjelder innen alle markeder selskapet opererer i; bolig-, fritidsbolig- og næringseiendommer.

Rehabiliteringen av Renaissance Malmö Hotell ble ferdigstilt og overtatt av sin nye eier Kristiania Eiendomsforvaltning AS i desember 2009. Hotellet åpnet den 18. januar 2010.

Det nye hotellet Courtyard by Marriott Stockholm ble ferdigstilt og levert til ny eier, Invesco Hotel Investments Swedish HoldCo AB, da hotellet åpnet den 8. februar 2010. Leveringen medførte en reduksjon av balansen til Faktor Eiendom med 499 millioner kroner.

Forretningsområdet hadde en tilfredsstillende utvikling på sine prosjekter i perioden. Prosjektet med 56 leiligheter i Kongsberg er noe forsinket, men vil ferdigstilles i andre kvartal 2010. Det er forventet at første del av prosjektet Kilden i Tønsberg sluttføres som planlagt i løpet av andre kvartal 2010.

Produksjon

	1. kvartal		Hele året
beløp i millioner kroner	2010	2009	2009
Driftsinntekter	26,6	13,9	94,7
Driftsresultat	-13,2	-0,1	-0,4

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

Virksomhetsområdet hadde en omsetning på 26,6 millioner kroner i første kvartal 2010 mot 13,9 millioner kroner i samme periode i 2009. Driftsresultatet ble som ventet negativt med 13,2 millioner kroner, mot et negativt driftsresultat på 0,1 millioner kroner i samme periode i 2009. Sammenlignet med fjerde kvartal 2009, har virksomhetsområdet 18,7 millioner kroner lavere inntekter. For å kompensere for dette har selskapet i perioden redusert sine løpende kostnader betraktelig.

Faktor Industriens nye modulfabrikk på Rudskogen ble ferdigstilt i tredje kvartal 2009. Fabrikken produserer

modul og byggsystemer av stål, betong og trekonstruksjoner. Den unike produksjonsteknologien gjør at systemet enkelt og effektivt kan tilpasses ulike prosjekter som sykehjem, studentboliger, leiligheter, hotell osv.

Fabrikken har i 1. kvartal levert siste del av leveransen til et sykehjem i Sarpsborg. Fabrikkens totale driftskostnader i perioden på 16,7 mill representerer både produksjonskostnader til prosjektet, samt arbeid med å ferdigstille produksjonslinjen i fabrikken.

I april signerte Faktor Industrier AS en kontrakt med Stundtskipnaden i Bergen om bygging av 730 hybelenheter. Avtalen har en verdi på 305 millioner kroner. En stor andel av produksjonen av enhetene vil foregå ved Faktors nye modulfabrikk. Produksjonsstart er 2.kvartal 2010 og prosjektet forventes ferdigstilt i første kvartal 2012.

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



Forvaltning, drift og salg

	1. kvartal		Hele året
beløp i millioner kroner	2010	2009	2009
Driftsinntekter	90,5	86,5	207,6
Driftsresultat	-6,9	14,0	-26,2

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 første kvartal på 90,5 millioner kroner mot 86,5 millioner kroner i samme periode i 2009. Driftsresultatet ble negativt med 6,9 millioner kroner, mot et driftsoverskudd på 14,0 millioner kroner i samme periode i fjor.

Forvaltning

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

Drift av hoteller og resor

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

Hovedsatsningsområdene er:

- Trysil
- Gran Canaria
- Strømstad

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

Selskapets driftsaktiviteter i Trysil hadde i første kvartal noe lavere omsetning enn i samme periode i 2009. Datterselskapet Servatur S.A. på Gran Canaria kan vise til en noe høyere omsetning enn for fjoråret og bedret resultatet med 0,2 millioner euro i perioden.

Scandinavian Hospitality Group - SHG

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.

SHG overtok "Renaissance" i desember og klargjorde hotellet for åpning, som fant sted 18. desember 2010. "Courtyard" ble både overtatt og åpnet 8. februar 2010. Driften er organisert gjennom lokale driftsselskaper som videre er 100% eiet av SHG.

I forbindelse med oppstart av drift av de to hotellene har det som ventet påløpt ekstra kostnader knyttet til blant annet trening av personell, implementering av IT-systemer og andre kostnader. Slike pre-opening kostnader beløp seg i perioden til 6,1 millioner kroner og var en medvirkende årsak til virksomhetsområdets svake resultat.

Driften av hotellene går etter plan og begge hotellene har akseptable belegg. Som ventet tar det noe tid før belegget når opp til forventet nivå. Hotellet i Stockholm har resultater som er noe bedre enn forventet, mens Malmö

ligger noe i underkant av forventet. Totalt har disse hotellene gitt et resultat i kvartalet som er 0,5 millioner kroner bedre enn forventet.

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 1.kvartal solgte man 19 enheter. Selskapet har cirka 380 usolgte boenheter og salg av disse har fortsatt høy prioritet. Salg av antall enheter i første kvartal var i henhold til selskapets forventninger, dog med en noe annen fordeling mellom bolig – og fritidsbolig enheter. Av de usolgte boligene er cirka 75% leiet ut, sammenlignet med cirka 130 enheter ved utgangen av forrige kvartal. Enhetene har imidlertid stort sett leiekontrakter med korte oppsigelsesfrister, slik at disse – i likhet med de andre enhetene er klare for salg. Boligene er i all hovedsak nye og har en over normalt god standard, og må anses å være attraktive i boligmarkedet. Første byggetrinn i Faktors tilknyttede selskap "Skäret i Hamburgsund AB" forventes ferdigstilt og overlevert til eierne i 2. kvartal 2010.

Hendelser etter periodens utløp

Den 12. april 2010 signerte Faktor Eiendom en kontrakt med Studentskipnaden i Bergen om bygging av 730 hybelenheter. Avtalen har en verdi på 305 millioner kroner. En stor andel av produksjonen av enhetene vil foregå ved Faktors nye modulfabrikk. Produksjonsstart er 2.kvartal 2010.

I april 2010 fremforhandlet Faktor også en restruktureringsavtale som inkluderte konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til selskapets hovedbankforbindelse, DnB

NOR, til egenkapital, samt en privat plassering på 250 millioner kroner. Konverteringen og plasseringen ble godkjent av selskapets generalforsamling 20. mai 2010.

Fremtidsutsikter

Styret i Faktor Eiendom er tilfreds med at selskapet har lyktes i å forbedre sin finansielle posisjon gjennom å avslutte prosjekter, fremforhandle bedre rammebetingelser med bankene, konvertere gjeld til egenkapital, samt at selskapet er tilført ny kapital gjennom en privat plassering.

Selskapets finansielle situasjon har ført til redusert handlefrihet, noe som har ført til at Faktor knapt igangsatte nye prosjekter i 2009, hvilket igjen påvirker selskapets evne til å skape inntjening. Selskapets målsetning for 2010 er at denne evnen skal gjenskapes.

Selskapet vil derfor opprettholde sitt fokus på å redusere selskapets balanse gjennom å avhende utvalgte eiendommer og usolgte enheter, slik at selskapet får bedret sine rammebetingelser for oppstart av nye prosjekter ytterligere.

Selskapet jobber for tiden med evaluering av potensielle nye prosjekter for oppstart i andre halvår 2010 eller 2011. Selskapet ser fortsatt bedring i markedet for bolig – og fritidseiendommer. Markedet for entrepriser er imidlertid fortsatt utfordrende.

Styret i Faktor Eiendom ASA, *Rudskogen, 28. mai 2010*

Jon Sandberg Styrets leder	Lasse A. Fosby Styremedlem og CEO	Rune Kilebu Styremedlem
Unni Raadalen Styremedlem	Hilde Vatne Styremedlem	

Konsolidert resultatregnskap

<i>millioner kroner</i>	Q1 2010	Q1 2009	2009
Salgsinntekter	163,5	185,7	975,1
Andre driftsinntekter	6,1	0,7	22,0
Sum driftsinntekter	169,6	186,4	997,1
Varekostnader	85,2	95,8	706,2
Lønnskostnader	37,7	32,8	122,6
Avskrivninger driftsmidler	6,2	2,9	8,9
Nedskrivninger	0,0	0,0	4,5
Andre driftskostnader	68,3	47,4	157,9
Sum driftskostnader	197,3	178,8	1 000,1
Driftsresultat	-27,7	7,6	-3,0
Netto finansposter	-18,1	-21,7	-73,0
Resultat før skatt	-45,8	-14,1	-76,0
Skattekostnad	0,0	0,0	-15,5
Resultat	-45,8	-14,1	-60,5
Resultat per aksje ¹⁾	-0,21	-0,19	-0,39

1)Resultat per aksje i perioden er regnet ut fra gjennomsnittlig antall aksjer på 222,540,000 i første kvartal 2010 og 72,540,000 i første kvartal 2009.

Utvidet resultatoppstilling

<i>millioner kroner</i>	Q1 2010	Q1 2009	2009
Resultat	-45,8	-14,1	-60,5
Kapitalreduksjoner	0,0	0,0	0,3
Omregningsdifferanser valuta	-1,1	-4,2	-6,7
Utvidet resultat for perioden	-46,9	-18,3	-66,9

Segmenter

<i>millioner kroner</i>	Driftsinntekter			Driftsresultat		
	Q1 2010	Q1 2009	2009	Q1 2010	Q1 2009	2009
Eiendomsutvikling	52,5	86,0	694,4	-2,6	1,3	42,5
Produksjon	26,6	13,9	94,7	-13,2	-0,1	-0,4
Forvaltning, drift & salg	90,5	86,5	207,6	-6,9	14,0	-26,2
Andre	0,1	0,0	0,5	-5,0	-7,6	-18,9
SUM	169,6	186,4	997,1	-27,7	7,6	-3,0

Geografisk

<i>millioner kroner</i>	Driftsinntekter		
	Q1 2010	Q1 2009	2009
Norge	119,3	71,3	367,3
Sverige	15,7	75,4	534,4
Spania	34,7	39,7	95,4
SUM	169,6	186,4	997,1

Konsolidert balanse

<i>millioner kroner</i>	31.03.2010	31.12.2009
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Goodwill	1,2	1,2
Andre immaterielle eiendeler	78,2	79,1
Varige driftsmidler	346,7	329,3
Finansielle anleggsmidler	173,4	177,5
Investeringer i tilknyttede selskaper	4,7	4,7
Sum anleggsmidler	604,2	591,6
Omløpsmidler		
Anleggskontrakter	0,0	499,0
Varelager	1 243,6	1 196,1
Andeler i boligselskaper	153,3	156,0
Kundefordringer	284,4	229,2
Andre fordringer	75,8	99,4
Konter og kontantekvivalenter	46,9	122,0
Sum omløpsmidler	1 804,1	2 301,7
Sum eiendeler	2 408,3	2 893,3
Egenkapital og gjeld		
Sum egenkapital	679,3	726,1
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	21,6	21,3
Avsetning for forpliktelser	12,8	12,5
Langsiktig gjeld rentebærende	834,7	795,0
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	386,8	46,3
Sum langsiktig gjeld	1 255,8	875,1
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktige lån	117,5	918,1
Leverandørgjeld	205,4	218,3
Andre kortsiktige forpliktelser	150,3	155,7
Sum kortsiktig gjeld	473,2	1 292,1
Sum gjeld	1 729,0	2 167,3
Sum gjeld og egenkapital	2 408,3	2 893,3

Egenkapital

millioner kroner	31.03.2010	31.12.2009
Egenkapital 01.01	726,1	671,8
Periodens resultat	-45,8	-66,9
Emisjon	0,0	150,0
Kostnader til emisjon	0,0	-15,9
Andre endringer	-1,0	-12,9
Egenkapital periodens slutt	679,3	726,1

Kontantstrøm

millioner kroner	31.03.2010	31.12.2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-53,0	-136,3
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-20,9	-18,5
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-1,3	162,7
Netto kontantstrøm for perioden	-75,1	7,9
Kontanter 01.01.2010	122,0	72,6
Kontanter per 31.03.2010	46,9	80,6

20 største aksjonærer per 25. mai 2010.

AKSJONÆR	Antall	Andel
FAKTOR INVEST AS	49 024 200	22,0 %
LASSE FOSBY AS	29 287 233	13,2 %
RUNE KILEBU AS	29 287 233	13,2 %
MONS HOLDING AS	12 754 380	5,7 %
INSTITUSJONEN FRITT ORD	10 509 798	4,7 %
KRAG INVEST AS	5 998 626	2,7 %
TRAFALGAR AS	4 162 800	1,9 %
HAAKON MORTEN SÆTHER	2 470 500	1,1 %
WELLE GRUPPEN AS	2 312 000	1,0 %
BONNIE AS	2 260 000	1,0 %
FIRST SECURITIES AS	2 122 500	1,0 %
KEB EIENDOM AS	2 116 302	1,0 %
BOTEK NORGE AS	2 112 649	0,9 %
FW INVEST AS	2 106 389	0,9 %
HGT INVEST AS	2 106 389	0,9 %
STEIN HÅKON GLOSLI AS	2 106 389	0,9 %
VIGE AS	2 106 389	0,9 %
ODIN NORDEN	1 922 225	0,9 %
MP PENSJON	1 804 110	0,8 %
TVETERAAS EIENDOMSELSKAP A/S	1 500 000	0,7 %
Sum 20 største	168 070 112	75,5 %
Øvrige 1095 aksjonærer	54 469 888	24,5 %
TOTALT	222 540 000	100 %

www.faktoreiendom.no

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