



Faktor Eiendom er et norsk, børsnotert eiendomsselskap. Selskapet kjøper, utvikler, bygger og selger eiendom. Faktor har i dag et begrenset antall pågående prosjekter. Selskapet har en moderne modulfabrikk i Østfold og eier betydelige tomteområder i Trysil og Hemsedal. Faktor vil fremover konsentrere seg om eiendomsutvikling og produksjon av modulbaserte bygg.

Om Faktor

Selskapet er organisert med tre virksomhetsområder – Eiendomsutvikling og salg, Produksjon og Forvaltning og drift. Selskapets hovedkontor ligger på Rudskogen i Rakkestad.

Innenfor eiendomsutvikling og salg følger Faktor prosjekter gjennom hele verdikjeden fra tomte kjøp til salg av nøkkelferdige enheter. Innenfor forretningsområdet eier selskapet også betydelige tomteområder i Hemsedal og Trysil.

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

Forvaltning og drift området drifter hoteller, forvalter boligselskaper, samt har utleie av egne og andres leiligheter.

Fakta

Virksomhetsområder Eiendomsutvikling og salg, Produksjon, Forvaltning og drift

Omsetning 2010 657,2 millioner kroner

Ansatte (31.12.10) 674

Etablert 2001

Konsernsjef Per Gunnar Rymer

Notert på Oslo Børs

Aksjens VPS registrering ISIN 00 10340391

Organisasjonsnummer NO 983 892 876.

Strategi

Faktor kjernekompetanse og satningsområder fremover er Eiendomsutvikling og Produksjon.

Historie

Faktor Eiendom ASA er et allmennaksjeselskap som ble stiftet 18. oktober 2001. Forretningsideen var å kjøpe eiendommer egnet for boliger eller fritidsboliger, prosjektere og utvikle disse, og til slutt selge eller drifte disse enhetene.

I løpet av to til tre år etablerte selskapet seg som en ekspansiv aktør i dette markedet, med fokus primært på prosjekter i Norge og Sverige, og etter hvert også på Kanariøyene.

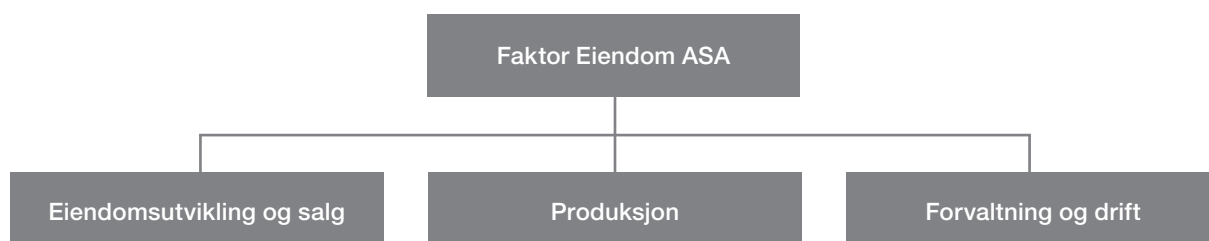
I de senere årene ekspanderte selskapet virksomhetsområdene sine ved blant annet å involvere seg i utvikling og drift av hotell og resortanlegg.

Deretter fulgte satsningen på modulproduksjon og bygging av en fabrikk for automatisert produksjon av slike.

Som en følge av begrenset finansiell handlefrihet har selskapet igangsatt få nye eiendomsutviklingsprosjekter de siste par årene, noe som påvirker selskapets inntjening.

Organisasjonsstruktur

Fra og med 25. november 2010 har selskapet vært organisert som følger:



Til aksjonærene

Store endringer, nye muligheter

Faktor har gjennomgått betydelige forandringer de siste årene. Det har vært krevende, men nødvendig. Resultatet er at selskapets strategi nå er spisset mot eiendomsutvikling og produksjon. Samtidig fortsetter arbeidet med å skape lønnsomhet og frigjøre likviditet i selskapet. Med dette legger vi grunnlaget for at Faktor skal kunne utnytte nye muligheter – og skape nye verdier.

Gjennom 2010 og så langt i 2011 har Faktor tatt viktige steg. Vi har avhendet virksomhet med negativ kontantstrøm og vi har redusert og er i ferd med å tilpasse organisasjonen til de oppgavene som ligger foran oss. Det er også gjort endringer for å bedre økonomistyring og kostnadskontroll. I tillegg er risikoen i Faktor redusert gjennom at alle egne byggeprosjekter er fullført. Det gjenstår imidlertid fortsatt arbeid før selskapet kan friskmeldes.

Som kjent er vi i ferd med å produsere rundt 700 hybler for Studentsamskipnaden i Bergen i vår nye modulfabrikk. Dette er et spennende prosjekt som vi ser frem til å ferdigstille, ventelig i begynnelsen av 2012. Skalaen på prosjektet viser hvilken betydelig kommersiell mulighet fabrikk representere. Samtidig, som det har fremkommet av resultatene våre for 2010, så har fabrikk hatt utfordringer knyttet til produksjonseffektivitet. Mye arbeid har blitt lagt ned i å bedre effektiviteten og vi ser nå at det går rett vei. Markedsmessig har fabrikk mest konkurransekraft innen høyere bygg hvor konstruksjon i stål og betong gir få begrensninger i antall etasjer. Vi konsentrerer oss derfor om å få oppdrag av denne typen som er velegnet for vår modulproduksjon.

Faktor har fremdeles for mange usolgte boliger og fritidsboliger. Selv om borettslagsandelene nå utgjør en liten andel av våre totale eiendeler, så gjør andel fellesgjeld i borettslagene at det koster mye å eie dem. Vi prioriterer derfor å selge disse. Med markedsoppgangen vi opplever har vi håp om at omsetningen vil øke i 2011.

Vi har signalisert at selskapets likviditetsmessige situasjon ikke er tilfredsstillende. Dette har blant annet bakgrunn i at vi genererer likviditet ved salg av varelager, det vil si enten tomter eller ferdigstilte enheter. I dag har vi få operative virksomheter som genererer positiv kontantstrøm, men en god del faste kostnader samt finanskostnader. Inntil vi får endret denne situasjonen er det begrenset hvilke utviklingsprosjekter vi kan påta oss.

Vårt virksomhetsområde Eiendomsutvikling eier og har tilgang til betydelige tomteområder med stort potensial. Med selskapets begrensede finansielle fleksibilitet er det naturlig å ta utgangspunkt i disse tomteområdene for utvikling av nye prosjekter. Men vi har sagt at vi ønsker oss partnere for å utnytte disse mulighetene fullt ut.

For Faktor vil 2011 være et år hvor endringer og tilpasning til forholdene fortsetter. På ryggen av dette skal lønnsomhet og likviditet bedres – og det er vårt håp at vi får igangsatt en håndfull nye prosjekter før året er omme.

Vennlig hilsen



Per Gunnar Rymer

Administrerende direktør i Faktor Eiendom ASA





Virksomhetsområder

EIENDOMSUTVIKLING OG SALG

Virksomhetsområdet har ansvar for all eiendomsutvikling i konsernet. Dette inkluderer kjøp av tomtearealer og utvikling av disse til nærings-, bolig- eller fritidsformål.

Ved utgangen av 2010 satt virksomhetsområdet på 224 boligenheter og 173 fritidsboligenheter, som det også har ansvaret for salget av. I tillegg har virksomhetsområdet ansvaret for salg av næringseiendommer og drift av næringseiendommer som ikke blir solgt.

Innen eiendomsutvikling og salg eier Faktor flere interessante tomteområder, blant annet i Hemsedal og Trysil. Disse representerer store verdier.

Aktiviteten innen virksomhetsområdet er preget av at det ikke er igangsatt nye prosjekter de siste to år. De fleste eldre prosjekter er ferdigstilt og området har dermed begrenset med aktive prosjekter. På grunn av begrensede ressurser planlegges i stor grad gjennomføring av nye prosjekter i samarbeid med andre aktører og uansett med forhåndssalg som medfører begrenset risiko. Videre vurderes salg av tomtearealer til andre. Arbeid er igangsatt for realisering av et antall prosjekter, men dette regnes ikke å få resultateffekt før tidligst mot slutten av året.

PRODUKSJON

Virksomhetsområdet består av Faktor Industrier og Faktor Entreprenør. Faktor Industrier står for del- eller totalentrepriser hvor produksjon av modulbaserte byggsystemer fra selskapets nye fabrikkanlegg på Rudskogen utgjør hovedtyngden. Faktor Entreprenør på sin side utfører tradisjonelle entrepriseaktiviteter.

Byggebransjen jobber kontinuerlig med å effektivisere byggeprosesser og redusere byggekostnadene. Denne industrialiseringen og standardiseringen har drevet frem modulbaserte byggeprosesser. Faktor Industriers nye modulfabrikk på Rudskogen en av de mer moderne i landet. Fabrikken ble ferdigstilt i siste halvdel av 2009 og produserer modul og byggsystemer av stål, betong og trekonstruksjoner på en kostnadseffektiv og fleksibel måte. Konstruksjonen er i dag dimensjonert for 8 etasjer, men kan med enkle grep dimensjoneres for flere.

Entreprenørvirksomheten i Faktor Eiendom er en viktig del av den totale verdikjeden i konsernet, og selskapet ser det som sentralt å inneha en sterk byggteknisk kompetanse. Faktor Entreprenør har 43 ansatte med et høyt kompetansenivå innenfor prosjektering, prosjektledelse og fagene tømring, mur og flisarbeider. Selskapet har sin spesialkompetanse på å produsere tett/ lav trehusbebyggelse til gode priser og bra kvalitet.

FORVALTNING OG DRIFT

Virksomhetsområdet har ansvaret for konsernets aktiviteter innenfor forvaltning av borettslag, boligselskaper og boligsameier, samt drift av hoteller, resorts og ferieleiligheter.

Forvaltningsporteføljen består i all hovedsak av borettslag, boligselskaper/boligsameier og hotell. Selskapet viderefører sine aktiviteter innefor tjenester til norske og utenlandske bolig- og fritidsleiligheter organisert som borettslag og tilsvarende organisasjonsformer. Innen resort markedet opererer selskapet i Norge, Sverige og Spania og er hovedsaklig fokusert på utleie av fritidsenheter i Trysil, Strømstad og på Gran Canaria.

Eierstyring og selskapsledelse i Faktor Eiendom

Faktor Eiendom ASA (Faktor eller selskapet) er opptatt av å praktisere god eierstyring og selskapsledelse som vil styrke tilliten til selskapet og dermed bidra til best mulig langsiktig verdiskapning til fordel for aksjonærer, ansatte og andre interessenter. Formålet med prinsippene for eierstyring og selskapsledelse er å regulere rollefordelingen mellom aksjonærene, styret og toppledelsen utover det som følger av lovgivningen.

Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) har utgitt Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse ("anbefalingen"). Anbefalingen bygger på prinsippet "følg eller forklar", hvilket betyr at selskapet skal etterleve anbefalingen eller forklare hvorfor de eventuelt har valgt en annen løsning. I tillegg kreves det at selskapets redegjørelse skal omfatte alle anbefalingens 15 punkter.

Oslo Børs krever at noterte selskaper gir en samlet redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse i samsvar med den gjeldende anbefalingen. Denne skal inntas i selskapets årsrapport.

Faktors prinsipper for eierstyring og selskapsledelse er basert på anbefalingen av 21. oktober 2010. Anbefalingen finnes på www.nues.no.

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Implementering

For Faktor er tillit til selskapets ledelse og virksomhet avgjørende for nåværende og fremtidig konkurransekraft. Selskapet etterlever åpenhet i sin ledelse og bygger gjennom denne tillit internt og eksternt.

Dette innbærer blant annet at styret og selskapets ledelse tilstreber at aksjonærene behandles likt og rettferdig, samt at styret og de ledende organer innehar integritet og habilitet. I tillegg revideres regnskapene av kvalifiserte og uavhengige revisorer slik at informasjon som blir gitt av selskapet, danner et korrekt bilde av selskapets stilling og finansielle posisjon.

Styret i Faktor er ansvarlig for implementering av sunne prinsipper for eierstyring og selskapsledelse i selskapet. Styret og den daglige ledelsen foretar årlig

en gjennomgang av eierstyring og selskapsledelse i selskapet.

Faktors retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse er tilgjengelig på selskapets nettsider www.faktoreiendom.no, samt i selskapets årsrapport.

Verdigrunnlag og etiske retningslinjer

Forholdet mellom eierne og bedriften skal preges av respekt for eierne, god og rettidig informasjon og likebehandling av aksjonærene.

Faktor Eiendom ASA har et sett av verdier som gir retningslinjer for hvilke tjenester selskapet tilbyr, samt for forholdet til kunder, partnere og investorer.

Faktor Eiendom har ikke etablert formelle etiske retningslinjer eller retningslinjer for samfunnsansvar slik anbefalingen krever. Dette skyldes at selskapet de siste årene har hatt hovedfokus på gjennomføring av en operasjonell og finansiell restrukturering. Selskapet gjør en løpende vurdering av behovet for dette.

2. VIRKSOMHET

Faktors virksomhet er definert i selskapets vedtekter, paragraf 3: "Selskapets virksomhet er, enten selv eller gjennom investeringer i andre selskaper, å eie og/ eller erverve rettigheter til tomter og eiendom med henblikk på å utvikle, tilrettelegge, bygge og selge bolig – eller fritidsboligprosjekter organisert gjennom borettslag, sameier eller på annen måte, samt virksomhet som står i forbindelse med dette, herunder entreprenørvirksomhet og byggløselse samt administrasjon, forretningsførsel og forvaltning av borettslag, sameier og andre eiendomsselskaper."

En beskrivelse av Faktors virksomhet er inkludert i selskapets årsrapport, samt løpende oppdatert på selskapets hjemmesider.

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Egenkapital

Konsernets kapitalbehov vurderes kontinuerlig i forhold til mål, strategi og risikoprofil.

Per 31. desember 2010 hadde konsernet en bokført egenkapital på 679 millioner kroner, hvilket tilsvarer en egenkapitalandel på 38 prosent. Faktor jobber kontinuerlig med å sikre at konsernets kapitalstruktur er hensiktsmessig og tilpasset selskapets behov.

Utbyttepolitikk

Selskapets målsetning er å sørge for at aksjonærene får en konkurransedyktig avkastning basert på en langsiktig vekst i inntjening. Selskapet vil utbetale utbytte i forhold til inntjening, finansiell posisjon, likviditetskrav og andre finansielle betraktninger.

Fullmakter til aksjeutvidelser og tilbakekjøp

Det er styrets innstilling at fullmakter generalforsamlingen gir styret for å øke selskapets aksjekapital bør begrenses til et definert formål, med opp til ett års varighet eller frem til ordinær generalforsamling det påfølgende år. Videre er det styrets innstilling at selskapets fullmakter til tilbakekjøp av egne aksjer skal gis for en periode begrenset til neste ordinære generalforsamling.

Styret i Faktor ble på selskapets generalforsamling i 2010 tildelt fullmakt til å foreta en kapitalforhøyelse på inntil 7.228.577 kroner. Fullmakten er gyldig til selskapets ordinære generalforsamling i 2011, dog senest 30. juni 2011. Fullmakten er begrenset til definerte formål slik anbefalingen krever. Styret har per 31. desember ikke fullmakt til å kjøpe og selge egne aksjer.

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIEERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Likebehandling

Faktor har én aksjeklasse og hver aksje gir én stemme.

Aksjonærene skal likebehandles, med mindre det foreligger kvalifisert begrunnelse for annet. Selskapets eventuelle transaksjoner i egen aksje skal søkes gjennomført over børs eller på annen måte til børskurs.

Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes, skal dette begrunnes.

Transaksjoner med nærstående

Vesentlige transaksjoner med aksjonærer, styremedlemmer, nøkkelansatte eller nærstående er omtalt i noter til selskapets årsregnskap.

Dersom det skulle bli aktuelt å inngå ytterligere slike transaksjoner, skal det innhentes verdivurdering fra en uavhengig tredjepart som sikrer at dette gjøres med armlengdes avstand. Selskapet har også utarbeidet retningslinjer som sikrer at styremedlemmer og ledende

ansatte melder fra til styret dersom de direkte eller indirekte har vesentlig interesse i en avtale som inngås med selskapet.

5. FRI OMSETTELIGHET

Faktors vedtekter inneholder ingen begrensninger på omsetteligheten og selskapets aksjer er fritt omsettelige. Faktor Eiendom ASA ble notert på Oslo Børs i desember 2006.

6. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er selskapets øverste organ.

Styret i Faktor vil legge til rette for at så mange aksjonærer som mulig kan delta på generalforsamlingen og for at den blir en effektiv møteplass for aksjonærene og styret slik at eierne kan utøve sine rettigheter.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger sendes aksjonærene senest tre uker før generalforsamlingen og gjøres tilgjengelig på selskapets hjemmesider. I tillegg sendes dokumentene til markedet i form av børsmeldinger. I henhold til §8 i selskapets vedtekter, er det tilstrekkelig at dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen gjøres tilgjengelig for aksjonærene på selskapets webside. Dog kan en aksjonær kreve å få tilsendt dokumentene.

Fristen for påmelding settes så nær møtet som mulig.

Aksjeeiere som selv ikke kan delta skal gis anledning til å stemme. Selskapet vil gi informasjon om fremgangsmåten for å møte med fullmektig eller oppnevne en person som kan stemme for aksjeeieren som fullmektig. I tillegg vil det bli utarbeidet et fullmaktsskjema som utformes slik at det kan stemmes over hver enkelt sak som skal behandles og kandidater som skal velges.

Representanter fra styret, valgkomiteen, selskapets ledelse og revisor deltar på den ordinære generalforsamlingen. I tillegg deltar minst et medlem av styret ved alle ekstraordinære generalforsamlinger.

Styret bestemmer agenda for generalforsamlingen. Hovedpunktene i agendaen følger av krav i aksjeloven, samt i selskapets vedtekter. På hver generalforsamling utnevnes en møteleder slik at generalforsamlingen har en uavhengig møteleder, i tråd med anbefalingen. Innkallinger til – og protokoller fra generalforsamlinger blir publisert på selskapets hjemmeside, samt på Oslo Børs' hjemmeside, www.newsweb.no.

7. SELSKAPETS VALGKOMITÉ

Faktor har en valgkomité bestående av tre personer som er aksjeeiere eller representanter for aksjeeiere, i tråd med selskapets vedtekter §9. Valgkomiteen skal avgi innstilling til generalforsamlingen om valg av – og godtgjørelse til

styremedlemmer. Valgkomiteen skal avgi sin innstilling før avholdelse av generalforsamlingen og begrunne sin innstilling. Styret skal besørge at innstillingen distribueres til aksjonærene. Valgkomiteen består av:

- Kristen Jacobsen, leder
- Lasse Fosby
- Elisabeth Teigland Gjesdahl

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer, herunder komiteens leder, og fastsetter dens godtgjørelse.

8. STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styret i Faktor er sammensatt slik at det kan ivareta aksjonærfellesskapets interesser og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold.

Faktors styre består av fem medlemmer, tre menn og to kvinner. Det er vedtektsfestet at styret skal ha fra fire til syv medlemmer. Styremedlemmene velges for ett år av gangen, med mulighet for gjenvalg. Dersom stemmelikhet ved avstemninger i styret skal formannen ha dobbeltstemme.

Medlemmene velges på generalforsamling med simpelt flertall.

Styremedlemmene har lang og variert erfaring og kompetanse. En oversikt over selskapets styremedlemmer finnes på selskapets hjemmeside www.faktoreiendom.no.

Ved utgangen av 2010 bestod styret i Faktor av følgende medlemmer:

Jon R. Sandberg (leder), Per Kristian Olsen, Frode Alhaug, Unni Marie Rådalen og Hilde Vatne.

Jon R. Sandberg har 1.450.00 aksjer i selskapet gjennom investeringsselskapet Belvedere AS.

Alle fem styremedlemmene er uavhengig av selskapets hovedaksjonær, uavhengig av ledende ansatte samt uavhengige av vesentlige forretningsforbindelser.

Styret har organisert sitt arbeid for å sikre en uavhengig forberedelse av styresaker.

På bakgrunn av selskapets størrelse og stilling har ikke Faktor bedriftsforsamling. Det gjøres en fortløpende evaluering av behovet for en bedriftsforsamling.

Styret skal fortløpende gjennom året vurdere behovet for styrekomiteer i saker som krever grundig og uavhengig behandling, og som gjelder finansiell rapportering og godtgjørelse til ledende ansatte.

Revisjonsutvalg

I tråd med endringer i allmennaksjeloven etablerte Faktor et revisjonsutvalg i juni 2010.

Utvalget er oppnevnt av styret og har som hovedoppgave å overvåke konsernets systemer for internkontroll, påse at revisor er uavhengig og at regnskapet gjenspeiler konsernets resultat og stilling i samsvar med god regnskapsskikk.

Per 31. desember 2010 består revisjonsutvalget av:

- Hilde Vatne, leder
- Jon Sandberg, medlem

9. STYRETS ARBEID

Styret danner det øverste organ for virksomhetens daglige drift. Styret skal overvåke fastsatte interne rutiner og selskapets forretningsaktiviteter. De primære oppgavene er å fastlegge selskapets overordnede strategi og kommunisere denne, lage kontrollfunksjoner og være rådgivende overfor den operasjonelle ledelsen. Styret skal videre fastsette selskapets finansielle struktur, i tillegg til å gjøre vedtak om planer og budsjetter. Oppgaver og transaksjoner som er utenfor området til den daglige ledelse skal avgjøres av styret.

Styrets plikter og ansvar følger av gjeldende lov, selskapets vedtekter, samt fullmakter og instruks gitt av generalforsamlingen.

Styret skal diskutere alle saker relatert til selskapets aktiviteter som er av vesentlig betydning eller er av spesiell karakter.

Styret har vedtatt en årlig plan for sitt arbeid hvor det fokuseres på styrets oppgaver; å utvikle selskapets strategi og å overvåke implementeringen av denne. I tillegg vil styret utøve tilsyn for å sikre at selskapet innfrir virksomhetens målsetninger og at de utfører risikostyring på en klok og tilfredsstillende måte. Styret er ansvarlig for utnevnelsen av selskapets administrerende direktør.

I overensstemmelse med bestemmelser i aksjeloven er styrets ansvars- og oppgavefordeling utformet i et formelt mandat som inkluderer spesifikke regler og retningslinjer for styrets arbeid og beslutninger. Styret har også utformet en instruks for selskapets daglige ledelse.

Styreformannen er ansvarlig for å sikre at styrets arbeid blir utført på en effektiv og ordentlig måte og i overensstemmelse med gjeldende lovgivning.

Styret gjennomfører årlige styreevalueringer.

Styret mottar periodisk rapportering hvor selskapets økonomiske og finansielle status kommenteres.

10. RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Styret og ledelsen i Faktor legger stor vekt på etablering og vedlikehold av rutiner for risikostyring og intern kontroll. Styret foretar årlig gjennomgang av de viktigste risikoaspektene ved virksomheten.

Formålet er å håndtere risikoer knyttet til vellykket virksomhetsutøvelse, samt å styrke kvaliteten på den finansielle rapporteringen. Effektiv risikostyring og god internkontroll bidrar til å sikre aksjeeiernes investeringer og selskapets eiendeler.

Faktor sin internkontroll omfatter retningslinjer, prosesser, oppgaver, adferd og andre forhold som legger til rette for målrettet og effektiv drift av selskapet, og som gjør det mulig å håndtere forretningsrisiko, operasjonell risiko, risiko for overtredelse av lover og forskrifter, samt annen risiko som er av betydning for oppnåelse av selskapets forretningsmål. Internkontrollsystemet til Faktor skal bidra til å sikre kvaliteten på intern og ekstern rapportering.

Faktor har etablert og implementert en fullmaktsmatrise med myndighetsbegrensninger og fullmakter som gir klare retningslinjer for hvor langt den enkelte myndighet rekker, og hva som er neste instans å bringe beslutningen eller godkjenningen inn for. Faktors konsernsjef har månedlige statusmøter for forretningsområdene. Her vurderes løpende den økonomiske utviklingen og oppfølgingstiltak konkretiseres. Andre i konsernledelsen deltar der dette er relevant. Faktor har etablert et rammeverk for risikostyring etter nærmere fastsatte metoder. Dette innebærer blant annet løpende rapportering til konsernledelsen om utviklingen på definerte risikofaktorer knyttet til driftskvalitet, leveranse, endrede markedsforhold og den finansielle situasjonen. Styret skal også motta regelmessig rapportering vedrørende utviklingen i selskapets forretningsområder. Metoden sikrer produktivitet og at risiko knyttet til den daglige driften systematisk blir identifisert og analysert, slik at utviklingen i risikobildet kontinuerlig blir overvåket.

Styret får regelmessig oppdatering om utviklingen i selskapets forretningsområder og risikoforhold på styremøtene og gjennom den finansielle rapporteringen og virksomhetens status i de ulike forretningsområder.

Faktors systemer for risikostyring og internkontroll omfatter ikke selskapets samfunnsansvar, slik anbefalingen krever.

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamlingen fastsetter styrehonorarene etter forslag fra valgkomiteen. Honorarene er faste resultatuavhengige beløp. Godtgjørelsen til styret skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet.

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Styret bestemmer vilkårene for daglig leder, samt gir retningslinjer til godtgjørelsen til andre ledende ansatte.

Styret fastsetter retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte i henhold til loven. Retningslinjene fremlegges for generalforsamlingen. Prinsippene angir hovedprinsippene for selskapets lederlønnspolitik og

bidrar til sammenfallende interesser mellom aksjeeierne og ledende ansatte.

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Faktor har kontinuerlig dialog med analytikere og investorer. Selskapet anser det som svært viktig å informere aksjonærer og investorer om selskapets kommersielle og finansielle utvikling. Faktor forplikter seg til å sikre at alle i markedet mottar den samme informasjonen til samme tid.

Faktor tilstreber å kontinuerlig publisere all relevant informasjon til markedet på en rettidig, effektiv og ikke-diskriminerende måte. Alle børsmeldinger blir gjort tilgjengelig på selskapets hjemmeside og på Oslo Børs sin hjemmeside www.newsweb.no.

Faktor offentliggjør årlig en finanskalender som inneholder datoer for publisering av selskapets delårsresultater, samt dato for ordinær generalforsamling. Kalenderen gjøres tilgjengelig på selskapets hjemmeside www.faktoreiendom.no og vil også bli distribuert som en børsmelding, samt oppdatert på Oslo Børs sin hjemmeside. Kalenderen offentliggjøres normalt på slutten av året.

Faktor holder åpne kvartalspresentasjoner. Disse presentasjonene gir en oversikt over den operasjonelle og finansielle utviklingen i et avsluttet kvartal, samt en oversikt over markedsutsiktene og selskapets fremtidsutsikter.

14. SELSKAPSOVERTAKELSE

Faktor har ikke utarbeidet formelle retningslinjer for hvordan selskapet vil opptre ved eventuelle overtakelsestilbud. Det er ikke vedtektsfestet noen form for forsvarsmekanismer ved bud på selskapet.

Dersom en slik situasjon skulle oppstå, vil selskapets styrets opptre i tråd med lover og regler for overtagelse, samt at styrets intensjon vil være å følge anbefalingen på dette området.

15. REVISOR

Revisor skal på årlig basis utarbeide en plan for revisjonen og presentere denne for styret. Revisor deltar på styremøter som omhandler årsregnskapet. Revisor bør spesielt gjennomgå vesentlige endringer i selskapets regnskapsprinsipper, regnskapsestimater og andre vesentlige forhold hvor det har vært uenighet mellom revisor og administrasjonen. Styret og revisor skal ha ett møte i året uten at daglig leder eller andre fra den daglige ledelse er til stede.

Faktor Eiendom ASA har BDO AS som sin uavhengige revisor. Bruk av tjenester utover revisjon skal besluttet av styret. Styret mottar hvert år en bekreftelse på at revisor fortsatt innehar og tilfredsstiller kravene til uavhengighet.

Styrets årsberetning for 2010

VIKSOMHETENS ART

Faktor Eiendom ASA er et børsnotert holdingselskap, som gjennom datterselskaper driver virksomhet innen eiendomsutvikling, entreprenørvirksomhet, produksjon av byggmoduler, forvaltning av boligselskaper og næringseiendom, samt drift av hoteller og resorts.

SELSKAPSSTRUKTUR

Selskapet er organisert med de tre virksomhetsområdene Eiendomsutvikling og salg, Produksjon, og Forvaltning og drift. Som følge av en strategisk gjennomgang mot slutten av 2010 og inn i 2011 vil selskapet fremover fokusere på to kjerneområder; eiendomsutvikling og produksjon.

Selskapet har hovedkontor i Rakkestad kommune i Østfold, og har gjennom datterselskaper virksomheter i Oslo, Vestfold, Trysil, Hemsedal, Halden, Lillehammer, Sverige (Strømstad og Stockholm) og Spania (Gran Canaria).

FINANSIELL SITUASJON, ÅRSRESULTAT OG FORSLAG TIL DISPONERING

Regnskapet for konsernet er utarbeidet i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) og under forutsetning om løpende drift ("going concern"). På bakgrunn av rapporterte resultater, konsernets strategi, budsjetter, eiendeler og finansiering bekrefter styret i samsvar med regnskapsloven §3-3 at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Konsernet hadde driftsinntekter på 651 millioner kroner i 2010, sammenlignet med 1 071 millioner kroner i 2009. Driftsresultatet var negativt med 427 millioner kroner, inkludert 120 millioner kroner i nedskrivninger knyttet til eiendeler. I 2009 var driftsresultatet 7 millioner kroner. Tilsammen er det gjort 310 millioner i nedskrivninger og avsetninger på fordringer knyttet til blandt annet Data AS og avviking av Faktors hotell satsning. Det har også vært vesentlig tap knyttet til Faktors prosjekt på Hindatåsen i Kongsberg.

Netto finansposter var -79 millioner kroner, mot -73 millioner kroner i 2009, og resultat før skatt for videreført virksomhet var dermed -506 millioner kroner mot -66 millioner kroner i 2009.

Årsresultatet for konsernet viser et underskudd på 518 millioner kroner, inkludert et underskudd på 12 millioner kroner fra avvirket virksomhet, sammenlignet med et underskudd på 54 millioner kroner i 2009.

SEGMENTINFORMASJON

Frem til november 2010 rapporterte Faktor Eiendom på følgende tre områder: Eiendomsutvikling, Produksjon, og Forvaltning, drift og salg.

Konsernet endret da organisasjonsstruktur og salg av enheter ble flyttet til virksomhetsområdet Eiendomsutvikling. Ved utløpet av 2010 rapporterte konsernet derfor på virksomhetsområdene Eiendomsutvikling og salg, Produksjon og Forvaltning og drift. Bakgrunnen for omorganiseringen var primært at eiendomsprosjekter skulle følges opp gjennom hele prosessen, fra utvikling til salg til sluttbruker.

Eiendomsutvikling og salg

Virksomhetsområdet Eiendomsutvikling og salg har ansvar for all eiendomsutvikling i konsernet, samt salg av enheter. Dette inkluderer kjøp av tomtearealer og utvikling av disse til nærings- bolig- eller fritidsformål, salg av næringseiendommer, drift av næringseiendommer som ikke blir solgt og salg av boliger og fritidsboliger.

Virksomhetsområdet hadde en omsetning på 224 millioner kroner i 2010, mot 785 millioner kroner i 2009 (da området kun inkluderte Eiendomsutvikling). Hovedårsaken til nedgangen i omsetning er at selskapet, grunnet en anstrengt finansiell situasjon, har igangsatt svært få nye prosjekter de siste årene.

Driftsresultatet for området ble negativt med 226 millioner kroner, inkludert av- og nedskrivninger på 67 millioner kroner.

Per 31. desember 2010 var bokført verdi på eiendeler som tilligger virksomhetsområdet 1 205 millioner kroner. Dette inkluderer blant annet 397 usolgte enheter (hvorav 64 enheter eies i et tilknyttet selskap). Salget har vært svakere enn forventet gjennom 2010 og dette er en av årsakene til at ansvaret for salget er flyttet til dette forretningsområdet.

Totalt i 2010 ble det solgt 77 enheter, sammenlignet med 67 enheter i 2009. I første kvartal 2011 ble det foretatt et blokk salg av 84 borettslagsleiligheter.

I tillegg til de usolgte enhetene består eiendelene primært av tomter – for boliger, fritidsboliger og noe næringseiendom. Faktor har blant annet interessante tomteområder i Hemsedal og Trysil som representerer store verdier. For å utvikle tomteområdene søkes det nå etter samarbeidspartnere da selskapet på det nåværende tidspunkt ikke finner det hensiktsmessig å besitte all nødvendig kompetanse og kapasitet.

Produksjon

Virksomhetsområdet Produksjon omfatter selskapene Faktor Industrier AS, som gjennomfører del- eller totalentrepriser hvor hoveddelen av entreprisen er modulbaserte byggsystemer fra selskapets fabrikkanlegg på Rudskogen i Rakkestad, Rudskogen Eiendom AS, som er eierselskapet til selskapets hovedkontor, Faktor Construction AS og Faktor Entreprenør AS, som gjennomfører totalentrepriser enten for konsernets egne prosjekter eller eksterne byggherrer.

Forretningsområdet hadde driftsinntekter på 166 millioner kroner i 2010, sammenlignet med 95 millioner kroner året før. Økningen er primært knyttet til økte inntekter for Faktor Industrier og selskapets modulfabrikk.

I andre kvartal 2010 inngikk konsernet en avtale med Studentskipnaden i Bergen (SIB) om bygging av 730 hybelenheter til en verdi av rundt 305 millioner kroner. Byggingen startet i samme kvartal og i 2010 hadde forretningsområdet totalt inntekter på 66 millioner kroner fra dette prosjektet, som skal slutføres og overleveres i januar 2012.

Virksomhetsområdet hadde et driftsresultat som var negativt med 54 millioner kroner i 2010, mot et driftsresultat på rundt null i 2009.

Selskapet jobber med å bedre lønnsomheten innen produksjon. Modulfabrikken har en produksjonsteknologi som er unik i Norden, men utfordringer relatert til innkjøring og prosjektering har ført til kostnadsoverskridelser på fabrikk. Raskere fremdrift på prosjekter og økt effektivitet i produksjonen som følge av mer erfaring skal bedre disse forholdene.

Faktor Industrier opplever stor interesse for modulbaserte bygg og er i dialog med flere aktører for mulige prosjekter. Konsernets moduler i stål og betong er av høy kvalitet og passer spesielt godt til høyere bygg og gir fordeler med kortere byggetid.

Forvaltning og drift

Virksomhetsområdet Forvaltning og drift innbefatter forvaltning av borettslag/ sameier, samt drift av hoteller og resorts. Det har skjedd betydelige endringer i virksomhetsområdet i løpet av 2010 og første del av 2011, ved at salg av enheter, som tidligere tillå området, i november 2010 ble flyttet til området Eiendomsutvikling, og ved at driftsselskapet for hotellet i Malmö, SHG Rosen R Hotel AB, ble solgt i februar 2011. Området omsatte for 304 millioner kroner i 2010, sammenlignet med 188 millioner kroner i 2010. Økningen er i hovedsak knyttet til inntekter fra hotellene i Stockholm og Malmö, som åpnet i henholdsvis desember 2009 og februar 2010.

Driftsresultatet endte på -111 millioner kroner, sammenlignet med -26 millioner kroner i 2009.

BALANSE OG KONTANTSTRØM

Egenkapitalen i konsernet utgjorde 679 millioner kroner ved 31. desember 2010, tilsvarende 38,4% av totale eiendeler, som var på 1.770 millioner kroner. Selskapet hadde en kontantbeholdning på 85 millioner kroner. I tillegg har selskapet en kredittramme på 100 millioner kroner som ble stilt til rådighet av DnB NOR i forbindelse med emisjonen som ble gjennomført første halvår 2010. Av dette var cirka 50 millioner kroner tilgjengelig ved årets utløp.

Konsernet hadde en negativ kontantstrøm i 2010 på 46 millioner kroner. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med 407 millioner kroner, inkludert en netto positiv effekt av endring i anleggskontrakter og varelager med 446 millioner. En stor del av dette er knyttet til ferdigstilling av hotellet i Stockholm. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 81 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med 372 millioner kroner, hvorav kapitalforhøyelsen på 234 millioner kroner bidro positivt, og nedbetaling av lån på 606 millioner kroner bidro negativt.

Faktors finansielle situasjon ble betraktelig styrket i løpet av 2010, da selskapet i april inngikk en avtale med sin hovedbankforbindelse, DnB NOR, om konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til egenkapital, samt at selskapet gjennomførte en privat plassering som tilførte selskapet 250 millioner kroner i ny egenkapital.

FAKTOR EIENDOM ASA SELSKAPSREGNSKAP

Faktor Eiendom ASA hadde driftsinntekter på 2,8 millioner sammenlignet med 1,2 millioner i 2009. Selskapet hadde et driftsresultat på -325,5 millioner sammenlignet med -22,8 i 2009. Driftsunderskuddet skyldes i hovedsak nedskrivninger av fordringer mot datterselskap, samt noe

tap på krav. Det totale finanskostnader var på til sammen 140,2 millioner og var en økning sammenlignet med -99,6 millioner i 2009. Årsresultatet ble -464,9 millioner mot -118,9 i 2009. Eiendelsiden til Faktor Eiendom ASA består i all hovedsak av investering i datterselskap og fordringer på konsernselskap. Selskapet hadde en total balanse pr 31.12.2010 på 1 230 millioner sammenlignet med 1356 millioner i 2009. Selskapet hadde pr 31.12.2010 en bankbeholdning på 59,6 millioner en reduksjon fra 2009 hvor beholdningen var 85,4 millioner.

Selskapets egenkapital var pr slutten av 2010 på 811,2 millioner, se for øvrig omtale av gjeldskonvertering og kapitalinnskudd under avsnittet aksjonærforhold. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -27 millioner mot -17 millioner i 2009. Selskapet hadde en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på 199,6 millioner sammenliknet med -106,8 millioner i 2009, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med 200,8 millioner sammenlignet med 202,5 millioner i 2009.

FORSLAG TIL DISPONERING

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Faktor Eiendom ASA (millioner kroner):

Årsresultat:	-464,9
Avsatt til utbytte:	0,0
Overført til udekket tap:	-464,9

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2010: 0,0

FORSKNINGS – OG UTVIKLINGSAKTIVITET

Konsernet driver ikke tradisjonell forskningsaktivitet.

ORGANISASJON, ARBEIDSFORHOLD OG MILJØ **Organisasjon**

I juni avholdt selskapet ekstraordinær generalforsamling og et nytt styre ble valgt. Etter valget bestod styret i Faktor Eiendom av Jon R. Sandberg (leder), Frode Alhaug, Per Kristian Olsen, Hilde Vatne og Unni Marie Rådalen.

25. november 2010 tiltrådte Per Gunnar Rymer som ny konsernsjef i Faktor Eiendom. Rymer har også ansvaret for forretningsområdet Forvaltning og drift, mens tidligere konsernsjef, Lasse Fosby, har ansvar for forretningsområdet Eiendomsutvikling og salg. Virksomhetsområdet Produksjon ledes av Johann Bernard Stenrød.

Konsernet styrket sin økonomifunksjon ved at Hege Buer tiltrådte 1. desember 2010 som økonomi direktør. I tillegg ble økonomiavdelingen for virksomhetsområdene Eiendomsutvikling og salg og Forvaltning og drift slått sammen.

Virksomheten ble samlokalisert på konsernets hovedkontor på Rudskogen i Rakkestad med virkning fra 1. januar 2011, etter å ha vært delt mellom Rakkestad og Sarpsborg.

Arbeidsmiljø

Ved utgangen av 2010 var det 674 ansatte i konsernet totalt. Dette fordelte seg med 6 ansatte i Faktor Eiendom ASA, 8 innen Eiendomsutvikling og salg, 90 innen Produksjon og 570 innen Forvaltning og drift. Sykefraværet var i 2010 på 2,5% for konsernet, mot knapt 1,9% i 2009. Det ble rapportert om 2 mindre arbeidsulykker uten store personskader i 2010, og ingen av betydning i 2009. Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Det legges stor vekt på helse, miljø og sikkerhet, og et godt sosialt arbeidsmiljø.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass med full likestilling mellom kvinner og menn. Det skal ikke forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker knyttet til for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

Konsernet hadde per 31. desember 2010 674 ansatte, hvorav 310 kvinner og 364 menn.

Kvinneandelen var 18% i Eiendomsutvikling og salg, 8% i Produksjon og 58% i Forvaltning og drift. Dette antas å gjenspeile kvinneandelen innen disse ulike segmentene av eiendomsmarkedet.

Arbeidstidsordninger i selskapet følger av de ulike stillingene og er uavhengige av kjønn. Lønnsnivå avhenger av stillingskategori og personlige kvalifikasjoner og er også uavhengig av kjønn.

Etter styrets oppfatning er det ingen forskjellsbehandling i selskapet i strid med Lov om likestilling av 9. juni 1978 nr. 45, og det er derfor ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak for å fremme likestilling. I selskapets styre er to av i alt fem medlemmer kvinner.

Selskapet arbeider for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn.

YTRE MILJØ

Faktors virksomhet påvirker i liten grad det ytre miljø. Den nye modulfabrikken reduserer miljøbelastningen ved byggeprosjekter i forhold til tradisjonell bygging på plass. For øvrig vises det til Faktor Eiendom ASA sine datterselskapers egne årsberetninger.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Faktor Eiendom ASA bygger sine prinsipper for Eierstyring og selskapsledelse på Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse (anbefalingen), utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) 21. oktober 2010. Selskapet er opptatt av å praktisere god eierstyring og selskapsledelse som vil styrke tilliten til selskapet og dermed bidra til best mulig langsiktig verdiskapning til fordel for aksjonærer, ansatte og andre interessenter. Formålet med prinsippene for eierstyring og selskapsledelse er å regulere rollefordelingen mellom aksjonærene, styret og toppledelsen utover det som følger av lovgivningen.

Tillit til selskapets ledelse og virksomhet avgjørende for nåværende og fremtidig konkurransekraft. Selskapet etterlever åpenhet i sin ledelse og bygger gjennom denne tillit internt og eksternt.

Styret og selskapets ledelse tilstreber at aksjonærene behandles likt og rettferdig, samt at styret og de ledende organer innehar integritet og habilitet. I tillegg revideres regnskapene av kvalifiserte og uavhengige revisorer slik at informasjon som blir gitt av selskapet, danner et korrekt bilde av selskapets stilling og finansielle posisjon.

Faktors retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse er beskrevet i et eget kapittel i årsrapporten.

RISIKO

Konsernet er utsatt for ordinær markedsrisiko og risiko knyttet til gjennomføring av de ulike prosjektene.

Markedsrisiko

Som andre aktører innen samme virksomhetsområder, er konsernet eksponert for endringer i etterspørselen etter bolig, fritidsbolig, næringsseiendom, samt endringer i belegg på selskapets 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 tilpasse igangsetting av nye prosjekter i takt med forventet utvikling i etterspørsel, samt selskapets finansieringsevne.

Med bakgrunn i en svak markedsutvikling i 2008 og 2009, har selskapet vært forsiktig med å igangsette nye prosjekter i 2009 og 2010, og har dermed redusert sin risikoeksponering noe.

Faktor foretok en grundig vurdering av sin beholdning av tomter og prosjekter i forbindelse med regnskapsavleggelsen for fjerde kvartal 2010. Denne

gjennomgangen førte til betydelige nedskrivninger. Konsernet vurderer fortløpende verdien av sine eiendeler.

Kredittrisiko

Kredittrisikoen anses som begrenset da man normalt ikke overleverer enheter før full innbetaling er foretatt. Konsernet har i hovedsak fordringer som forfaller innen et år. Se note 18 for ytterligere informasjon om risiko, inkludert oversikt over selskapets maksimale kredittrisiko eksponering.

Renterisiko

Endringer i rentenivået vil påvirke selskapets markeder gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger, da lånerente er en av de viktigste faktorer som har betydning for boligkunders investeringsvilje og evne.

I og med at konsernet har betydelig rentebærende gjeld vil rentenivå og utvikling i dette direkte påvirke konsernets lønnsomhet og resultater. Lån og driftskreditter er avtalt med flytende rente. Konsernet har ikke inngått rentesikringsavtaler.

Likviditetsrisiko

Tilgang på lånefinansiering er en avgjørende forutsetning for at konsernet skal kunne betjene sine løpende betingelser. Konsernet har en rentebærende gjeld på 856 millioner kroner ved utgangen av 2010, og eventuell manglende overholdelse av låneavtalene fra konsernets side eller fra långivers side vil medføre manglende likviditet.

Konsernet er også avhengig av tilgang på garantier fra banker, forsikringsselskaper eller andre kilder for å kunne drive på en fornuftig måte som sikrer inntjening og lønnsomhet, og også som et virkemiddel til å frigjøre likviditet løpende.

Konsernet overvåker løpende likviditetsbehovet og tilgjengelig likviditet. I den grad det er behov for likviditet i deler av konsernet foretas interne allokeringer innenfor tilgjengelige rammer.

Selskapets likviditetssituasjon anses som stram i forhold til igangsettelse av nye prosjekter, men er tilstrekkelig i forhold til løpende drift. Gjennom 2009 og 2010 har selskapet jobbet med tiltak for å styrke selskapets balanse og redusere selskapets likviditetsrisiko.

Valutarisiko

Valutarisiko vurderes som liten idet man for leveranser utenlands søker å gjøre valutasikringer. For konsernets satsing på hotell drift i Sverige anses også valutarisikoen å være forholdsvis liten. Faktor har et datterselskap på Gran Canaria som gir noe eksponering i Euro.

FREMTIDSUTSIKTER

Faktor Eiendom er fortsatt inne i en opprydnings- og restruktureringsfase som på sikt vil bedre selskapets evne til å skape lønnsomhet. Selskapet implementerer ny strategi med fokus på de to kjerneområdene Eiendomsutvikling og Produksjon. Selskapets langsiktige inntjening vil preges av selskapets evne til å utvikle eiendomsprosjekter og til effektivt å produsere bygg primært basert på moduler.

Utfordrende markeder de siste årene, kombinert med selskapets stramme likviditetssituasjon har gjort at konsernet har hatt fokus på å ferdigstille pågående prosjekter i 2009 og 2010. Det har blitt igangsatt svært få nye prosjekter, noe som kort sikt reduserer selskapets inntjening.

Styret mener Faktor Eiendom har tilstrekkelig likviditet gjennom perioden til å fortsette sin virksomhet på en tilfredsstillende måte. Faktor er dog avhengig av å realisere deler av sitt varelager for å frigjøre midler. Selskapet og styret mener at Faktor er i en utfordrende situasjon, men antar at realisasjon av selskapets verdier skal være mulig i dagens marked.

Med bakgrunn de igangsatte prosesser, vedtatte strategier og budsjetter/prognoser antar selskapet at man fra 2012 vil se en betydelig bedret situasjon hva gjelder inntjening og likviditet. Med bakgrunn i dette bekrefter styret at man legger fortsatt drift til grunn.

Selskapet anser markedssituasjonen for boliger som god og styrets oppfatning er at selskapet har et godt utgangspunkt for verdiskapning med en diversifisert tomteportefølje og en modulfabrikk med unik produksjonsmetodikk.

AKSJONÆRFORHOLD

I april 2010 fremforhandlet Faktor en restruktureringsavtale som inkluderte konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til selskapets hovedbankforbindelse, DnB NOR, til egenkapital, samt en kontant emisjon på 250 millioner kroner. Konverteringen og plasseringen ble godkjent av generalforsamlingen i mai og gjennomført i juni 2010.

Gjelden ble konvertert til 1,12 kroner per aksje, slik at 222.540.000 nye aksjer ble utstedt. I tillegg ble det utstedt 277.777.777 nye aksjer til en pris på 0,90 kroner per aksje, tilsvarende et brutto proveny på NOK 250 millioner.

Etter den private plasseringen og gjeldskonverteringen var det totalt 722.857.777 utestående aksjer i selskapet.

I august meldte Faktor at selskapet kjøpte 11% av aksjene i Faktor Constructions, hvor selskapet på forhånd eide 89%, for 3.102.000 kroner, som ble gjort opp ved utstedelse av 4.495.652 nye aksjer.

Per 31. desember 2010 hadde selskapet 1 625 aksjonærer, hvorav 1 575 norske aksjonærer som til sammen eier 97% av selskapets aksjer. Totalt hadde selskapet 727 353 429 utestående aksjer ved utgangen av året. Det vises for øvrig til noter til årsregnskapet for oversikt over selskapets største aksjonærer

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

21. januar 2011 offentliggjorde Faktor Eiendom at selskapet hadde inngått en avtale om salg av 84 borettslagsleiligheter for 41 millioner kroner på prosjektet Gystadmyra (Jessheim) og Fredriksten Brygge (Halden). Leilighetene hadde en samlet fellesgjeld på 123 millioner kroner. Salget medførte et tap på 16 millioner kroner sammenlignet med bokført verdi på leilighetene per utgangen av tredje kvartal 2010. Kjøper av leilighetene var et syndikat satt sammen og ledet av Selvaag Corporate.

I midten av februar 2011 informerte Faktor markedet om at selskapet solgt sin hotellvirksomhet i Malmö. Driftsselskapet, SHG Rosen R Hotel AB, ble overført til ny eier for 1 krone. Transaksjonen medførte ingen resultateffekt av betydning, siden virksomheten ble nedskrevet i forbindelse med avslutningen av regnskapet for fjerde kvartal 2010. Bakgrunnen for avviklingen var at driften i Malmö har bidratt negativt både resultatmessig og kontantstrømmessig det siste året.

Rakkestad, 29 april, 2011


Jon Sandberg
Styrets leder


Hilde Vatne
styremedlem


Unni Marie Rådalen
styremedlem


Frode Alhaug
styremedlem


Per Kristian Olsen
styremedlem


Per Gunnar Rymer
Konsernsjef

Konsernregnskap

Resultatregnskap

(MNOK)	Note	2010	2009
Salgsinntekter	4,5	642,9	1 048,6
Annen driftsinntekt	4,5	8,3	22,0
Sum driftsinntekter		651,2	1 070,6
Varekostnad	7	(335,0)	(770,5)
Lønnskostnader	8	(165,3)	(122,6)
Avskrivninger driftsmidler	14	(22,9)	(8,9)
Nedskrivninger	9,13,14	(119,8)	(4,5)
Andre driftskostnader	10	(435,2)	(156,9)
Sum driftskostnader		(1 078,3)	(1 063,4)
Driftsresultat		(427,1)	7,1
Andel resultat i tilknyttede selskap	11,17	0,2	0,2
Andre finansinntekter	11	8,0	12,7
Finanskostnader	11	(87,0)	(86,1)
Netto finansposter	11	(78,8)	(73,2)
Resultat før skatt		(505,9)	(66,1)
Skattekostnad	12	0,6	13,0
Resultat før avviklet virksomhet		(505,3)	(53,1)
Avviklet virksomhet			
Resultat fra avviklet virksomhet	35	(12,2)	(1,0)
Årsresultat		(517,5)	(54,1)
Andre inntekter og kostnader			
Omregningsdifferanser valuta		(2,7)	(6,7)
Andre poster		(1,2)	0,3
Totale andre inntekter og kostnader		(3,8)	(6,4)
Årets totalresultat		(521,3)	(60,5)
Årets resultat fordelt på			
Majoritetsinteresse		(518,9)	(60,4)
Minoritetsinteresser		(2,4)	(0,1)
		(521,3)	(60,5)
Resultat per aksje			
Vidreført virksomhet			
- Ordinært	25	(1,0)	(0,4)
- Utvannet	25	(1,0)	(0,4)
Vidreført virksomhet			
- Ordinært	25	0,0	0,0
- Utvannet	25	0,0	0,0

Balanse

(MNOK)	Note	2010 31.12	2009 31.12	2008 31.12
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill	13	-	1,2	1,2
Andre immaterielle eiendeler	13	43,3	79,1	77,2
Varige driftsmidler	14	314,3	329,3	254,7
Finansielle anleggsmidler	15	108,4	177,5	91,6
Investeringer i tilknyttede selskaper	17	5,6	4,7	1,3
Sum anleggsmidler		471,7	591,7	426,0
Omløpsmidler				
<i>Tomter, andeler i boligselskap og bygg under oppføring</i>				
Anleggskontrakter	19	9,8	499,0	279,7
Tomter og næringsbygg	20	788,0	1 094,7	1 357,0
Andeler i selveierleiligheter	21	202,0	233,4	-
Andeler i boligselskaper	21	69,4	135,9	158,0
Sum tomter og bygg under oppføring		1 069,2	1 962,9	1 794,7
Fordringer og kontanter				
Kundefordringer	22	75,9	218,6	157,9
Andre fordringer	22	68,3	99,4	79,7
Kontanter og kontantekvivalenter	23,24	84,8	130,6	73,0
Sum fordringer og kontanter		229,0	448,6	310,6
Sum omløpsmidler		1 298,2	2 411,5	2 105,3
Sum eiendeler		1 770,0	3 003,2	2 531,3

Balanse

(MNOK)	Note	2010 31.12	2009 31.12	2008 31.12
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Innbetalt aksjekapital	24,29	14,5	4,4	1,5
Andre fond		661,1	696,3	621,1
Minoritetsinteresser		3,4	11,2	28,6
Sum egenkapital		679,1	711,9	651,2
Langsiktig gjeld				
Utsatt skatt	12	7,8	19,2	16,8
Avsetning for forpliktelser	17	18,7	12,5	1,3
Langsiktig gjeld rentebærende	26	630,3	104,4	539,5
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	26	31,4	46,3	109,3
Sum langsiktig gjeld		688,2	182,4	666,9
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige lån	26	225,4	1 752,4	882,3
Leverandørgjeld		96,8	237,1	143,6
Betalbar skatt	12	2,7	0,3	23,1
Andre kortsiktige forpliktelser	28	77,8	119,0	164,1
Sum kortsiktig gjeld		402,7	2 108,9	1 213,1
Sum gjeld		1 090,9	2 291,3	1 880,0
Sum egenkapital og gjeld		1 770,0	3 003,2	2 531,3

Rakkestad, 29 april, 2011


Jon Sandberg
Styrets leder


Hilde Vatne
styremedlem


Unni Marie Rådalen
styremedlem


Frode Alhaug
styremedlem


Per Kristian Olsen
styremedlem


Per Gunnar Rymer
Konsernsjef

Egenkapitaloppstilling

(MNOK)	Note	Majoritet			Minoritet	Totalt
		Aksje- kapital	Andre fond	Sum majoritet		
Egenkapital pr. 31.12.2008		1,5	632,0	633,5	28,6	662,1
Korrigeringer av tidligere år			(10,9)	(10,9)		(10,9)
Korrigert egenkapital pr. 1.1.2009		1,5	621,1	622,6	28,6	651,2
Innbetalt i forbindelse med emisjoner juni 2009	25	2,9	147,1	150,0		150,0
Kostnader i forbindelse med emisjoner	25		(15,9)	(15,9)		(15,9)
Betalinger med EK instrumenter			2,3	2,3		2,3
Reduksjon minoritet ved salg av datter					(14,4)	(14,4)
Utbetalt utbytte til minoritetsaksjonærer					(0,8)	(0,8)
Årets total resultat			(58,3)	(58,3)	(2,1)	(60,5)
Egenkapital pr. 31.12.2009		4,4	696,3	700,6	11,2	711,9
Kapitaløkning forbindelse med emisjoner		10,0	492,3	502,3		502,3
Kostnader i forbindelse med emisjoner			(15,2)	(15,2)		(15,2)
Betalinger med EK instrumenter	8		1,9	1,9		1,9
Endring minoritet ved avgang av datter			1,7	1,7	(1,7)	(0,0)
Reduksjon av minoritet ved oppkjøp		0,1	3,1	3,2	(3,2)	0,0
Utbetalt utbytte til minoritetsaksjonærer				-		-
Årets total resultat			(518,9)	(518,9)	(2,8)	(521,3)
Egenkapital pr 31.12.2010		14,5	661,1	675,6	3,4	679,1

Kontantstrømoppstilling

(MNOK)	Note	2010	2009
Resultat før skattekostnad		(518,1)	(67,1)
Endring i kundefordringer		163,9	(113,1)
Endring i leverandørgjeld		(77,3)	91,9
Gevinst ved salg av eiendeler			(18,9)
Betalinger med egenkapital instrument			2,3
Resultat fra andeler i tilknyttet selskap		0,2	0,2
Avskrivninger	14	22,9	8,9
Nedskrivninger	4,9	317,5	4,5
Endringer i andre tidsavgrensninger		(11,4)	(83,9)
Endring anleggskontrakter		499,0	(219,3)
Endringer i andeler		(53,3)	2,0
Endringer i varelager		67,7	(217,3)
Periodens betalte skatt	12	(2,2)	(17,0)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		406,9	(624,7)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4,14	4,4	59,0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	14	(41,7)	(75,3)
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	13		(3,8)
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	15		0,4
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler			(2,4)
Innbetalinger på andre lånefordringer			
Utbetalinger på andre lånefordringer		(10,3)	(20,7)
Utbetalinger ved salg av datterselskaper		(33,1)	(7,9)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(80,7)	(50,6)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Kapitalforhøyelse	25	234,1	134,2
Netto låneopptak	26	(606,1)	598,8
Tilbakebetaling av lån			
Tilbakebetaling/mottatt fra minoritet			
Tilbakebetaling til aksjonærer			
Utbytte betalt til aksjonærer			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(372,0)	733,1
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(45,8)	57,7
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01		130,6	73,0
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	23	84,8	130,6

Noter til konsernregnskapet

NOTE 1 Selskaps- og konserninformasjon

Faktor Eiendom ASA er registrert og hjemmehørende i Norge. Adressen til hovedkontoret er Rudskogen Næringspark, 1890 Rakkestad

Den primære virksomheten til Faktor Eiendom ASA og dets datterselskaper (konsernet) er eiendomsutvikling og entreprenørvirksomhet.

Faktor Eiendom ASA er et allmennaksjeselskap (offentlig aksjeselskap). Konsernregnskapet inkluderer selskapsregnskapet til morselskapet og dets datterselskaper. Oversikt over konsoliderte datterselskaper vises i note 16.

NOTE 2 Regnskapsprinsipper og estimater

ERKLÆRING OM AT FINANSREGNSKAPET ER I OVERENSTEMMELSE MED IFRS

Konsernets konsoliderte finansregnskap er avlagt i samsvar med standarder for finansiell rapportering som fast satt av EU (IFRS) og tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere norske tilleggsopplysninger som følger av regnskapsloven, og som skal avvendes per 31. desember 2010.

Regnskapet er fastsatt av styret 29. april, og vil bli endelig vedtatt i generalforsamling den 27. mai. Styret har fullmakt til å endre regnskapet frem til generalforsamlingsvedtak.

BASIS FOR UTARBEIDELSE

Konsernregnskapet er utarbeidet etter prinsippet for historisk anskaffelseskost, med mindre det er redegjort for andre prinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, og poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjennvinnbart beløp dersom dette er lavere enn balanseført verdi. Gjennvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. "Verdi i bruk" er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene

som eiendelen forventes å generere. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Alle beløp er presentert i MNOK, med mindre annet er spesifisert. Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Datterselskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet inkluderer Faktor Eiendom ASA og dets datterselskaper ved utgangen av rapporteringsperioden.

Datterselskap

Datterselskap er selskap som kontrolleres av morselskapet. Kontroll foreligger når morselskapet har bestemmende innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen av selskapene, normalt fulgt av en eierandel på mer enn halvparten av stemmerettene. Finansregnskapene til datterforetakene inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunkt kontrollen oppnås, og inntil kontrollen opphører. Oppkjøpsmetoden er brukt ved regnskapsføring av oppkjøpte enheter. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert intern fortjeneste, urealisert gevinst og tap er eliminert.

Tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Normalt innebærer dette mellom 20 og 50 % av stemmerettighetene. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultatet fra tilknyttede selskap etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås, og inntil slik innflytelse opphører. Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet eller har usikre fordringer mot selskapet.

Urealisert gevinst fra transaksjoner med tilknyttede selskap er eliminert med konsernets andel i selskapet.

VIRKSOMHETSSAMMENSLÅING OG GOODWILL

Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som goodwill. Ved investering i tilknyttede selskaper er goodwill inkludert i investeringens balanseførte verdi.

Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Minoritetsandel beregnes basert på minoritetens andel av disse eiendeler og gjeld.

Verdiallokeringen av anskaffelseskost ved virksomhetssammenslutningen endres dersom det fremkommer ny informasjon om virkelig verdi gjeldende per dato for overtakelse av kontroll. Allokeringen kan endres inntil avleggelse av årsregnskapet eller innen utløpet av en 12 mnd periode fra oppkjøpstidspunktet.

Transaksjoner i valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Virksomhet i utlandet

Eiendeler og forpliktelser i utenlandske virksomheter, inkludert goodwill og virkelig verdijusteringer, som fremkommer ved konsolideringen, omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Inntekter og kostnader fra utenlandske virksomheter omregnes til norske kroner ved å benytte gjennomsnittskurs. Valutakursdifferanser innregnes i andre inntekter og kostnader ("OCI").

BRUK AV ESTIMATER

Utarbeidelse av finansregnskap, i overensstemmelse med IFRS, krever at ledelsen gjør vurderinger og estimater samt tar forutsetninger som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp på eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader. Estimater og de underliggende forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er vurdert å være relevante og sannsynlige på det tidspunkt vurderingene gjøres. Disse vurderingene påvirker balanseført verdi av de eiendeler og gjeld hvor verdsettelsen ikke er basert på andre kilder. Estimater vurderes løpende og endelige verdier og resultat vil kunne avvike fra disse estimatene. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

- Nedskrivning av goodwill og andre immaterielle eiendeler, samt nedskrivning og reversering av nedskrivninger for varige driftsmidler.
- Nedskrivning og reversering av nedskrivning av varelager og beholdning av usolgte enheter.
- Vurdering av prosjekter under utførelse.

For ytterligere detaljer se notene 4, 9, 13 og 14.

INNTEKTER

Utviklingsprosjekter

Konsernet gjennomfører utviklingsprosjekter og oppføring av bygninger i egenregi og fremmed regi.

Prosjekter i fremmed regi regnskapsføres etter regler for tilvirkningskontrakter om løpende inntektsføring i takt med fremdriften i prosjektet basert på forventet sluttresultat. Framdriften beregnes basert på påløpte kostnader i forhold til forventede totale kostnader. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tap når tapet identifiseres.

Egen regi prosjekter regnskapsføres som varelager frem til salgstidspunktet. Inntekter fra varesalg blir resultatført i det øyeblikk betydelig risiko og kontroll er overført til kjøperen. Boligprosjekter som er prosjektert av konsernet regnskapsføres som egenregi prosjekter. Inntekter knyttet til selveierleiligheter inntektsføres etter hvert som leilighetene overleveres til kjøperne. Inntekter knyttet til borettslag inntektsføres når byggeprosjektet er ferdigstilt og andelene er overført til kjøperne, slik at Faktor ikke har kontroll over borettslaget.

Tjenester

Inntekter fra salg av tjenester regnskapsføres når tjenesten er levert. Solgte servicetjenester er inntektsført i takt med fullføringsgrad. Ingen inntekt er resultatført dersom

det knyttet vesentlig usikkerhet til oppgjøret, tilhørende kostnader eller mulige varereturer.

Leieinntekter inntektsføres over leieperioden.

SEGMENTINFORMASJON

For ledelsesformål er konsernet organisert i tre forskjellige divisjoner etter produkt/tjenestespekter. Divisjonene utgjør basisen for den primære segmentrapporteringen. Finansiell informasjon vedrørende segmenter og geografisk fordeling er presentert i note 4.

I segmentrapporteringen er internfortjeneste ved salg mellom de ulike segmentene eliminert.

ANSATTEYTELSER

Innskuddsbasert pensjonsordning

I tillegg til ytelsesordningen beskrevet ovenfor, har konsernets øvrige selskaper ytet innskudd til lokale pensjonsplaner. Innskuddene er gitt til pensjonsplanen for heltidsansatte, og tilskuddet utgjør fra 3 % til 5 % av lønn. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Aksjebaserte betalingsordninger

Konsernet har aksjeopsjonsprogrammer for selskapets ledelse. Programmene måles til virkelig verdi på tildelingsdatoen. Opsjonsprogrammet for selskapets øverste ledelse er en ordning med oppgjør i aksjer, mens opsjonsprogrammet for øvrige ledere er en ordning med kontantoppgjør. Virkelig verdi av tildelte opsjoner periodiseres over den periode de ansatte innvinner rett til å motta opsjonene, hvilket vil si over den avtalte fremtidige tjenestetiden.

Kostnaden ved aksjebaserte transaksjoner med ansatte innregnes som en kostnad over gjennomsnittlig innvinningsperiode. For transaksjoner som gjøres opp i selskapets egenkapitalinstrumenter (ordninger med oppgjør i aksjer) regnskapsføres verdien av de tildelte opsjonene i perioden som en lønnskostnad i resultatet og med motpost annen innskutt egenkapital. For ordninger som gjøres opp i kontanter (kontantbaserte ordninger) regnskapsføres verdien av de tildelte opsjonene som en lønnskostnad i resultatet i perioden og med en tilhørende forpliktelse i balansen. Forpliktelsen ved ordninger med kontantoppgjør måles til virkelig verdi på hver balansedag frem til og med dato for oppgjør, og endringer i virkelig verdi resultatføres.

Arbeidsgiveravgift på opsjoner betalinger innregnes i resultatet over forventet opptjeningsperiode.

LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader resultatføres når lånekostnaden oppstår. Lånekostnader balanseføres i den grad disse er direkte relatert til kjøptilvirking av et anleggsmiddel. Rentekostnadene løper under byggeperioden til anleggsmiddelet balanseføres. Balanseføring

av lånekostnadene gjøres frem til det tidspunkt anleggsmiddelet er klart for bruk. Om kostprisen overstiger anleggsmiddelets virkelige verdi blir det foretatt en nedskrivning.

SKATTEKOSTNAD

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av:

- midlertidig forskjell knyttet til goodwill som ikke er skattemessig fradragsberettiget
- midlertidige forskjeller relatert til investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper eller felleskontrollert virksomhet når konsernet kontrollerer når de midlertidige forskjellene vil bli reversert og det ikke er antatt å skje i overskuelig fremtid.
- midlertidige forskjeller som oppstår i forbindelse med førstegangs innregning av en eiendel som ikke er en del av en virksomhetsoverdragelse.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen.

Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som finansielt anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Betalbar skatt, utsatt skatt og utsatt skattefordel innregnes med en sats på 28 %.

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill

Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket eventuelle akkumulerte nedskrivninger. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. I forbindelse med verdifallstesten allokteres goodwill til kontantstrømgenererende enheter eller grupper av kontantstrømgenererende enheter som forventes å ha synergieffekter av virksomhetssammenslutningen.

Andre immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler balanseføres til anskaffelseskost. Kostnaden for immaterielle eiendeler ervervet ved

oppkjøp av datterselskap balanseføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Balanseførte immaterielle eiendeler regnskapsføres til anskaffelseskost redusert for eventuell av – og nedskrivning.

Internt genererte immaterielle eiendeler balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende.

Økonomisk levetid er enten bestemt eller ubestemt. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over økonomisk levetid og testes for nedskrivning ved indikasjoner på verdifall. Avskrivningsmetode og – periode vurderes minst årlig. Endringer i avskrivningsmetode og eller – periode behandles som estimatendring. Immaterielle eiendeler med ubestemt levetid testes for nedskrivning minst årlig, enten individuelt eller som en del av en kontantstrømgenererende enhet. Immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke. Estimert brukstid for immaterielle eiendeler med bestemt levetid er 35 år.

LEIEAVTALER

Finansielle leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet overtar den vesentlige del av risiko og avkastning, som er forbundet med eierskap av eiendelen, er finansielle leieavtaler. Ved leieperiodens begynnelse innregnes finansielle leieavtaler til et beløp tilsvarende det laveste av virkelig verdi og minsteleiens nåverdi, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ved beregning av leieavtalens nåverdi benyttes den implisitte rentekostnaden i leiekontrakten dersom det er mulig å beregne denne, i motsatt fall benyttes selskapets marginale lånerente. Direkte utgifter knyttet til etablering av leiekontrakten er inkludert i eiendelens kostpris.

Det benyttes samme avskrivningstid som for konsernets øvrige avskrivbare eiendeler. Dersom det ikke foreligger en rimelig sikkerhet for at selskapet vil overta eierskapet ved utløpet av leieperioden, avskrives eiendelen over den korteste av periodene for leieavtalens løpetid og for eiendelens økonomiske levetid.

Operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler hvor den vesentlige del av risiko og avkastning forbundet med eierskap av eiendelen ligger hos utleier, er klassifisert som operasjonelle leieavtaler. Leiebetalinger klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktsperioden.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Økonomisk levetid og avskrivning

Varige driftsmidler er oppført i balansen til anskaffelseskost fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatført. Bedriftsøkonomiske avskrivninger er lineære og fastsatt ut fra en vurdering av brukstid for det enkelte driftsmiddel.

Estimert brukstid er som følger:

- fast eiendom 20-50 år
- fly 10 år
- utstyr m.m. 3-20 år

Nedskrivninger

Driftsmidlenes utrangeringsverdi og avskrivningsperiode vurderes årlig. Driftsmidler hvor en individuell vurdering tilsier at virkelig verdi er lavere enn gjenvinnbart beløp blir nedskrevet. Gjenvinnbart beløp vil si høyeste av netto salgs pris og bruksverdi. For å kunne fastsette bruksverdi benyttes diskonterte forventede fremtidige kontantstrømmer.

OFFENTLIGE TILSKUDD

Offentlige tilskudd regnskapsføres når det foreligger rimelig sikkerhet for at konsernet vil oppfylle vilkårene for tilskuddene, og at tilskuddene vil bli mottatt. Regnskapsføring av driftstilskudd innregnes på en systematisk måte over tilskuddsperioden. Tilskudd føres til fradrag i den kostnad som tilskuddet er ment å dekke. Investeringsstilskudd balanseføres og innregnes på en systematisk måte over eiendelens brukstid. Investeringsstilskudd innregnes enten ved at tilskuddet føres som utsatt inntekt, eller ved at tilskuddet trekkes fra ved fastsettelse av eiendelens balanseførte verdi.

FINANSIELLE INSTRUMENTER

Finansielle eiendeler som omfattes av IAS 39 er klassifisert som enten finansielle eiendeler vurdert til virkelig verdi gjennom resultatregnskapet, lån og fordringer, investeringer holdt til forfall eller finansielle eiendeler tilgjengelig for salg. Ved førstegangsmåling av finansielle instrumenter legges virkelig verdi til grunn, i tillegg til direkte henførbare transaksjonskostnader som er tilfellet for de instrumentene som ikke måles til virkelig verdi over resultatet.

Alle ordinære kjøp og salg av finansielle eiendeler er regnskapsført på transaksjonstidspunktet, det vil si det tidspunktet hvor konsernet har forpliktet seg til å kjøpe eiendelen.

Egenkapitalinstrumenter

Konsernets beholdning av markedsbaserte verdipapirer er klassifisert som holdt for salg og derfor vurdert til virkelig verdi i balansen. Verdiendringer føres direkte mot egenkapitalen (noen unntak). Investeringer i egenkapitalinstrumenter som ikke har en notert markedspris i et aktivt marked og hvis virkelige verdi ikke kan fastsettes pålitelig, er ført opp til historisk kost verdi.

Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke derivative eiendeler med faste eller forutsigbare betalinger som ikke er notert i et aktivt marked. Slike finansielle eiendeler blir vurdert gjennom bruk av effektiv rentes metode. Lån og fordringer får resultateffekt gjennom løpende avskrivninger, i tillegg til eventuelle gevinster og tap som følge av verdijusteringer.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatregnskapet

Finansielle derivater klassifiseres som holdt for salg og er oppført i balansen til virkelig verdi (basert på periodiske salgspriser), med endringer i virkelig verdi over resultatregnskapet.

Fraregning av finansielle instrumenter

Fraregning av finansielle instrumenter forekommer når konsernet ikke lenger har kontroll over de kontraktsmessige rettighetene som instrumentet består av. Dette skjer normalt ved salg av et finansielt instrument.

KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Konsernets samlede avsetning for tap på kundefordringer fremkommer etter en konkret vurdering av enkeltfordringer og av fordringsmassen som helhet.

ANLEGGSKONTRAKTER (fremmed regi prosjekter)

Inntekter fra anleggskontrakter resultatføres gjennom løpende avregnings metode, i hovedsak basert på påløpte kostnader i forhold til totale prosjektkostnader. Når utfallet av en kontrakt ikke med sikkerhet kan fastsettes, inntektsføres bare forventet inntjening. Identifiserte tap på kontrakter er kostnadsført fullt ut.

Akkumulert inntekt er klassifisert som driftsinntekt i resultatregnskapet. Kontraktsinntekter blir klassifisert som kortsiktige fordringer. Innbetalinger fra kunder reduserer fordringen, eller i den grad dette beløpet overgås, innregnet som forskuddsbetaling fra kunder.

VARELAGER

Bygg under oppføring (egenregi prosjekter)

Bygg under oppføring inkluderer alle prosjekter hvor produksjon har startet, balanseført verdi inkluderer tomtekostnader, infrastruktur kostnader og alle påløpte kostnader i forbindelse med produksjonen. Finansieringskostnader knyttet til gjeld direkte henførbare til det aktuelle prosjektet inkluderes i anskaffelseskosten. Bygg under oppføring vurderes til laveste av anskaffelseskost og realiserbar verdi. Realiserbar verdi beregnes årlig med bistand fra eksterne verdsetter med betydelig erfaring og kompetanse knyttet til verdsettelse av utviklingsprosjekter.

Tomter og tomterettigheter

Tomter og tomterettigheter er en innsatsfaktor i konsernets produksjonssyklus, og er dermed klassifisert som kortsiktige poster i balansen. Tomter er bokført til opprinnelig kostpris, videre inkluderes kostnader til opparbeidelse av infrastruktur i den grad disse pådras før produksjonen av utbyggingsprosjektet starter. Tomter og tomterettigheter inkludert tilhørende

infrastruktur kostnader omklassifiseres til bygg under oppføring på tidspunkt for produksjonsstart. Tomter og tomterettigheter vurderes til laveste av anskaffelseskost og realiserbar verdi. Realiserbar verdi beregnes årlig med bistand fra eksterne verdsetter med betydelig erfaring og kompetanse knyttet til verdsettelse av utviklingsprosjekter.

Andre varer

Består i hovedsak av materialer til bruk i konsernet virksomhet. Varene vurderes til laveste av anskaffelseskost og netto realiserbar verdi.

Uсолgte enheter selveierleiligheter

Uсолgte enheter inngår i varelageret til byggekost minus eventuelle nedskrivninger for verdifall. Beholdning av usолgte selveierleiligheter presenteres på egen linje i balansen da dette er et viktig tall i regnskapet. Boligprosjekter startes normalt ikke opp før det foreligger en avtale om fremtidig salg av en vesentlig andel av leilighetene. Beholdning av usолgte leiligheter skal derfor normalt ikke utgjøre en betydelig størrelse i balansen.

Uсолgte enheter borettslag

Uсолgte enheter i borettslag hvor Faktor ikke har kontroll over byggeprosjektet eller borettslaget presenteres netto i balansen. Andelene vurderes til virkeligverdi som vil være laveste av listepreis og netto realisasjonsverdi. Beholdning av usолgte borettslagsleiligheter presenteres på egen linje i balansen da dette er et viktige tall i regnskapet. Boligprosjekter startes normalt ikke opp før det foreligger en avtale om fremtidig salg av en vesentlig andel av leilighetene. Beholdning av usолgte enheter skal derfor normalt ikke utgjøre en betydelig størrelse i balansen.

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Betalingsmidler i balansen består av kontanter og bankinnskudd Samme definisjon for kontanter og kontantekvivalenter er benyttet i kontantstrømoppstillingen.

EGENKAPITAL

Transaksjonskostnader knyttet til egenkapitaltransaksjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter fradrag for skatt.

MINORITETSINTERESSER

Minoritetsinteressen inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskaper inkludert andel av identifiserte merverdier på oppkjøpstidspunktet.

Datterselskapets resultat, samt de enkelte komponentene av andre inntekter og kostnader, er henførbare til eiere av morforetaket og minoritetsinteressene. Totalresultatet henføres til morforetakets eiere og til minoritetsinteressene selv om dette fører til en negativ minoritetsinteresse.

RENTEBÆRENDE GJELD

Alle lån er til å begynne med oppført i balansen til anskaffelseskost, det vil si neddiskontert verdi av alle fremtidige betalinger forbundet med lånet. I etterfølgende perioder blir rentebærende gjeld vurdert til amortisert kost ved hjelp av effektiv rentes metode. Her blir anskaffelseskost, rabatter og premier tatt hensyn til.

FORPLIKTELSE OG AVSETNINGER

Forpliktelser blir regnskapsført når konsernet har en juridisk eller antatt forpliktelse som følge av en allerede inntruffet hendelse, når det er sannsynlig at en forpliktelsen vil komme til oppgjør og beløpet kan estimeres pålitelig.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når konsernets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløpte for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

BETINGEDE FORPLIKTELSE OG EIENDELER

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte konsernet.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Ny informasjon om selskapets posisjoner på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets posisjon på balansedagen, men som vil påvirke selskapets posisjon i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER

Nye og endrede standarder og fortolkninger som er obligatorisk for årsregnskapet 2010. Revidert IAS 27 Konsernregnskap og finansregnskap
Revidert IFRS 3 Virksomhetssammenslutninger
Endringer i IFRS 7 Finansielle instrumenter – opplysninger
Endringer i IFRS 1 Førstegangsangvendelse av IFRS
Endringer i IFRS 2 Aksjebaserte betalinger
Endringer i IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling
Endringer i IAS 32 Finansielle instrumenter – presentasjon
IFRIC 15 Avtaler om bygging av eiendommer
IFRIC 17 Utdeling av andre eiendeler enn penger

IFRIC 18 Overføring av eiendeler fra kunder

Endringer i IFRIC 9 og IAS 39 knyttet til vurdering av innebygde derivater

Endringer som følge av årlig forbedringsprosjekt av IFRS 2009

Implementering av nye regulering har ikke medført vesentlige effekter i årsregnskapet for 2010. Endringene i IAS 27 har medført at utkjøp av minoritet i sin helhet er før mot egenkapitalen. Endringene i IAS 27 og IFRS 3 vil kunne få betydelige konsekvenser dersom konsernet foretar ytterligere oppkjøp eller salg av datterselskaper. Effektene vil da i hovedsak være knyttet til følgende forhold:

- Valgmulighet med hensyn til innregning av goodwill relatert til minoritetsinteressers andel av den overtatte virksomheten. Valget gjøres pr transaksjon.
- Oppkjøpskostnader og endringer i betingede kjøpsvederlag resultatføres løpende.
- Mer spesifikke krav til utskillelse av immaterielle eiendeler.
- Trinnvise oppkjøp og nedslag i datterselskap (hvor kontroll endres) medfører verdiregulering av eksisterende andeler til virkelig verdi, endringen resultatføres.
- Endringer i minoritet føres i sin helhet mot egenkapitalen.

Implementering av IFRIC 15 vil medføre at en større andel av konsernets fremtidige byggeprosjekter vil bli regnskapsført som egenregi prosjekter. Det vil si presentert som varelager og varesalg, mens man under tidligere regulering ville kunne ha anvendt løpende avregning.

Øvrige endringer forventes ikke for innvirkning på hvordan selskapet utarbeider sitt årsregnskap.

Nye og endrede standarder og fortolkninger som er obligatorisk for senere regnskapsår.

Endringer til IFRS 7 Finansielle instrumenter - opplysninger

IFRS 9 Financial Instruments

Endringer til IAS 12 Inntektsskatt

IAS 24 (revidert) Opplysninger om nærstående parter

Endring til IAS 32 Finansielle instrumenter – presentasjon - Classification of Rights Issues

Endring til IFRIC 14 IAS 19 – begrensninger av en netto ytelsesbasert pensjonseiendel, minstekrav til finansiering og samspillet mellom dem – Prepayments of a Minimum Funding Requirement

IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments

IASBs årlige forbedringsprosjekt 2010

Ledelsen er av den oppfatning at ny og endrede standarder ikke vil medføre endringer av betydning i forhold til

NOTE 3 Korrigering av tidligere års feil

Fra selskapets oppstart og frem til 2008 har Faktor solgt tomter til forskjellige borettslag til bygging av borettslagsleiligheter. Salgene har vært inntektsført ved kontraktsinngåelse under forutsetning av at borettslagene selv har stått som byggherre. Sett i etterkant hadde Faktor også risiko og kontroll over byggeprosessene frem til endelig ferdigstillelse av leilighetene. Det hadde derfor vært korrekt å behandle dette som et byggeprosjekt i egen regi, og inntekten burde etter IAS 18.14 ikke vært innregnet før prosjektet var ferdig og overlevert borettslaget. Feil håndtering av dette inntektsføringsprinsippet medfører en periodiseringsfeil mellom de ulike årene. Faktor endrer prinsipp fra å

selge tomter til borettslag til å selge ferdig byggeprosjekt. Omarbeidede sammenligningstall for 2007 og 2008 viser de korrekte inntektene og kostnadene for disse årene, og er i hovedsak korrigeringer av tidligere perioder slik at egenkapitalen 01.01.2009 ikke er påvirket i like stor grad.

Faktor har for årene 2007 og 2008 valgt å vise effekten av disse feil periodiseringene i tre elementer. Det første viser en feil periodisering av inntektsføringen av tomtsalg til borettslag, deretter inntektsføring av salg av ferdige prosjekter i korrekt periode og sist den skattemessige effekten av dette.

Resultatregnskap 2009

(MNOK)	Tidligere avlagt 2009	Salg av byggeprosjekt borettslag	Tilbakeføring av tomtsalg	Skatt	Ikke Videreført virksomhet	Korrigert 2009
Salgsinntekter	975	38,8	34,7			1 048,6
Annen driftsinntekt	22					22,0
Sum Driftsinntekter	997,1	38,8	34,7	-		1 070,6
Varekostnad	(706,2)	(29,8)	(34,7)		0,2	(770,5)
Lønnskostnader	(122,6)					(122,6)
Avskrivninger driftsmidler	(8,9)					(8,9)
Nedskrivninger	(4,5)					(4,5)
Andre driftskostnader	(157,9)				1,0	(156,9)
Sum driftskostnader	(1 000,1)	(29,8)	(34,7)	-	1,2	(1 063,4)
Driftsresultat	(3,0)	8,9	-	-	1,2	7,1
Andel resultat i tilknyttede selskap	0,2					0,2
Andre finansinntekter	12,9				(0,2)	12,7
Finanskostnader	(86,1)					(86,1)
Netto finansposter	(73,0)	0,0	0,0	0,0	(0,2)	(73,2)
Resultat før skatt	(76,0)	8,9	-	-	1,0	(66,1)
Skattekostnad	15,5	-	-	(2,5)	-	13,0
Resultat videreført virksomhet	(60,5)	8,9	-	(2,5)	1,0	(53,1)
Avviklet virksomhet	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,0)	(1,0)
Årsresultat	(60,5)	8,9	0,0	(2,5)	0,0	(54,1)

Omarbeidet balanse pr 01.01.2009

Basert på de omarbeidede resultatene for 2007 og 2008 for dette også en effekt på inngående balanse for 2009. Det blir en vesentlig endring på regnskapslinjen Tomter og Næringsbygg på kr 61,6 millioner da to prosjekter pr denne dato ikke anses for å være solgt. Disse prosjektene var finansiert med byggelån, slik at kortsiktig gjeld økes med kr 76,6 millioner og kundefordringer reduseres med kr 10,6 millioner. Som en følge av endrede regnskapsprinsipper påvirkes egenkapitalen med kr 20,6 millioner.

Resultatregnskap 2008

(MNOK)	Tidligere avlagt 2008	Tilbakeføring av tomtesalg	Salg av byggeprosjekt borettslag	Annet/Skatt	Korrigert 2008
Salgsinntekter	617,3	(49,4)	699,9		1 267,7
Varekostnad	(408,6)	39,8	(622,3)		(991,1)
Lønnskostnader	(117,4)				(117,4)
Avskrivninger driftsmidler	(9,2)				(9,2)
Nedskrivninger	(194,6)				(194,6)
Andre driftskostnader	(226,3)			16,8	(209,5)
Driftsresultat	(338,8)	(9,7)	77,6	16,8	(254,1)
Netto finansposter	(54,6)				(54,6)
Resultat før skatt	(393,4)	(9,7)	77,6	16,8	(308,7)
Skattekostnad	10,4	-	-	(19,0)	(8,6)
Årets totalresultat	(382,9)	(9,7)	77,6	(2,2)	(317,3)

Resultatregnskap 2007

(MNOK)	Tidligere avlagt 2007	Tilbakeføring av tomtesalg	Salg av byggeprosjekt borettslag	Skatt	Korrigert 2007
Salgsinntekter	992,0	(164,3)	295,7		1 123,3
Varekostnad	(570,2)	83,5	(252,1)		(738,8)
Lønnskostnader	(92,6)				(92,6)
Avskrivninger driftsmidler	(10,5)				(10,5)
Nedskrivninger	-				-
Andre driftskostnader	(134,4)				(134,4)
Driftsresultat	184,3	(80,8)	43,5	-	147,0
Netto finansposter	(16,6)				(16,6)
Resultat før skatt	167,7	(80,8)	43,5	-	130,4
Skattekostnad	(37,8)	-	-	10,4	(27,4)
Årets totalresultat	129,9	(80,8)	43,5	10,4	103,1

NOTE 4 Vesentlige transaksjoner

Faktor Eiendom ASA solgte i første kvartal 2010 Courtyard Marriott Hotell i Stockholm. I andre kvartal gjennomførte selskapet en finansiell restrukturering, som medførte en konvertering av 250 millioner i gjeld til egenkapital samt en emisjon på 250 millioner kroner. Det henvises til ytterligere spesifikasjon i Note 25 og i Egenkapitaloppstillingen. I tillegg solgte man tomter til Tomtebank 1 i dette kvartalet.

I tredje kvartal solgte konsernet alle sine aksjer i selskapet Faktor Langbrygga 9. Dette ga et tap på 3 millioner kroner. I fjerde kvartal gjennomførte Faktor en omfattende verdivurdering av sine eiendeler og dette medførte nedskrivninger på 310, 1 millioner.

4.1 Salg av Courtyard Marriott Hotell i Stockholm

Prosjektet er behandlet som en anleggskontrakt og de vesentligste resultateffekter er inkludert i tidligere års resultater. Prosjektet ble overlevert i februar 2010 og har følgende effekt på 2010 regnskapet:

(MNOK)	
Salgsinntekter	38,4
Varekostnad	(37,1)
Driftsresultat	1,3

Salget medførte en reduksjon av balansen på 499 millioner. Det vil si en reduksjon av anleggskontrakter og kortsiktig gjeld, i tillegg ga salget en kontanteffekt på kr 32 millioner.

4.2 Salg av tomter i Fredrikstad til Tomtebank 1

Det ble i andre kvartal solgt tomter i Fredrikstad til selskapet Tomtebank 1. Salget ga en gevinst på 20 millioner kroner. Det ble gitt en selgerkreditt på 20 millioner kroner i forbindelse med salget.

4.3 Salg av Langbrygga 9

Samtlige aksjer i selskapet Faktor Langbrygga 9 ble solgt i tredje kvartal.

(MNOK)	
Salgsinntekt	(16,0)
Salgskostnader	12,9
Driftsresultat	(3,1)

4.4 Fraregning av datterselskapet Dala AS

Dala AS som er eid 83% av Faktor Eiendom ASA begjærte i desember 2010 offentlig gjeldsforhandlinger. Bakgrunnen for dette var uforutsette kostnadsoverskridelser ved ferdigstilling av prosjektet. Faktor har ikke lengre kontroll over datterselskapet og har derfor pr 31.12.2010 ikke konsolidert inn selskapets

balanse. Dala AS var inkludert i Faktors balanse pr 30.09.2010 med betydlige eiendeler og gjeld. Totale eiendeler var på kr 362 millioner, egenkapital på kr 5,5 millioner og gjeld på kr 356,5 millioner. Videre har dette også medført nedskrivninger av fordringer for Faktor Eiendom ASA, se neste punkt.

4.5 Nedskrivninger og avsetninger for tap

Faktor gjorde i fjerde kvartal en grundig gjennomgang av sin eiendelsportefølje noe som førte til en vesentlig nedskrivning og avsetninger for tap. Tapsføringene fordeler seg på segmentene på følgende måte:

(MNOK)	
Forvaltning og drift	57,5
Eiendomsutvikling og salg	238,7
Produksjon	4,0
Faktor Eiendom ASA	9,9
Totale nedskrivninger og avsetninger for krav	310,1
Nedskrivninger og tap fordelt på prosjekter:	
Dala AS (Kilden i Tønsberg)	64,6
Hotelldrift	104,3
Hindtåsen Kongsberg	30,0
Usolgte enheter og andre prosjekter	111,2
Totale nedskrivninger og avsetninger for krav	310,1

Faktor har bestemt seg for ikke å videreføre satsningen på nye hoteller og har gjennomgått dagens portefølje knyttet til eksisterende hotelldrift og tidligere salg av hotell eiendommene. Nedskrivningene knyttet til hotellsatsingen omfatter tap på selgerkreditt, nedskrivning av inventar, eiendom og andre immaterielle eiendeler.

Prosjektet Hindtåsen i Kongsberg har hatt betydelige kostnadsoverskridelser under bygging. Man har hatt en rekke uforutsette hendelser som problemer med underleverandører og fremdrift i prosjektet, samt at byggelånsrenter har blitt betydelig høyere grunnet svakere salgstakt.

Nedskrivningene og tap på krav fordeler seg på følgende regnskapslinjer:

(MNOK)	Note	2010
Varekostnad		27,1
Nedskrivninger	9	119,8
Andre driftskostnader*	10	163,1
Sum		310,1

* Under posten andre driftskostnader har Faktor inkludert tap på krav relatert til Dala AS og selgerkredit ved salg av hotell.

NOTE 5 Segmentinformasjon

Konsernets virksomhet er strategisk inndelt i forretningsenheter med separat drift. De ulike forretningssegmentene selger ulike produkter og tjenester rettet mot ulike kunder og har ulik risiko profil. Sammenlignet med 2009 er i 2010 salg rapportert sammen med Eiendomsutvikling og det er utarbeidet korrekte sammenligningstall.

Konsernet har i perioden vært inndelt i følgende forretningssegmenter:

Forvaltning og Drift

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

Eiendomsutvikling og salg:

Virksomhetsområdet har ansvaret for utvikling og salg av eiendom. Avdelingen har jobbet med større prosjekter som bl.a. Hällekind i Strömstad samt boligprosjektet Hindtåsen i Kongsberg og et kombinert bolig og næringsbygg på Kilden i Tønsberg. Eiendomsutvikling inkluderer også salg av boliger og fritidsboliger.

Produksjon:

Virksomhetsområdet består av tradisjonell entreprenørvirksomhet og konsernets nye fabrikk på Rudskogen. Entreprenørvirksomheten har sine aktiviteter innenfor entrepriser, og benytter moduler og prefabrikkerte løsninger i tillegg til tradisjonelle plassbygde løsninger. Fabrikken produserer moduler og byggsystemer av stål, betong og trekonstruksjoner som er tilpasset byggsystemer til bl.a. hoteller, boliger, fritidsboliger og offentlige bygg.

Geografiske segmenter

Konsernets aktiviteter kan inndeles i følgende områder: Norge, Sverige og Spania.

Transaksjoner mellom de ulike segmentene er eliminert.

Driftssegmenter 2010

(MNOK)	Eiendoms- utvikling	Produksjon	Forvaltning, drift og salg	Øvrig / Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter	224,0	165,7	304,2	(42,7)	651,2
Av-/nedskrivninger	(66,7)	(9,8)	(66,0)	(0,2)	(142,7)
Driftskostnader	(383,0)	(209,7)	(349,4)	6,4	(935,6)
Driftsresultat	(225,6)	(53,8)	(111,3)	(36,5)	(427,1)
Finansinntekter	1,6	1,1	2,7	2,6	8,0
Finanskostnader	(103,4)	(8,9)	(13,8)	39,1	(87,0)
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felleskontrollert virksomhet	(0,0)	0,2	-		0,2
Skattekostnad	(3,0)	1,7	6,8	(4,9)	0,6
Resultat før avviklet virksomhet	(330,3)	(59,7)	(115,6)	0,3	(505,3)
Eiendeler					
Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	5,2	0,4	0,0	0,0	5,6
Investering i varige driftsmidler	9,3	251,7	52,2	1,1	314,3
Totale Eiendeler	1 205,2	339,1	193,4	32,2	1 770,0
Totale forpliktelser	648,9	216,8	116,8	108,4	1 090,9

Driftssegmenter 2009

(MNOK)	Eiendoms- utvikling	Produksjon	Forvaltning, drift og salg	Øvrig / Elimineringer	Konsolidert
Driftsinntekter fra eksterne kunder	785,3	96,7	188,3	0,5	1 070,6
Avskrivninger/Nedskrivning	(6,1)	(1,1)	(7,0)	0,8	(13,4)
Driftskostnader	(727,8)	(95,6)	(206,5)	(20,2)	(1 050,1)
Driftsresultat	42,5	(0,4)	(26,2)	(18,9)	7,1
Finansinntekter	7,3	0,4	1,8	3,2	12,7
Finanskostnader	(71,7)	(3,7)	(15,3)	4,6	(86,1)
Andre periodiseringsposter	-	-	-	-	-
Resultatandel fra tilknyttet selskap og/eller felleskontrollert virksomhet	-	-	-	0,2	0,2
Skattekostnad	3,5	2,0	4,1	3,5	13,0
Resultat før avviklet virksomhet	(18,4)	(1,7)	(35,6)	(7,4)	(53,1)
Eiendeler					
Investeringer i varige driftsmidler	12,8	244,5	70,6	1,3	329,3
Totale Eiendeler	2 376,8	295,9	126,7	203,7	3 003,2
Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4,7	-	0,0	-	4,7
Totale forpliktelser	1 583,9	204,4	133,8	369,2	2 291,3

Geografisk 2010

(MNOK)	Driftsinntekter	Varige Driftsmidler	Tomter og Næringsbygg
Norge	376,4	271,6	731,5
Sverige	172,9	9,1	56,4
Spania	101,9	33,6	0,1
SUM	651,2	314,3	788,0

Geografisk 2009

(MNOK)	Driftsinntekter	Varige Driftsmidler	Tomter og Næringsbygg
Norge	440,8	291,8	1 083,0
Sverige	534,4	20,9	9,7
Spania	95,4	16,6	2,1
SUM	1 070,6	329,3	1 094,7

Inntekter fra de vesentligste produkter og tjenester

(MNOK)	2010	2009
Salg av boligeiendom og lignende	90,9	223,5
Salg av næringsseiendom og tomter	44,6	337,6
Oppføring av bygg for andre	206,8	287,7
Inntekter på hotel og resortvirksomhet	298,0	176,1
Andre leieinntekter	5,5	3,8
Gevinst anleggsmidler	0,5	19,0
Andre driftsinntekter	4,8	22,9
Total	651,2	1 070,6

NOTE 6 Andre inntekter

(MNOK)	2010	2009
Leieinntekter	5,5	2,2
Gevinst på avgang anleggsmidler	0,5	19,0
Provisjoner	0,0	0,0
Annen inntekt	2,2	0,7
Andre inntekter	8,3	22,0

NOTE 7 Varekostnad

(MNOK)	2010	2009
Tomte og byggekostnader for solgte prosjekter	86,8	490,9
Varekostnad anleggskontrakter	146,7	232,9
Varekostnad knyttet til hotell og resort drift	44,8	31,6
Kostnader for eiendom som leies ut	9,4	5,5
Nedskrivninger varelager	36,9	6,0
Annet	10,4	3,6
Sum varekostnad	335,0	770,5

Varekostnaden er vesentlig redusert fra 2009 til 2010. I 2009 bygde og solgte Faktor to hotell som ga en økt varekostnad. Ettersom man i 2010 ikke har hatt denne virksomheten reflekteres det i reduserte varekostnader.

NOTE 8 Lønnskostnader og antall ansatte

(MNOK)	2010	2009
Lønn	133,1	108,1
Arbeidsgiveravgift	26,4	11,2
Pensjonskostnader	2,1	1,5
Andre sosiale kostnader	3,8	1,7
Sum lønnskostnader	165,3	122,6
Gjennomsnittlig antall ansatte	628	401

Faktor Eiendom ASA har fra 2009 til 2010 økt sine lønnskostnader. Dette har sammenheng med at konsernet i 2010 driver 3 hoteller som helt eller delvis ikke hadde drift i 2009. I tillegg er fabrikk på Rudskogen i Rakkestad i full drift, noe som også medfører økte lønnskostnader.

Ansatte i de norske selskapene har obligatorisk tjenstepensjon. Dette er en innskuddsordning hvor årets kostnad er innbetalt premie.

Styret i Faktor Eiendom ASA vil fremlegge for ordinær generalforsamling 2010 erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i medhold av allmennaksjeloven § 6-16a basert på konsernets retningslinjer for kompensasjon til ledende ansatte.

Styret beslutter lønn og annen godtgjørelse for administrerende direktør og fastsetter retningslinjer for slike ordninger når det gjelder øvrige ledende ansatte. I erklæringen til generalforsamlingen vil styret redegjøre nærmere for disse retningslinjene.

Godtgjørelse til ledende ansatte 2010

(MNOK)	Lønn og annen godtgj.	Pensjon
Per Gunnar Rymer, Administrerende direktør	1,2	0,03
Lasse Fosby, Leder Eiendomsutvikling og Salg	2,5	0,00
Hege Buer, Økonomidirektør	0,1	0,00
Pål Henning Johansen, Økonomisjef Faktor Industrier	1,5	0,00
Johann Bernhard Stenrød, Daglig leder Faktor Industrier	1,0	0,03
Sum	6,3	0,06

Godtgjørelse til ledende ansatte 2009

(MNOK)	Lønn og annen godtgj.	Pensjon
Lasse Fosby, tidligere Administrerende direktør	2,2	0
Morten Riiser, tidligere Administrerende direktør	2,7	0,05
Rune Kilebu, direktør Forvaltning Drift og Salg	2,2	0
Anja Munro, finansdirektør	0,5	0,01
Freddy Eriksen, økonomisjef	1,0	0
Sum	8,7	0

Godtgjørelse til styret:

(MNOK)	2010	2009
Honorar til styret	2,0	1,2

Opsjonsprogram

Innregnet kostnad knyttet til aksjebasert avlønning er som følger:

(MNOK)	2010	2009
Kostnad relatert til egenkapitalbasert aksjebasert avlønning	1,9	
Kostnad relatert til kontantbasert aksjebasert avlønning		
Total kostnad innregnet relatert til aksjebasert avlønning	1,9	0

Administrerende direktør fikk i forbindelse med sin tiltrædelse tildelt rett til å tegne seg for 14.000.000 aksjer i Faktor Eiendom ASA 1. mai 2015. Tegningsrettighetene var fullt opptjent på tildelingstidspunktet. Tegningsrettighetene løper til rettighetene bortfaller ved en eventuell fratrede fra stillingen. Tegningskursen ble

satt til snittkurs i perioden 01. september til 31. oktober 2010 med et tillegg på 10%.

Virkelig verdi av opsjonene måles på tildelingsdagen ved bruk av black-scholes modellen, hvor man hensyntar det forhold som foreligger på tildelingsdagen.

(MNOK)	Gj.snittlig utøvelses-kurs	Antall
Utløpsdato		
01.mai.15	0,65	14 000 000

Virkelig verdi på tegningsrettighetene er estimert ved hjelp av Black and Scholes opsjonsprisinde modell. Gjennomsnittlig virkelig verdi av tildelte opsjoner i 2010 er NOK 0,138

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for beregningen: Aksjeprisen er satt lik børskursen på tildelingstidspunktet og innløsningsprisen er aksjekurs på tildelingstidspunktet *1,1. Faktor gjennomført en betydelig kapitalstukturering i mai 2010. Observerbar volatilitet i perioden etter restruktureringen er lagt til

grunn for beregning av verdien på tegningsrettighetene, anvendt volatilitet utgjør 42% . Opsjonens forventede løpetid er 2 år. Forventet utbytte per aksje er NOK 0 pr. år. Risikofri rente som er lagt til grunn for beregning av opsjoner er tilsvarende rente på statsobligasjoner over opsjons levetid, dvs. 3,7 % for 2010.

Det henvises også til note 30.

NOTE 9 Nedskrivninger

Eiendeler som er nedskrevet

(MNOK)	2010	2009
Goodwill	0,0	1,9
Andre immaterielle eiendeler	31,5	0,0
Nedskrivning hotell og hotellinventar	36,0	0,0
Nedskrivning tomt	1,8	0,0
Anleggsmidler/Bygg	2,8	0,0
Andeler i boligselskaper	47,7	2,6
Sum	119,8	4,5

Faktor har bestemt seg for ikke å videreføre satsningen på nye hoteller og har gjennomgått dagens portefølje knyttet til eksisterende hotell drift og tidligere salg av hotell eiendommene. Nedskrivningene knyttet til hotellsatsningen omfatter nedskrivning av inventar, eiendom og andre immaterielle eiendeler. Grunnlaget for verdivurderingen og nedskrivningene er basert på verdier i løpende forhandlinger med ny eier av hotell drift.

Nedskrivning på hotell og bygg er nedskrivninger på eiendeler klassifisert som varelager.

Se note 4 og 33.

NOTE 10 Andre driftskostnader

(MNOK)	2010	2009
Husleie	58,0	8,9
Vedlikehold og annen kostnad kontorer/hoteller/fabrikk	39,0	7,4
Bilutgifter	3,3	4,6
Eksterne tjenester	60,2	27,5
Reisekostnader	3,8	7,5
Markedsføring	21,1	12,4
Andre driftskostnader	86,8	88,6
Tap på fordringer*	163,1	0,0
Andre driftskostnader	435,2	156,9

Som omtalt i noten for lønnskostnader er og andre driftskostnader influert av at konsernet i 2010 drifter 3 hoteller. Økning i husleie har med dette å gjøre. I tillegg har Faktor i 2010 hatt full drift i fabrikken på Rudskogen, dette medfører også økte drift- og vedlikeholdskostnader.

* Se også note 4.

NOTE 11 Finansposter

(MNOK)	2010	2009
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0,2	0,2
Renteinntekter	3,7	5,6
Valutagevinst	4,1	6,8
Andre finansinntekter	0,2	0,4
Sum finansinntekter	8,0	12,7
Finanskostnader		
Rentekostnader	85,1	66,2
Valutatap	0,6	18,0
Nedskrivning av aksjer	1,3	0,0
Andre finanskostnader	0,1	1,8
Sum finanskostnader	87,0	86,1
Netto finansposter	(78,8)	(73,2)
Aktivert rente på anleggsmidler utgjør	-	4,0
Aktivert rente varelager utgjør *	9,9	25,4
Sum aktiverte renter	9,9	29,4

* Henviser videre til note 20

For 2010 er det balanseført 8 millioner i renter på Dala AS, selskapet er pr 31.12.2010 ikke konsolidert inn i konsernets oppstilling over finansiell stilling.

NOTE 12 Skatt

(MNOK)	2010	2009
Skattekostnad:		
Betalbar skatt	5,8	0
Refundert skatt betalt i tidligere perioder	(1,3)	(15,5)
Utsatt skatteeffekt som følge av oppkjøp	0,0	0,0
Endring utsatt skatt/skattefordel	(5,2)	2,5
Skattekostnad i resultatregnskapet	(0,6)	(13,0)
Analyse av skattekostnaden:		
Resultat før skatt	(518,1)	(92,0)
Ordinær skattekostnad (28%)	(145,1)	(25,8)
28% skatt av permanente forskjeller	(5,6)	2,7
Ikke balanseført utsatt skattefordel i år	161,8	36,1
Ikke balanseført utsatt skattefordel i fjor	(10,6)	0,0
Skattekostnad i resultatregnskapet (0 %)	0,6	13,0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	2,9	0,0
Årets fordring på skatt "Tiltakspakken"	0,0	(9,6)
Utlignet ikke betalt skatt tidligere år	0,0	0,3
Sum betalbar skatt	2,9	(9,3)
Utsatt skatt og utsatt skattefordel:		
Utsatt skattefordel		
Fremførbart underskudd	107,3	43,4
Varebeholdning	1,3	3,2
Fordringer	28,0	4,0
Nedskrivninger på andeler	0,0	0,0
Avsetninger	3,4	0,0
Annet	39,2	0,1
Utsatt skattefordel	179,1	50,7
Utsatt skatt		
Immaterielle eiendeler	11,7	20,5
Varige driftsmidler	3,3	22,7
Tilvirkningskontrakter	2,8	5,4
Gevinst og tapskonto	5,8	12,4
Annet	1,6	(1,7)
Utsatt skatt	25,1	59,3
Netto utsatt skatt forpliktelse	(154,0)	8,6
Ikke balanseført utsatt skattefordel	161,8	10,6
Utsatt skatt - netto	7,8	19,2
Balanseført utsatt skattefordel	0,0	0,0
Balanseført utsatt skatt	7,8	19,2

Den nominelle skattesatsen i opprinnelseslandet er 28%. Den effektive skattesatsen er 0%.

Konsernet har total MNOK 383,1 i underskudd til fremføring per 31. desember 2010. Det er pr 31.12.10 ikke balanseført utsatt skattefordel knyttet til dette. (Underskudd til fremføring i 2009 var NOK 155,1 millioner)

Fremføringsretten på underskudd er ikke tidsbegrenset, men på grunn av historiske tap i konsernet er ikke utsatt skattefordel knyttet til det fremførbare underskuddet balanseført.

NOTE 13 Goodwill og andre immaterielle eiendeler

2010

(MNOK)	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr. 01.01	79,1	121,8
Anskaffelseskost ved oppkjøp		
Tilgang		0,4
Avgang	(1,2)	(4,0)
Anskaffelseskost pr. 31.12	77,9	118,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 01.01	77,9	43,4
Årets av- og nedskrivninger		31,5
Tilgang		
Avgang		
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	77,9	74,9
Bokført verdi pr. 31.12	0,0	43,3

Bokført verdi per 01.01.10. er goodwill beregnet ved oppkjøpet av Planbo Bostad AB.

Planbo Bostad AB ble i 2010 solgt og avskrivning av goodwill inngår i resultatet fra ikke videreført virksomhet.

Andre immaterielle eiendeler består i all hovedsak av rett til å utvikle, eie og drive hotell med Marriot brand. Rettighetene avskrives over den perioden som de immaterielle eiendelene anvendes i virksomheten, det vil si fra oppstart av hotell drift til utløp av avtalen. Faktor har solgt sin hotellvirksomhet i Malmö i 2011 og ønsker ikke å videreutvikle sin hotellvirksomhet. Det er derfor nedskrevet en vesentlig del av immaterielle eiendelene knyttet til dette og av gjenværende verdi er 41,7 millioner tilhørende Courtyard Hotel i Stockholm.

2009

(MNOK)	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr. 01.01	77,2	122,1
Anskaffelseskost ved oppkjøp		0,0
Tilgang	1,9	1,9
Avgang	0,0	0,0
Anskaffelseskost pr. 31.12	79,1	123,9
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 01.01	76,0	44,8
Årets av- og nedskrivninger	1,9	0,0
Tilgang	0,0	0,0
Avgang		0,0
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12	77,9	44,8
Bokført verdi pr. 31.12	1,2	79,1

NOTE 14 Varige driftsmidler

2010

(MNOK)	Fast eiendom	Fly, helikoptre	Utstyr m.m.	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01	202,3	0,3	163,2	365,8
Korrigerings	6,2		(0,4)	5,8
Tilgang	7,7		34,0	41,7
Avgang	(8,0)		(2,9)	(10,9)
Anskaffelseskost pr. 31.12	208,1	0,3	193,8	402,3
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	11,2	0,2	25,2	36,6
Korrigerings	6,1		(0,3)	5,8
Årets avskrivninger	6,5	0,0	15,9	22,4
Årets nedskrivninger	0,3		25,6	25,9
Avgang	(1,5)		(1,2)	(2,7)
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	22,5	0,3	65,3	88,1
Bokført verdi pr. 31.12	185,6	0,1	128,5	314,3
Økonomisk levetid	20 - 50 år	10 år	3 - 20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

2009

(MNOK)	Fast eiendom	Fly, helikoptre	Utstyr m.m.	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01	215,2	0,3	70,1	285,6
Anlegg under utførelse			(33,0)	(33,0)
Tilgang	23,2	0,0	130,1	153,3
Avgang	(36,1)	0,0	(4,0)	(40,1)
Anskaffelseskost pr. 31.12	202,3	0,3	163,2	365,9
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	7,9	0,2	22,9	31,0
Reklassifisering			0,0	0,0
Årets avskrivninger	4,6	0,0	4,3	8,9
Årets nedskrivninger				
Avgang	(1,3)	0,0	(1,9)	(3,2)
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	11,2	0,2	25,2	36,6
Bokført verdi pr. 31.12	191,2	0,1	138,0	329,3
Økonomisk levetid	20 - 50 år	10 år	3 - 20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Selskapet har gjennomført en nedskrivningsvurdering av den kontantgenererende enheten som innbefatter selskapets fabrikk på Rudskogen. Balanseført verdi knyttet til denne inkludert maskiner og utstyr var pr 31.12.2010 på MNOK 209. Nedskrivningsvurderingen er gjennomført internt av selskapet selv. Vurderingen ble gjort pr 31.12.2010.

Gjennvinnbart beløp er fastsatt basert på en vurdering av virksomhetens bruksverdi. Bruksverdien er beregnet basert på en diskontering av forventede framtidige kontantstrømmer før skatt, diskontert med en relevant diskonteringsrente før skatt som hensyntar løpetid og risiko.

Fremskrivning av kontantstrømmer er basert på budsjetter godkjent av ledelsen og styret for de fem første årene. Siden fabrikkens fortsatt er i en oppbyggingsfase og man nå gjennomfører det første større prosjektet for fabrikkens, er kontantstrømmene fastsatt med utgangspunkt i forventet produksjon i et normalår for fabrikkens som er en produksjon på 50.000 kvm fra og med 2013, av en total produksjonskapasitet på 80.000 kvm. Forventet produksjon i hhv 2011 og 2012 er 23.000 kvm og 40.000 kvm. Markedet har stagnert de to siste årene relatert til finanskrisen, men det er ledelsens og styrets oppfatning at markedet er i bedring og at tilgangen på prosjekter

vil være økende fremover. Ledelsen og styret anser derfor dagens prognoser som realistiske utifra den oppfatning og forventning man har til markedet og produktivetsforbedringer som er igangsatt. Når det gjelder anleggsmidler og produksjonskapasitet for øvrig er det ledelsens oppfatning at det foreligger lite behov for ytterligere investeringer i fabrikk. Etter femårsperioden er det lagt inn et forsiktig anslag på 2 % nominell vekst i netto kontantstrømmer.

EBITDA margin er budsjettet til å ligge på 8-9% i et normalt produksjonsår.

Diskonteringssats som er benyttet for diskontering av kontantstrømmene er 12,8 % (før skatt avkastningskrav for egenkapital). Dette er basert på en risikofri rente på 3,72 % og tillagt en risikopremie på 5 % og en småbedriftspremie på 4 %.

Risikopremien er basert på observasjoner av lignende selskaper på Oslo Børs.

Følsomhetsanalyse for nøkkelforutsetninger

De viktigste sensitivitetsfaktorene er produksjonsvolum og pris. Ved en permanent reduksjon av produksjonsprognosene på mer enn 10% vil dette kunne gi et nedskrivingsbehov.

NOTE 15 Finansielle instrumenter

(MNOK)	2010	2009
Lån til tilknyttede selskap	47,3	88,1
Aksjer	7,5	5,8
Fordring på ansatte	2,4	2,3
Langsiktige fordringer	51,1	81,3
Sum	108,4	177,5

Med bakgrunn i økonomiske betingelser vurderes bokført verdi på langsiktige fordringer å tilsvare virkelig verdi.

Fastsettelse av virkelig verdi

For finansielle eiendeler klassifisert som "tilgjengelig for salg" har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

Modellen som er anvendt i verdsettelsen av tar utgangspunkt i underliggende substansverdier i de ulike egenkapitalinstrumentene verdsatt basert på observerbare transaksjoner i lignende eiendeler, samt ledelsen konkrete

vurdering av de enkelte eiendelene. Underliggende eiendeler er utelukkende relatert til fast eiendom.

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: Kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, andre kortsiktige fordringer, kassekreditt og langsiktig gjeld. Balanseført verdi av kontanter og kontantekvivalenter og kassekreditt er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og gjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser.

(MNOK)	2010 Balanseført verdi	2010 Virkelig verdi	2009 Balanseført verdi	2009 Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Kontanter	85	85	131	131
Kundefordringer	76	76	219	219
Akortsiktige fordringer	68	68	99	99
Tilgjengelig-for-salg investeringer	69	69	136	136
Andre langsiktige fordringer	108	108	178	178
Finansiell gjeld				
Kortsiktig lån	225	225	1 752	1 752
Leverandørgjeld	97	97	237	237
Rentebærende gjeld:				
Banklån	630	630	104	104

Virkelig verdi hierarki

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av den inputen som brukes i utarbeidelsen av målingene. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

- Nivå1: input er noterte priser (ujusterte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

- Nivå 2: input er annet enn noterte priser inkludert i Nivå 1 som er observerbare for eiendelen eller forpliktelser, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser)
- Nivå 3: input for eiendelen eller forpliktelser som ikke basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbar input)

Eiendeler innregnet til virkelig verdi

(MNOK)	31.12.10	Level 1	Level 2	Level 3
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	69			69
Sum	69	0	0	69

I løpet av rapporteringsperioden, var det ingen endring i virkelig verdi måling som medførte overføringer mellom Nivå 1 og Nivå 2, og ingen overføringer inn og ut av nivå 3.

NOTE 16 Datterselskap

Selskap	Land	Hovedvirksomhet	Eier- andel	Stemme- andel	Inngår i konsern fra
Alpedrift AS	Norge	Drift av hotell	100 %	100 %	Hele 2010
Arnt Borgen Eiendom AS	Norge	Ingen aktivitet	100 %	100 %	Hele 2010
Arnt Borgen Utvikling AS	Norge	Rettigheter til utbygging	100 %	100 %	Hele 2010
Bakkebygrenda 2 AS	Norge	Utvikling og salg av fritidsboliger	100 %	100 %	Hele 2010
Faktor Construction AS	Norge	Utleie av eiendom, holdingselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Faktor Entreprenør AS	Norge	Entreprenørselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Faktor Industrier AS	Norge	Fabrikk for byggmoduler	100 %	100 %	Hele 2010
Faktor Langbrygga 1 AS	Norge	Utvikling og salg av næringsbygg	100 %	100 %	Hele 2010
Faktor Næringseiendom AS	Norge	Utvikling og salg av næringsbygg	100 %	100 %	Hele 2010
Faktorgruppen AS	Norge	Utvikling og salg av private boliger	100 %	100 %	Hele 2010
Fredriksten Brygge Utbygging AS	Norge	Utvikling og salg av private boliger	100 %	100 %	Hele 2010
Gystadmyra Utbygging AS	Norge	Infrastrukturelskap	100 %	100 %	Hele 2010
Gystadmyra Utvikling AS	Norge	Ingen aktivitet	100 %	100 %	Hele 2010
Halden Hotell drift AS	Norge	Drift av hotell	100 %	100 %	Hele 2010
Hellekind Resort AS	Norge	Utvikling og salg av fritidsboliger	100 %	100 %	Hele 2010
Hemsedal Alpinrestauranter AS	Norge	Ingen aktivitet	100 %	100 %	Hele 2010
Hemsedal Parkeringsselskap AS	Norge	Utleie av eiendom	100 %	100 %	Hele 2010
Hvaler Bygg AS	Norge	Utvikling og salg av private boliger	100 %	100 %	Hele 2010
Knutstølen Panorama AS	Norge	Tomteselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Kvernberget Hotellinvest AS	Norge	Tomteselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Nordic Hotel Property AS	Norge	Holdingselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Planbo Forvaltning AS	Norge	Eiendomsforvaltning	100 %	100 %	Hele 2010
Planbo Garanti AS	Norge	Eiendomsforvaltning	100 %	100 %	Hele 2010
Planbo Eiendom AS	Norge	Salg av private boliger	100 %	100 %	Hele 2010
Planbo Eiendomsmegling AS	Norge	Avtaleforhandling, videresalg	100 %	100 %	Hele 2010
Planbo Prosjekter AS	Norge	Salg av private boliger	100 %	100 %	Hele 2010
Rudskogen Eiendom AS	Norge	Utleie av eiendom	100 %	100 %	Hele 2010
Rutholen Eiendom AS	Norge	Tomteselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Scandinavian Hospitality Group AS	Norge	Holdingselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Servatur Holding AS	Norge	Holdingselskap	100 %	100 %	Hele 2010
SH Property AS	Norge	Ingen aktivitet	100 %	100 %	Hele 2010
SHG-Oslo Airport AS	Norge	Ingen aktivitet	100 %	100 %	Hele 2010
Skurufjellet Eiendom AS	Norge	Utleie av eiendom	100 %	100 %	Hele 2010

Selskap	Land	Hovedvirksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Inngår i konsern fra
Sorgenfri Eiendom AS	Norge	Utvikling og salg av private boliger og næringsbygg	100 %	100 %	Hele 2010
Staven Næringseiendom AS	Norge	Utleie av næringslokaler	51 %	51 %	Hele 2010
Trysil Holding AS	Norge	Holdingselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Trysil Resort AS	Norge	Drift av resort	100 %	100 %	Hele 2010
Trysilfjell Apartment AS	Norge	Drift av resort	100 %	100 %	Hele 2010
Trysilfjell Apartment Eiendom AS	Norge	Utleie av eiendom	100 %	100 %	Hele 2010
Trysilturnet Eiendom AS	Norge	Utleie av eiendom	100 %	100 %	Hele 2010
Uvdal Prosjekt AS	Norge	Tomteselskap	100 %	100 %	Hele 2010
Viking Ferie Fredrikstad AS	Norge	Utvikling og salg av fritidsboliger	100 %	100 %	Hele 2010
Servatur S.A	Spania	Drift av resort	75 %	75 %	Hele 2010
Planbo Resort Strömstad AB	Sverige	Drift av resort	100 %	100 %	Hele 2010
SHG Courthotel Lindhagensplan AB	Sverige	Drift av hotell	100 %	100 %	Hele 2010
SHG Rosen R Hotel AB	Sverige	Drift av hotell	100 %	100 %	Hele 2010

Følgende selskaper ble tatt inn i regnskapet i 2010:

Følgende selskaper ble solgt i 2010: Faktor Langbrygga 9, Planbo Prosjekt AB og Planbo Bostad AB og Kajan 7 AB

Dala AS er under gjeldsforhandlinger og Faktor Eiendom ASA har ikke kontroll over selskapet. Dala AS og datterselskap Kilden Kino AS er ikke konsolidert inn i 2010.

NOTE 17 Tilknyttede foretak

(MNOK)	Balanseført verdi 31.12.2009	Andel resultat etter skatt 2010	Avskrivning merverdier	Omregn. differanser	Utbytte	Balanseført verdi 31.12.2010
Rudskogen Biovarme	0,2	0,2				0,4
Son Resort Utleie AS	(10,5)	(1,5)				(12,0)
Nordseter Eiendom AS*	(1,1)	(0,5)				(1,6)
Skjæret i Hamburgsund AB*	0,1	-				0,1
Østsiden Storsenter**	(0,9)	(0,0)				(2,4)
Stavtak	3,2	2,0				5,2
SUM tilknyttede selskaper	(7,8)	0,2	-	-	-	(10,3)
Bokført verdi tilknyttede selskaper	4,7	0,7	-	-	-	5,6
Avsatt forpliktelse ***	(12,5)	(0,5)	-	-	-	(16,0)
Selskap	Kostpris aksjer	Eierandel	Eiendeler	Gjeld	EK	Resultat
Rudskogen Biovarme	0,1	0,5	9,8	9,0	0,8	0,4
Son Resort Utleie AS	0,1	0,5	77,3	101,2	(23,9)	(2,9)
Nordseter Eiendom AS	1,0	0,5	5,7	5,0	(0,5)	1,3
Skjæret i Hamburgsund & Co AB (MSEK)	0,0	0,3	48,2	48,1	0,1	-
Østsiden Storsenter	0,5	0,5	15,7	14,9	0,8	-
Stavtak	2,4	0,5	25,2	14,7	10,5	
SUM tilknyttede selskaper	4,1					

* Nordseter Eiendom AS eier 100% i Nordseter Sportell. Andelen medtatt i regnskapet inkluderer begge selskaper. Skjæret i Hamburgsund AB & Co AS eier 100% i Skjæret i Hamburgsund AB.

** Det er reversert en tidligere avtale mellom Sorgenfri AS og Østsiden Storsenter AS. I den forbindelse er det gjort en korrigering av tidligere internfortjeneste på dette salget som er klassifisert direkte mot egenkapitalen.

*** Det er avsatt for negativ egenkapital i Son Resort Utleie AS, Østsiden Storsenter og Nordseter Eiendom AS.

NOTE 18 Finansiell risiko

Kreditrisiko

Kreditrisiko er den risiko selskapet har for å pådra seg tap på å gi kreditter. Konsernet har i hovedsak fordringer som forfaller innen ett år.

Eiendomutvikling og salg

Konsernet yter kreditter ved salg av boliger under oppføring, men risikoen for tap begrenses ved at det er krav

om at kunden kan dokumentere tilfredsstillende finansiering før kontrakt inngås. Videre overleveres ikke boligene før fullt oppgjør er mottatt. Konsernets rutiner har ikke vært tilfredsstillende i tidligere år i forhold til dokumentasjon av tilfredsstillende finansiering. Dette har ført til at boliger ikke har blitt overlevert kjøper samt at visse kreditter har blitt nedskrevet. I 2010 har selskapet hatt betydelige tap på tidligere inngåtte avtaler, blant annet et tap på selgerkredit SEK 51,4 ved salg av hotellet i Malmø. Denne selgerkreditten var betinget av blant annet fortsatt kontinuerlig betaling av husleie. Konsernets vurdering, basert på driftsresultat 2010 for driftsselskapet, var at nåverdien av fortsatt drift var mer negativ enn selgerkreditten. Det er gitt selgerkreditt på tomtsalget fra Sorgenfri Eiendom AS til Østsiden Storsenter i Fredrikstad på MNOK 14. Det er gitt selgerkreditt på tomtsalget fra Sorgenfri Eiendom AS til Tomtebank 1 i Fredrikstad

i 2010. Totalt er utestående selgerkreditt mot Tomtebank 1 MNOK 37.

Forvaltning og drift

Noe av omsetning på hoteller og resorts er kredittsalg. Kreditter gis til større foretak som holder konferanser og i liten grad til privatpersoner. Det er derfor liten kreditrisiko knyttet til konsernets kredittsalg på forvaltning og drift. Det har i 2010 vært begrensende tap knyttet til kredittsalg i dette segmentet.

Produksjon

Faktor Entreprenør og Faktor Industrier har i stor grad sin virksomhet knyttet til offentlige myndigheter og andre store aktører i byggebransjen. Det er kun i liten grad det gis kreditter til privatpersoner. Slik som dagens kundeportefølje er for dette segmentet anses kreditrisiko for lav og man har heller ikke hatt vesentlig tap knyttet til kredittsalg i dette segmentet.

Maksimal kreditrisiko tilsvarer balanseført verdi på fordringer, samt avgitte kausjoner og garantier.

(MNOK)	2010	2009
Balanseført		
Fordringer inkludert i finansielle anleggsmidler	100,9	171,7
Anleggskontrakter	9,8	499,0
Kundefordringer	75,9	218,0
Andre fordringer	68,3	99,4
Totalt balanseført	254,9	988,1
Ikke balanseført		
Kausjoner for andre	79,2	209,0
Kausjoner for boligselskap	254,1	382,9
Garantier andre	39,5	41,2
Totalt ikke balanseført	372,7	633,1
Maksimal kreditrisiko eksponering	617,8	1 574,2

For prosjekt under utførelse er det inngått kontrakter med solide aktører som anses som godt sikret.

Kundefordringer er i all vesentlighet salg av tomter til borettslag.

Kausjoner er gitt som sikkerhet for byggelånet i byggeperioden. Ved avsluttet byggeperiode vil lånet bli omgjort til langsiktig lån og kausjonen slettet. Som sikkerhet for de avgitte kausjoner mot borettslag er lagenes egenkapital.

Ytterligere spesifikasjon henvises til note 27.

Renterisiko

Renterisiko er risikoen for at endring i rentenivå vil medføre svingninger i fremtidige kontantstrømmer for virksomheten. Endringer i rentenivået vil påvirke selskapets markeder gjennom innvirkningen på etterspørselen etter boliger, da lånerente er en av de viktigste faktorer som har betydning for boligkunders investeringsvilje og evne. Erfaringsmessig har det vist seg at forventninger om renteøkninger, eller faktiske økning i lånerente, medfører oppbremsing av etterspørsel, mens et mer avklart rentebilde bidrar til økt etterspørsel etter boliger.

I og med at konsernet har betydelig rentebærende gjeld vil rentenivå og utvikling i dette direkte påvirke konsernets lønnsomhet og resultater. Lån og driftskreditter er avtalt med flytende rente. Konsernet har ikke inngått rentesikringsavtaler. En endring i rentenivå vil også normalt påvirke nåverdiberegninger gjennom en endring av diskonteringsfaktor. Risikofri rente inngår som en av faktorene for beregning av avkastningskrav.

Slike nåverdiberegninger gjøres blant annet ved nedskrivningsvurderinger.

Sensitivitet ved renteendring basert på konsernets netto rentebærende gjeld.

(MNOK)	2010	2009
Netto rentebærende gjeld 31.12	771	1 726
Økte rentekostnader ved renteendring 1%	8	17
Økte rentekostnader ved renteendring 2%	15	35

Valutarisiko

Valutarisiko er den risiko selskapet har for at selskapets eiendeler eller kontantstrømmer vil bli påvirket av endringer i valutakurser.

Konsernets inntekter, eiendeler og gjeld i datterselskapet Servatur i Spania (Gran Canaria) er i Euro. Hotellvirksomheten i Stockholm og Malmø, samt noe virksomhet i Strømstad er i SEK. Valutaeksponeringen i EUR er meget lav og konsernet har redusert sin eksponering i SEK. Faktor har benyttet følgende kurser pr. 31.12.2010, EUR 7,81 og SEK 87,07 (i 2009, EUR 8,32 og SEK 80,99)

	2010	2010	2010
(MNOK)	NOK	SEK	EURO
Kundefordring	37,8	6,7	4,1
Andre fordringer	13,7	2,0	1,5
Langsiktig gjeld	(93,3)	(86,5)	(2,3)
Kortsiktig gjeld	(17,1)	(12,6)	(0,8)
Leverandørgjeld	(38,1)	(10,1)	(3,8)
Netto balanse eksponering	(97,1)	(100,4)	(1,2)

	2009	2009	2009
(MNOK)	NOK	SEK	EURO
Kundefordring	18,4	0,1	2,2
Andre fordringer	39,0	24,0	2,4
Langsiktig gjeld	(45,1)	0,0	(2,0)
Kortsiktig gjeld	(470,1)	(580,0)	(3,5)
Leverandørgjeld	(41,1)	(22,2)	(2,8)
Netto balanse eksponering	(498,9)	(578,2)	(3,7)

Resten av konsernet valutaeksponering er i NOK.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke vil kunne betjene sine løpende betingelser på grunn av manglende likviditet. Tilgang på lånefinansiering er en avgjørende forutsetning for at konsernet skal kunne betjene sine løpende forpliktelser. Konsernet har en rentebærende gjeld på MNOK 855,7 ved utgangen av 2010, og eventuell manglende overholdelse av låneavtalene fra konsernets side eller fra långivers side vil medføre manglende likviditet.

Konsernet er også avhengig av tilgang på garantier fra banker, forsikringsselskaper eller andre kilder for å kunne drive på en fornuftig måte som sikrer inntjening og lønnsomhet, og også som et virkemiddel til å frigjøre likviditet løpende.

Konsernet overvåker løpende likviditetsbehovet og tilgjengelig likviditet. I den grad det er behov for likviditet i deler av konsernet foretas interne allokeringer innenfor tilgjengelige rammer. Konsernet har etablert kassekreditter for driftsenhetene som gir fleksibilitet gjennom året. Konsernet har løpende dialog med hovedbankforbindelsene i forhold til kapitalbehov og likviditetsstyring.

(MNOK)	Mindre enn 3 mnd	Mellom 3 mnd og 1 år	Mellom 1 og 2 år	Mellom 2 og 5 år	Over 5 år	Total
Langsiktig rentebærende gjeld			83,1	773,8	191,9	1 048,8
Langsiktig ikke rentebærende gjeld				31,4		31,4
Kortsiktig lån *	55,2	24,6				79,8
Betalbar skatt		2,7				2,7
Leverandørgjeld	94,3	2,5				96,8
Andre kortsiktige forpliktelser	23,5	54,3				77,8
	173,0	84,0	83,1	805,2	191,9	1 337,3

* I balansen inkluderer kortsiktig lån et byggelån på 155,2 millioner. Dette lånet er forutsatt konvertert og er inkludert i langsiktig rentebærende gjeld i denne oppstillingen.

Kapitalstruktur og egenkapital

Hovedformålet med konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en tilfredsstillende kapitalbase til gjennomføring av gode utviklingsprosjekter. Kapitalbalansen er avgjørende for å sikre at konsernet opprettholder en tilfredsstillende kreditt-rating og dermed lånebetingelser hos långivere, som står i et rimelig forhold til den virksomhet som drives. Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utsikter man ser på kort og mellomlang sikt. Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å justere utbytteandeler, gjøre tilbakekjøp av egne aksjer, nedsetting av aksjekapital eller å emittere nye aksjer. De dramatiske endringene de seneste årene som følge av fallet i etterspørsel etter nye utviklingsprosjekter har medført et økt fokus på konsernets styring av kapitalstrukturen.

Justert netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kort og lang) og leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld minus kontanter og finansiering direkte knyttet til prosjekter hvor det forligger bindende salgssavtale. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Fokus i 2010 har vært å redusere balansen og gjennom dette oppnå en sunnere kapitalstruktur. Det ble i 2010 gjennomført en emisjon på 500 millioner kroner ved at 250 millioner kroner ble konvertert fra lån, samt at 250 millioner ble hentet inn gjennom en privat plassering. Denne private plasseringen ble fulltegnet. I tillegg reforhandlet konsernet betingelsene for sin gjeld hos kredittinstitusjoner.

(MNOK)	2010	2009
Rentebærende gjeld	855,7	1 856,8
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	177,3	356,4
Kontanter	(84,8)	(122,0)
Finansiering knyttet til solgte prosjekter	0,0	(419,2)
Netto gjeld	948,2	1 672,0
Egenkapital, majoritet	679,1	711,9
Sum EK og netto gjeld	1 627,3	2 383,9
Gjeldsgrad	58 %	70 %

NOTE 19 Anleggskontrakter

(MNOK)	2010	2009
Kontrakter under utførelse ved årets slutt		
Fakturert ikke opptjent inntekt		
Inntekter på anleggskontrakter	9,2	63,9
Fakturert på prosjekter under utførelse	(10,5)	(72,5)
Sum fakturert ikke opptjent inntekt	(1,4)	(8,6)
Opptjent ikke fakturert inntekt		
Inntekter på anleggskontrakter	151,2	499,0
Forskuddsfakturert på prosjekter under utførelse	140,1	-
Sum opptjent ikke fakturert inntekt	11,2	499,0
Prosjekter under utførelse i balansen	9,8	490,4
Resultatført på prosjekter under utførelse:		
Akkumulerte inntekter	160,4	562,9
Akkumulert prosjekt fortjeneste	1,3	50,8
Gjenværende produksjon på tapskontrakter	1,6	-

NOTE 20 Tomter og Næringsbygg

(MNOK)	2010	2009
Andre varer	3,9	8,9
Varer produksjon	5,2	-
Ferdig bygg for salg	172,4	186,7
Egenregi prosjekter under oppføring	60,6	297,2
Tomter og tomterettigheter	545,8	602,0
Totalt varelager	788,0	1 094,7
I varelageret inngår det aktiverte renter i løpet av året som utgjør	1,9	20,7

NOTE 21 Selveier leiligheter og andeler i boligselskaper

Borettslag andeler

(MNOK)	2010	2009
Andeler i boligselskaper	90,4	146,0
Andeler i fritidsboligselskaper	43,7	71,0
Nedskrivninger og salgskostnader	(64,7)	(81,1)
Sum andeler i boligselskaper	69,4	135,9
Bruttostørrelser		
Opprinnelig kostpris brutto	510,1	601,0
Nedskrivninger	(89,0)	(61,0)
Salgskostnader	(13,5)	(20,1)
Andel fellesgjeld	(338,8)	(384,0)
Sum andeler i boligselskaper	69,4	135,9
Sum andeler 01.01	156,0	158,0
Tilgang andeler	2,2	13,0
Avgang andeler	(24,1)	(15,0)
Nedskrivninger	(64,7)	
Beholdning 31.12	69,4	156,0
Reklassifisering av salgskostnader	-	(20,1)
Beholdning 31.12.2010 etter reklassifisering	69,4	135,9

Andeler i boligselskaper er nedskrevet til virkelig verdi. Ved vurdering av virkelig verdi er det tatt hensyn til det generelle verdifallet i eiendomsmarkedet i det aktuelle området. Nedskrivningen ble gjennomført i 2008 og 2010.

Selveierleiligheter

(MNOK)	2010	2009
Opprinnelig kostpris	227,9	233,4
Nedskrivninger	(19,7)	
Avsatte salgskostnader	(6,2)	
Beholdning 31.12.2010	202,0	233,4

NOTE 22 Kundefordringer og andre fordringer

(MNOK)	2010	2009
Kundefordringer	76,9	219,3
Andre fordringer	68,3	99,4
Kundefordringer og andre fordringer - brutto	145,2	318,7
Avsetning for tap	(1,0)	(0,7)
Kundefordringer og andre fordringer - netto	144,2	318,0
Tap på kundefordringer er klassifisert som andre driftskostnader i resultatregnskapet.		
Inngående balanse avsetning tap på krav	(0,7)	(0,7)
Årets avsetning til tap på krav	(163,1)	0,0
Årets konstaterte tap	162,8	0,0
Reversert tidligere avsetning	0,0	0,0
Endring i avsetning på tap på krav på grunn av kjøp og salg av virksomheter	0,0	0,0
Utgående balanse avsetning tap på krav	(1,0)	(0,7)

Faktor har gjennomgått sin fordringsmasse pr 31.12.2010. Det er gjort betydelige tapsføringer på gamle fordringer som en følge av dette. 7 millioner av fordringene er over 90 dager gamle, de resterende er i all hovedsak i kategorien ikke forfalt eller under 30 dager gamle.

NOTE 23 Kontanter og kontantekvivalenter

(MNOK)	2010	2009
Bankbeholdning	84,8	130,6
Kontanter og kontantekvivalenter i balansen	84,8	130,6
Kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrøms analysen	84,8	130,6

I posten kontanter og kontantekvivalenter inngår bundne skattetrekksmidler med MNOK 4,1 (MNOK 3,0 i 2009). I tillegg inngår MNOK 3,2 millioner (MNOK 3,1 millioner i 2009) i bundne midler stilt som sikkerhet for et banklån.

Ubenyttede kredittfasiliteter	50	50
-------------------------------	----	----

Faktor forplikter seg i forhold til låneavtaler å ha en likviditetsreserve på 50 millioner.

NOTE 24 Klientmidler

Klientmidler med MNOK 20,3 og tilhørende klientgjeld MNOK 20,3 er relatert til konsernets meglervirksomhet og er ikke presentert i balansen.

NOTE 25 Aksjekapital, antall aksjer og overkurs

	Antall aksjer 2010	Antall aksjer 2009	Aksjekapital 2010	Aksjekapital 2009	Innbetalt overkurs 2010	Innbetalt overkurs 2009
Ordinære aksjer						
Pr. 01.01	222 540 000	72 540 000	4 450 800	1 450 800	893 625 894	762 427 362
Kapitalforhøyelse	504 813 429	150 000 000	10 096 269	3 000 000	492 250 531	147 000 000
Emisjonskostnader					(15 227 308)	(15 801 468)
Pr. 31.12	727 353 429	222 540 000	14 547 069	4 450 800	1 370 649 117	893 625 894
Pålydende per aksje	0,02	0,02				

Av kapitalforhøyelsen i 2010 består 250 millioner av gjeldskonvertering og 3 millioner av tingsinnskudd.

Alle aksjene i selskapet har lik stemmerett og lik rett på utbytte. Selskapet har ikke betalt ut utbytte i 2009 eller 2010. All egenkapital er bunden kapital og utdeling kan ikke skje uten at de formelle kravene til kapitalnedsettelse følges.

Utestående tegningsrettigheter

Antall utestående	Tegningskurs	Periode	
10 147 824	4,0	02.06.09	31.12.12
1 112 700	1,4	14.10.09	14.10.11
1 112 700	1,4	14.04.10	14.10.11
1 112 700	1,4	14.10.10	14.10.11
13 485 924			

Resultat per aksje

Resultat per aksje beregnes ved å dele resultat for perioden med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer for perioden.

	2010	2009
Resultat fra videreført virksomhet	(505 280 833)	(53 093 692)
Resultat fra avviklet virksomhet	(12 200 000)	(1 000 000)
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	528 419 425	153 790 000
Resultat per aksje for perioden videreført virksomhet	(1,0)	(0,3)
Resultat per aksje for perioden avviklet virksomhet	0,0	0,0

NOTE 26 Langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld

Langsiktig gjeld

(MNOK)	Rentesats 31.12.10	Forfallsdato	Bokført verdi 2010	Bokført verdi 2009
Banklån Storebrand Bank	5,40 %	2013	37,8	39,0
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2015	60,0	296,7
Banklån DnB NOR	Nibor +2,00	2017	69,1	78,0
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2015	58,1	58,1
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2015	10,0	10,0
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2015	9,6	9,7
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2012	4,7	4,7
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2025	71,8	75,7
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2034	70,0	70,0
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2015	75,4	0,0
Banklån DnB NOR	Nibor +2,75	2015	12,0	0
Banklån DnB NOR	Nibor +0,775	2036	91,1	0,0
Banklån Sparebanken Møre	9,70 %	2025	5,8	6,2
Banklån Handelsbanken	4,31 %	2011	35,2	46,0
Banklån Skånes Provsbank	2,50 %	2010	0,0	8,1
Banklån Nordea	-	2010	0,0	20,2
Banklån Nordea	6,35 %	2011	30,0	68,9
Banklån Nordea	6,35 %	2018	26,1	26,1
Banklån Nordea	3,67 %	2015	15,0	15,0
Andre lån	4,50 %	2015	18,7	13,3
Andre lån	-	-	0,2	0,0
Total langsiktig gjeld			700,5	845,6
Første års tilbakebetaling på langsiktig gjeld			(70,2)	(741,2)
Total langsiktig gjeld ekskl. første års tilbakebetaling			630,3	104,4

Rentesats i tabellen er rentesats per 31.12.10

Det er endret klassifisering av langsiktig gjeld i 2009. Dette fordi avtalene med bankene la til grunn at man fikk gjennomført emisjonene i 2010 og det kunne man ved avleggelsen av regnskapet i 2009 ikke være sikker på så lenge det ikke var gitt noen tegningsgarantier. Bokførte verdier på langsiktig gjeld vurderes å sammenfalle med virkelig verdi grunnet markedsbetingelser på lånene.

Kortsiktig gjeld

(MNOK)	Bokført verdi 2010	Bokført verdi 2009
Byggelån Kilden i Tønsberg	0,0	220,7
Byggelån Hällekind i Stomstad (Sverige)	0,0	141,9
Byggelån Hotell i Stockholm	0,0	419,2
Byggelån eget fabrikkannlegg Rudskogen	0,0	90,9
Byggelån Hindtåsen	155,2	143,8
Sum byggelån	155,2	1 016,6
Neste års avdrag langsiktig gjeld	70,2	741,2
Kassekreditt	0,0	(5,4)
Sum	70,2	735,9
Kortsiktig gjeld	225,4	1 752,4

Særskilte vilkår i konsernets låneavtaler:

Faktor Eiendom ASA har siden april 2010 hatt en avtale med DnB NOR om en refinansiering av konsernet. Denne avtalen har i all hovedsak gitt konsernet 5 års avdragsfrihet på en del av lånene og i tillegg renteakkumulering for deler av låneporteføljen. Avtalen inneholder konkrete krav til fremdrift i salget av Faktors usolgte enheter i Hindtåsen prosjektet og i Uvdal. Ved salg av leiligheter i Hindtåsen prosjektet skal hele salgssummen gå til nedbetaling av lån og ved salg av leiligheter i Uvdal skal 85% salgssummen gå til nedbetaling av lån. Ved salg av andre usolgte leiligheter skal 70% av salgssum benyttes til nedbetaling av lån. Det er på samme måte knyttet en tilbakebetalingsplikt til DnB NOR og Nordea ved salg av større prosjekter i Trysil og Hemsedal.

Faktor må til enhver tid ha en likviditetsreserve på kr 50 millioner, hvis ikke vil bankene kreve en omforent handlingsplan.

Det skal rapporteres kostnadsavvik utover 20% på konsernets store enterprise kontrakt i Bergen.

Konsernet kan ikke uten bankenes samtykke stille ytterligere garantier, stille ytterligere sikkerhet eller oppta ytterligere gjeld. Konsernet kan dog i sin ordinære virksomhet stille garantier eller ta opp lån for inntil 10 millioner pr tilfelle, men begrenset til 35 millioner for konsernet pr rullerende 2-års periode. Faktor kan ikke uten bankenes samtykke foreta investeringer utover kr 25 millioner pr kalenderår.

NOTE 27 Forpliktelser

Prisgaranti

I forbindelse med salg av prosjekter til boligselskaper gis det en prisgaranti som sikrer at prisen på boligen for den enkelte ikke øker fra kontraktsinngåelse og frem til ferdigstilling. Eventuelle kostnadsoverskridelser i perioden dekkes av Faktor.

Garantien er stilt av de heleide datterselskapene Planbo Prosjekter AS og Planbo Eiendom AS.

Fulltegningsgaranti

For alle prosjekter som selges til et borettslag gis det en fulltegningsgaranti. Dette innebærer at konsernet er forpliktet til å kjøpe usolgte andeler på ferdigstillestidspunktet, og dekke tilhørende husleie frem til andelen blir solgt.

Garantien er stilt av de heleide datterselskapene Planbo Prosjekter AS og Planbo Eiendom AS.

Husleiegaranti

Garantien gjelder alle som benytter Planbo Forvaltning AS som forretningsfører for boligselskapet. Dette sikrer at andelshaverne i disse borettslagene ikke betaler mer enn sin andel av felleskostnadene. Ubetalt husleie legges ut inntil boligen til den som ikke betaler er videresolgt.

Garantien er stilt av det heleide datterselskapet Planbo Garanti AS.

Faktor har for hotellet i Stockholm gitt en husleiegaranti på SEK 84,4 millioner.

Utleiegaranti

I enkelte tilfeller er det gitt garanti som sikrer enkelte andelshavere en fast leieinntekt. Slike garantier er gitt til Staven Apartment Borettslag og Bakkebygrenda Borettslag og har en varighet på 3 år.

Det er avsatt kr 300 000 til dekning av eventuelt ansvar. Garantien er stilt fra de heleide datterselskapene Planbo Eiendom AS, Trysil Resort AS og Faktor Gruppen AS.

Kausjoner og garantiansvar

(MNOK)	2010	2009
Kausjoner for datterselskaper	1 128,4	1 358,0
Kausjoner for andre	79,2	209,0
Kausjoner for boligselskaper	298,1	382,9
Konserngarantier	33,2	48,3
Garantier andre	39,5	41,2
Utleiegaranti	32,9	57,7
Sum	1 611,2	2 097,2

Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet

(MNOK)	2010	2009
Andeler i boligselskaper og selveierleiligheter	271,4	369,3
Utestående fordringer	144,2	318,0
Tomter og Næringseiendom	797,8	1094,7
Varige driftmidler	314,3	329,3
Sum	1 527,7	2 111,3

NOTE 28 Andre kortsiktige forpliktelser

(MNOK)	2010	2009
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk og lignende	9,6	6,3
Avsetninger	7,8	19,1
Påløpte kostnader	60,4	93,6
Sum	77,8	119,0

Avsetninger knyttet til andeler i boligselskaper

(MNOK)	2010	2009
Avsetning		
Avsetning 01.01	19,0	56,4
Nye avsetninger	0,0	1,1
Reverserte avsetninger	(11,2)	(18,5)
Salgoms kostnader reklassifisert til andeler	0,0	(20,1)
Avsetning 31.12	7,8	19,0

Avsetninger inngår i posten andre kortsiktige fordringer.

NOTE 29 Aksjonærinformasjon

De 20 største aksjonærene:	Antall aksjer	Eierandel
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 %
ABG SUNDAL COLLIER NORGE ASA	11 050 678	1,5 %
TRAFALGAR AS	10 681 535	1,5 %
TENOLD GRUPPEN AS	8 651 500	1,2 %
DNB NOR SMB	7 656 100	1,1 %
UBS AG, LONDON BRANCH	7 109 803	1,0 %
VPF NORDEA KAPITAL	6 770 000	0,9 %
KRAG INVEST AS	5 998 626	0,8 %
VPF NORDEA AVKASTNING	5 565 000	0,8 %
CAIANO AS	4 872 000	0,7 %
ROSTOCK	4 868 000	0,7 %
BONNIE AS	4 760 000	0,7 %
SILDVIK AS	4 600 000	0,6 %
NORDEA BANK NORGE ASA	4 500 000	0,6 %
Sum 20 største	517 710 087	71,2 %
Andre aksjonærer	209 643 342	28,8 %
Sum alle aksjonærer	727 353 429	100,0 %

Styret og ledende ansatte som har aksjer i morselskapet	Antall aksjer
Lasse Fosby*	32 065 233
Johan Bernhard Stenrød*	4 495 652
Jon Rømer Sandberg*	1 450 000

*indirekte

Utestående tegningsrettigheter	Tegningskurs	Antall
DnB Nor Bank AS	4,0	10 147 824
Morten Riiser	1,4	3 338 100

NOTE 30 Transaksjoner med nærstående parter

Honorar til revisor:

(MNOK)	2010	2009
Revisjon	4,2	2,6
Andre tjenester	0,4	1,0
Sum	4,6	3,6

Faktor Eiendom ASA har engasjert enkeltmannsforetaket Kamperhaug Lasse Fosby (org. nr. 874 898 392) i stillingen som administrerende direktør fra 01.11.2009. Administrerende direktør har honorar på kr. 1.500,- pr. time begrenset til kr. 150.000,- pr. mnd + mva og øvrige utlegg utover honorar. Denne avtalen var økonomisk gjeldende frem til 31.12.2010, men fra 25. november 2010 gikk Fosby over i stillingen som leder for eiendomsutvikling og salg. Dette med bakgrunn i at Per Gunnar Rymer ble ansatt som ny administrerende direktør.

Kamperhaug Lasse Fosby har også faktuert kr 400 000 til Faktor Industrier AS for inneleide arbeidstjenster. Avtalen er basert på en timepris på kr 320.- Terje Fosby (Lasse Fosbys far) har for salg av leiligheter for Faktor fått en provisjon på kr 135 000.

Konsernet har gjennom Planbo Resort AS inngått konsulentavtale med Rune Kilebu AS (org.nr. 977 263 212). Avtalen innebærer at Rune Kilebu påtar seg å tilrettelegge og strukturere virksomhetsområdet Forvaltning, drift og salg i henhold til ny struktur i konsernet. Avtalen løp til 30.06.10. For arbeid var det avtalt avtalt et honorar på kr. 1.500,- pr. time, maksimert til kr. 150.000,- pr. mnd. + mva og øvrige utlegg utover honorar.

Det ble i 2009 inngått en avtale med Kilebu Transport om arbeid knyttet til Faktors utbygging i Hällekinn i Sverige. Godgjørelsen for dette arbeidet er avtalt til kr 1,5 millioner og Faktor har i henhold til avtalen overført 2 leiligheter på Hällekinn til Kilebu Transport. Overføringen av leilighetene medfører at det er gitt et prisavslag på 375 000 pr leilighet.

Faktor Industrier AS har inngått en avtale med Johann Bernhard Stenrød om leie av lagerlokale. Den årlige leien er kr 350 000.

Norwegian Mushroom Holding AS, et selskap eid av Johann Bernhard Stenrød har fakturert Faktor Industrier og Faktor Entreprenør til sammen kr 1,7 millioner for innleid arbeidskraft. Avtalen er basert på en timepris på kr 320.-

Tomtebank 1

Faktor har i 2010 solgt tomter i Fredrikstad kommune til Tomtebank 1 for kr 50 millioner. Arealet har en potensiell utbygging på 600-700 boenheter. I 2010 har Faktor gitt Tomtebank 1 en selgerkredit på kr 20 millioner relatert til dette salget og kausjonert på et lån på 30 millioner til Tomtebank 1. Faktor har frem til 31.12.2020 en opsjon til å kjøpe tilbake tomteområdene til en pris på NOK 215 000 pr boenhet.

I tillegg har Faktor en fordring på Tomtebank 1 på kr 17,5 millioner relatert til en tidligere salg til selskapet. Det tidligere salget ble gjennomført i 2006 og gir også Faktor anledning til å kjøpe tilbake tomter fra Tomtebank 1. Avtalen gir Faktor anledning til å kjøpe tilbake tomter som kan bebygges med 1300 boenheter til en pris av 168 000 pr boenhet. Tomtebank 1 er eid av 19,5 % av Faktor Invest et selskap kontrollert av Lasse Fosby og Rune Kilebu, i tillegg eier Lasse Fosby og Rune Kilebu direkte 11,7% hver i selskapet. Faktor Eiendom ASA eier 17,5 % i Tomtebank 1.

NOTE 31 Leieavtaler

Konsernet som leietaker – finansielle leieavtaler

Konsernets eiendeler under finansielle leieavtaler inkluderer bygninger, maskiner og utstyr. I tillegg til leiebetalingene har konsernet forpliktelser knyttet til vedlikehold av eiendelene, forsikring og eiendomsskatt. Leieperioden varierer fra 10 år til 25 år, mange med rett til fornyelse. Enkelte leieavtaler har betingede

betalinger som utgjør en viss prosent av salget som eiendelen genererer. Betingede vederlag i forbindelse med finansielle leieavtaler utgjorde kr 2 millioner i 2010 (kr 2 millioner i 2009) og ble kostnadsført når de påløp.

Eiendeler under finansielle leieavtaler er som følger:

(MNOK)	2010	2009
Bygninger		
Maskiner og utstyr	69	78
	69	78
Akkumulerte avskrivninger	0	0
Netto balanseført verdi	69	78
Oversikt over fremtidige minimumsleie:		
Innen 1 år	12	
2 til 5 år	46	
Etter 5 år	23	
Fremtidig minimumsleie	80	
Gjennomsnittlig rente	5 %	
Nåverdi av fremtidig minimumsleie		
Hvorav:		
- kortsiktig gjeld	9	
- langsiktig gjeld	60	

Leieavtalen er på maskiner og utstyr til fabriken på Rudskogen og er vurdert som finansiell som følge av avtaleformen og de faktiske leieforhold. Leieavtalene inneholder ikke restriksjoner på selskapets utbyttepolitikk eller finansieringsmuligheter.

Konsernet som leietaker – operasjonelle leieavtaler

Konsernet har inngått flere forskjellige operasjonelle leieavtaler av maskiner, kontorer og andre fasiliteter. De fleste leieavtalene har en opsjon for forlengelse.

Enkelte leieavtaler har betingede betalinger som utgjør en viss prosent av omsetning.

Leiekostnad bestod av følgende:

(MNOK)	2010	2009
Ordinære leiebetalinger	60,4	8,9
Betinget vederlag	0,0	0,0
Mottatt vederlag fra fremleie	0,0	0,0
	60,4	8,9

Fremtidig minimumsleie knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller som følger:

Innen 1 år	34,6
1 til 5 år	137,9
Etter 5 år	641,8
Sum	814,2

Enkelte av eiendelene som leies inn under ikke kansellerbare operasjonelle leieavtaler blir fremleid.

Konsernet som utleier – operasjonelle leieavtaler

Balanseført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger:

(MNOK)	2010	2009
Næringseiendom	27,8	28,5
Bokført verdi	27,8	28,5

Fremtidige minimumsinnbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler forfaller til betaling som følger:

Innen 1 år	1,6
1 til 5 år	0,0
Etter 5 år	0,0
Sum	1,6

NOTE 32 Hendelser etter balansedagen

Faktor Eiendom ASA inngikk 21 januar 2011 en avtale om salg av 84 leiligheter. Salgspris for borettslagsleilighetene var MNOK 41, og leilighetene hadde en samlet fellesgjeld på ca MNOK 123. Salget omfattet alle gjenværende leiligheter på prosjektet Gystadmyra (Jessheim) og Fredriksten Brygge (Halden). Kjøper var et syndikat satt sammen og ledet av Selvaag Corporate. Salget påvirker ikke resultatet i 2011.

I februar 2011 overførte Faktor Eiendom ASA driftselskapet for sitt hotell i Malmö, SHG Rosen R Hotel AB, til ny eier for NOK 1. Transaksjonene vil få liten effekt for 2011 da SHG Rosen AB da konsernet har tatt tap på dette i 2010.

NOTE 33 Betingede forpliktelser

Søksmål

Konsernet har en pågående sak med skattemyndighetene angående krav om å endre avgiftsgrunnlag for arbeidsgiveravgift. Avgiftsmyndighetene krever at grunnlaget for avgift skal endres med MNOK 11,1, noe som vil kunne resultere i en avgiftsøkning på MNOK 1,5. Konsernet bestrider forholdet.

Konsernet mottar løpende krav som følge av sin ordinære drift. Utover det det er gjort avsetninger for. Uten at det kan påstås med sikkerhet, er det ledelsens vurdering at ingen av de pågående sakene vil medføre vesentlige forpliktelser for konsernet.

NOTE 34 Avviklet virksomhet

Planbo Bostad AB ble i 2010 solgt til selskapets svenske samarbeidspartnere. Selskapet hadde sitt kontor i Skåne, og hovedvirksomhet mens det var i konsernets eie var bygging av hotellet i Malmö. Etter at hotellet var ferdigstilt bestemte man seg for ikke å satse videre på denne type virksomhet i Sverige. Virksomheten representerer utviklingsvirksomhet og presenteres som avviklet virksomhet.

Konsernet mottar løpende krav som følge av sin ordinære drift. Dette er typisk mindre reklamasjonssaker knyttet til overleverte leiligheter. Uten at det kan påstås med sikkerhet, er det ledelsens vurdering at ingen av de pågående sakene vil medføre vesentlige forpliktelser for konsernet.

(MNOK)	2010	2009
Salgsinntekter*	4,5	128,0
Varekostnader*	(6,6)	(128,2)
Andre driftskostnader	(10,1)	(1,0)
Driftsresultat	(12,2)	(1,2)
Annen renteinntekt	0	0,2
	(12,2)	(1,0)
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle anleggsmidler	0	0,6
Sum anleggsmidler	0	0,6
Omløpsmidler		
Tomter og næringsbygg	0	11,7
Andre fordringer	0	9,2
Kontanter og kontantekvivalenter	0	21,8
Sum omløpsmidler	0	42,7
Sum eiendeler	0	43,3
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innbetalt aksjekapital	0	0,8
Annen egenkapital	0	8,1
Sum egenkapital	0	8,9
Langsiktig gjeld rentebærende	0	28,3
Sum langsiktig gjeld	0	28,3
Leverandørgjeld	0	5,1
Andre kortsiktige forpliktelser	0	1,1
Sum kortsiktig gjeld	0	6,2
Sum gjeld	0	34,5
Sum egenkapital og gjeld	0	43,4

Selskapsregnskap

Resultatregnskap

(TNOK)	Note	2010	2009
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 714	1 201
Annen driftsinntekt	1	50	0
Sum driftsinntekter		2 764	1 201
Driftskostnader			
Varekostnad	1	951	0
Lønnskostnad	2	9 211	8 021
Avskrivning på varige driftsmidler	3	245	197
Annen driftskostnad	2	317 844	15 821
Sum driftskostnader		328 251	24 039
DRIFTSRESULTAT		(325 487)	(22 837)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	4	8 995	19 051
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		42 282	8 545
Annen renteinntekt		3 419	41 318
Annen finansinntekt		7 075	3 261
Sum finansinntekter		61 771	72 175
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		0	1 409
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	4	174 068	126 558
Rentekostn. til foretak i samme konsern		1 679	172
Annen rentekostnad		15 758	32 077
Annen finanskostnad		10 510	11 562
Sum finanskostnader		202 016	171 777
NETTO FINANSPOSTER		(140 245)	(99 602)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD			
		(465 732)	(122 439)
Skattekostnad på ordinært resultat			
	5	(791)	(3 527)
ÅRSRESULTAT		(464 941)	(118 912)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(5 615)
Fremføring av udekket tap		(464 941)	(113 297)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(464 941)	(118 912)

Balanse

(TNOK)	Note	2010 31.12	2009 31.12
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andel i fly	3	82	115
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 009	654
Sum varige driftsmidler		1 091	769
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	213 643	141 687
Lån til foretak i samme konsern	6	51 954	0
Andre aksjer og andeler i borettslag		5 062	1 812
Andre fordringer	4	0	41 629
Sum finansielle anleggsmidler		270 659	185 128
SUM ANLEGGSMIDLER		271 749	185 897
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		116	19
Andre fordringer		290	6 514
Fordringer på konsernselskap	6	898 427	1 077 643
Sum fordringer		898 833	1 084 175
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		105	105
Sum investeringer		105	105
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	59 582	85 417
SUM OMLØPSMIDLER		958 519	1 169 698
SUM EIENDELER		1 230 269	1 355 594

Balanse

(TNOK)	Note	2010 31.12	2009 31.12
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,9	14 547	4 451
Overkursfond	9	1 370 649	893 626
Annen innskutt egenkapital	9	4 242	2 310
Sum innskutt egenkapital		1 389 438	900 386
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	(578 239)	(113 297)
Sum opptjent egenkapital		(578 239)	(113 297)
SUM EGENKAPITAL		811 199	787 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	0	43
Sum avsetning for forpliktelser		0	43
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	105 030	365 563
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	0	5 565
Sum annen langsiktig gjeld		105 030	371 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 030	371 171
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	3 507
Leverandørgjeld		1 298	4 685
Skyldig offentlige avgifter		1 192	429
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	8 464	41 967
Annen kortsiktig gjeld	4,10	303 085	146 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 039	197 334
SUM GJELD		419 069	568 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 230 269	1 355 594

Rakkestad, 29 april, 2011


Jon Sandberg
Styrets leder


Hilde Vatne
styremedlem


Unni Marie Rådalen
styremedlem


Frode Alhaug
styremedlem


Per Kristian Olsen
styremedlem


Per Gunnar Rymer
Konsernsjef

Kontantstrømoppstilling

(TNOK)	2010	2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(465 732)	(122 439)
Periodens betalte skatt	747	(850)
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	645	(19 031)
Ordinære avskrivninger	245	197
Nedskrivning/reversering anleggsmidler	0	126 558
Nedskrivning/tap på konsernfordringer	299 645	0
Endring i vareleverandørgjeld	(3 387)	(3 399)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	140 835	1 207
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(27 001)	(17 757)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	443	65
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(1,010)	0
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	(129 776)	(77 277)
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	3 458	0
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	(44 092)
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	10 607	28 895
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	(83 356)	(14 397)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(199 633)	(106 805)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto utbetaling kassekreditt	(3 507)	(28 943)
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	0	3 549
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	(35 378)	(32 922)
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	34 910	181 357
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	(30 000)	0
Utbetalinger av konsernbidrag til DS	0	(54 628)
Innbetalinger av egenkapital	234 773	134 071
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	200 799	202 483
Netto kontantstrøm for perioden	(25 836)	77 921
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	85 417	7 497
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	59 582	85 417
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	59 582	85 417

Noter til selskapsregnskap

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Alle beløp er avrundet og presentert i TNOK, med mindre annet er spesifisert.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn balanseført verdi. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas

nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Ansattelytelser

Selskapet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lov om offentlig tjenstepensjon. Det er inngått en tegningsrettsavtale med administrerende direktør. Utover den er det ikke etablert andre opsjonsordninger i selskapet, og ingen ansatte får utbetalt ytelser utover ordinær lønn.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Endringer i regnskapsprinsipper

Det er ingen endringer i regnskapsprinsipper mellom rapporteringsårene.

NOTE 1 Driftsinntekter

Salgsinntekter består av regnskap- og rådgivningstjenester, samt leieinntekter. Leieinntektene består i hovedsak av inntekter på to egne leiligheter. All virksomhet er i Norge.

NOTE 2 Lønnskostnad, ledende ansatte, nærstående og driftskostnader

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt 5 årsverk.

Spesifikasjon av lønnskostnader

(TNOK)	2010	2009
Lønn	6 160	5 710
Arbeidsgiveravgift	888	818
Pensjonskostnader	17	162
Andre lønnsrelaterte ytelser	2 146	1 332
Samlede lønnskostnader	9 211	8 021

Selskapet har obligatorisk tjenstepensjon. Det er en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i lov om offentlig tjenstepensjon. Årets kostnad er innbetalt premie. Det er inngått en opsjonsavtale med administrerende direktør. Utover den er det ikke etablert opsjonsordninger for noen ansatte i selskapet.

(TNOK)	Lønn	Andre ytelser
Godtgjørelse til ledende ansatte		
Morten Riiser tidligere Adm. dir. Januar 2010	352	0
Per Gunnar Rymer Adm.dir.	1 206	1 962
Hege Buer, Økonomidirektør	100	0
Andre ytelser er pensjon og opsjon		
Styremedlemmer	2 108	

Den daglig ledelse i perioden mellom de to daglige lederne er ivarettatt ved innleid konsulenttjeneste. J.fr. transaksjoner med nærstående. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter. Styret i Faktor Eiendom ASA vil fremlegge for ordinær generalforsamling 2011 erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte i medhold av allmennaksjeloven § 6-16 basert på konsernets retningslinjer for kompensasjon til ledende ansatte.

Styret beslutter lønn og annen godtgjørelse for administrerende direktør, og fastsetter retningslinjer for slike ordninger når det gjelder øvrige ledende ansatte. I erklæringen til generalforsamlingen har styret redegjort nærmere for disse retningslinjene.

Ledende ansatte inngår i selskapets obligatoriske tjenestepensjon (OTP) med avsetning på 2 % av lønn mellom 1G og 12G. Det er ingen pensjonsavsetning på lønn over 12G.

Administrerende direktør har 12 måneders etterlønn. Ingen ledende ansatte mottat noen naturalytelser. Ledende ansatte mottar bilgodtgjørelse i henhold til statens satser.

Lederlønnen i Faktor Eiendom ASA ble for 2010 fastsatt etter retningslinjene beskrevet over. Ingen i konsernledelsen fikk økt sin lønn i 2010.

Transaksjoner med nærstående

Konsernet hadde i perioden med innleid daglig leder en konsulentavtale med enkeltmannsforetaket Kamperhaug Lasse Fosby (org.nr. 874 898 392 MVA). For arbeidet er det betalt honorar med TNOK 2 250 og reisekostnader med TNOK 225 inkl. mva som inngår i annen driftskostnad.

Opsjonsprogram

Innregnet kostnad knyttet til aksjebasert avlønning er som følger:

(TNOK)	2010	2009
Kostnad relatert til egenkapitalbasert aksjebasert avlønning	1 932	0
Kostnad relatert til kontantbasert aksjebasert avlønning		
Total kostnad innregnet relatert til aksjebasert avlønning	1 932	0

Administrerende direktør fikk i forbindelse med sin tiltredelse tildelt rett til å tegne seg for 14.000.000 aksjer i Faktor Eiendom ASA 1. mai 2015, Tegningsrettighetene var fullt opptjent på tildelingstidspunktet. Tegningsrettighetene løper til rettighetene bortfaller ved en eventuel fratreden fra stillingen. Tegningskursen ble satt til snittkurs i perioden 01.september til 31. oktober 2010 med et tillegg på 10%.

Virkelig verdi av opsjonene måles på tildelingsdagen ved bruk av en black-scholes, hvor man hensyntar det forhold som foreligger på tildelingsdagen.

Utestående opsjoner har følgende betingelser:

(TNOK)	Gj.snittlig utøvelses-kurs	Antall
Utløpsdato		
01.mai.15	0,65	14 000 000

Virkelig verdi på tegningsrettighetene er estimert ved hjelp av Black and Scholes opsjonsprisinde modell.

Gjennomsnittlig virkelig verdi av tildelte opsjoner i 2010 er NOK 0,138. Følgende forutsetninger er lagt til grunn for beregningen: Aksjeprisen er satt lik børskursen på tildelingstidspunktet og innløsningsprisen er aksjekurs på tildelingstidspunktet *1,1. Faktor gjennomførte en betydelig kapitalstukturering i mai 2010. Observerbar volatilitet

i perioden etter restruktureringen er lagt til grunn for beregning av verdien på tegningsrettighetene, anvendt volatilitet utgjør 42% . Opsjonens forventede løpetid er 2 år. Forventet utbytte per aksje er NOK 0 pr. år. Risikofri rente som er lagt til grunn for beregning av opsjoner er tilsvarende rente på statsobligasjoner over opsjonens levetid, dvs. 3,7 % for 2010.

Honorar til revisor (inkl.mva) består av:

(TNOK)	2010	2009
Revisjon	2 306	2 359
Attestasjonsoppgaver	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester	94	433
Samlet honorar til revisor	2 400	2 792

I annen driftskostnad inngår tap på fordringer

(TNOK)	2010	2009
Tap på selgerkrditt	45 189	0
Tap på andre fordringer	14 613	0
Tap på Dala AS	33 473	0
Tap påkonsernfordringer	206 081	0
Sum tap på fordringer	299 356	0

NOTE 3 Avskrivning på varige driftsmidler

(NOK)	Andel i fly	Driftsløsøre inv verktøy kontorm	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	338 000	907 330	1 245,330
+ Tilgang	0	1 009 636	1 009,636
- Avgang	0	500 398	500,398
Anskaffelseskost pr. 31/12	338 000	1 416 568	1 754,568
Akk. av/nedskr. pr 1/1	222 600	253 778	476,378
+ Ordinære avskrivninger	33 800	210 709	244,509
- Tilbakeført avskrivning	0	57 143	57,143
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	256 400	407 344	663,744
Balanseført verdi pr 31/12	81 600	1 009 224	1 090,824
Prosentsats for ord.avskr	10-10	10-33	

NOTE 4 Investeringer i datterselskap

Det er utarbeidet separat konsernregnskap for Faktor Eiendom ASA.

(TNOK)			Eier og stemme- andel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Balanse- ført verdi
Firma	Ervervet	Kontor				
Planbo Norge AS	2010	Rakkestad	100 %	99	(1)	106
Faktor-Gruppen AS	2001	Rakkestad	100 %	40 165	2 025	48 671
Faktor Næringseiendom AS	2003	Rakkestad	100 %	(24 125)	(34 689)	110
Planbo Prosjekter AS	2006	Rakkestad	100 %	(213 447)	(95 606)	1
Planbo Eiendom AS	2006	Rakkestad	100 %	(122 524)	(87 635)	590
SHG AS	2006	Sarpsborg	100 %	(38 739)	(8 647)	50 698
NHP AS	2006	Rakkestad	100 %	5 856	(101)	1
Faktor Construction AS	2008/2010	Rakkestad	100 %	107 045	(1 073)	113 057
Bakkebygrenda 2 AS	2008	Rakkestad	100 %	970	(547)	410
Totalt						213 643

Aksjene i Faktor Langbrygga 9 AS og Planbo Bostand AB er solgt i 2010.

Aksjene i Faktor-Entreprenør AS og Planbo Forvaltning AS er solgt innen konsernet i 2010.

Aksjeposten i Faktor Construction AS er økt fra 89% til 100 % i 2010.

Det er ikke foretatt nedskrivninger av aksjeposter i 2010.

Det er avsatt TNOK 299 626 i forpliktelse vedrørende noen datterselskaper som har negativ egenkapital og hvor morselskapet har forpliktet seg til å sikre fortsatt drift. Tilsvarende avsetning for 2009 var TNOK 125 558. Forpliktelsen inngår i annen kortsiktig gjeld.

NOTE 5 Skatt

(TNOK)	2010	2009
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	(465 732)	(122 439)
+/- Permanente forskjeller	37 484	109 842
Endring i forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	428 093	
= Grunnlag for årets skattekostnad	(154)	(12 597)
+/- Endring i midlertidige forskjeller	(183 961)	40
- Fremførbart underskudd	184 115	0
= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	0	(12 557)
- Ytet konsernbidrag	0	0
= Grunnlag for betalbar skatt i balansen	0	(12 557)
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt	(747)	(3 516)
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	(43)	(11)
= Skattekostnad (28% av grunnlag for årets skattekostnad)	(791)	(3 527)
Betalbar skatt i balansen		
Krav på refusjon ihht.tiltakspakken	0	(3 516)
- Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
= Betalbar skatt i balansen	0	(3 516)
Utsatt skatt		
Driftsmidler inkl. goodwill	243	154
Utestående fordringer	(242 222)	0
Andre avsetninger for forpliktelser	(2 000)	0
Ligningsmessig underskudd	(197 375)	(13 260)
Grunnlag utsatt skattefordel	(441 353)	(13 106)
Ikke oppført utsatt skattefordel	(123 579)	(3 713)
Utsatt skatt 28% herav	0	43

NOTE 6 Konsernmellomværende

(TNOK)	2010	2009
Langsiktig fordring på konsernselskap	51 954	0
Kundefordringer konsern	2 959	1 365
Andre fordringer	286 005	275 385
Utlån til datterselskap (konsernbankkonto)	609 463	800 893
Kortsiktig fordring på konsernselskap	898 427	1 077 643

(TNOK)	2010	2009
Langsiktig gjeld til konsernselskap	0	5 565

(TNOK)	2010	2009
Leverandørgjeld konsern	72	874
Annen gjeld	2 572	41 093
Gjeld til datterselskap (konsernbankkonto)	5 820	0
Avsatt konsernbidrag i år	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8 464	41 967

NOTE 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør per 31.12.2010 kr 817 000 (2009 kr 418 000).

NOTE 8 Aksjekapital og aksjonærer

De 20 største aksjonærene	Antall aksjer	Eierandel
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 %
ABG SUNDAL COLLIER NORGE ASA	11 050 678	1,5 %
TRAFALGAR AS	10 681 535	1,5 %
TENOLD GRUPPEN AS	8 651 500	1,2 %
DNB NOR SMB	7 656 100	1,1 %
UBS AG, LONDON BRANCH	7 109 803	1,0 %
VPF NORDEA KAPITAL	6 770 000	0,9 %
KRAG INVEST AS	5 998 626	0,8 %
VPF NORDEA AVKASTNING	5 565 000	0,8 %
CAIANO AS	4 872 000	0,7 %
ROSTOCK	4 868 000	0,7 %
BONNIE AS	4 760 000	0,7 %
SILDVIK AS	4 600 000	0,6 %
NORDEA BANK NORGE ASA	4 500 000	0,6 %
Sum 20 største	517 710 087	71,2 %
Andre aksjonærer	209 643 342	28,8 %
Sum alle aksjonærer	727 353 429	100,0 %

Styret og ledende ansatte som har aksjer i morselskapet	Antall aksjer
Lasse Fosby*	48 630 798
Johan Bernhard Stenrød*	4 495 652
Jon Rømer Sandberg*	1 450 000

*indirekte

Utestående tegningsrettigheter	Tegningskurs	Antall
DnB Nor ASA	4,0	10 147 824
Morten Riiser	1,4	3 338 100

	Antall aksjer 2010	Antall aksjer 2009	Aksjekapital 2010	Aksjekapital 2009	Overkurs 2010	Overkurs 2009
Ordinære aksjer						
Pr. 01.01	222 540 000	72 540 000	4 450 800	1 450 800	893 625 894	762 427 362
Kapitalforhøyelse	504 813 429	150 000 000	10 096 269	3 000 000	492 250 531	147 000 000
Emisjonskostnader					(15 227 308)	(15 801 468)
Pr. 31.12	727 353 429	222 540 000	14 547 069	4 450 800	1 370 649 117	893 625 894
Pålydende per aksje	0,02	0,02				

Alle aksjene i selskapet har lik stemmerett og lik rett på utbytte. Selskapet har ikke betalt ut utbytte i 2009 eller 2010. All egenkapital er bunden kapital og utdeling kan ikke skje uten at de formelle kravene til kapitalnedsettelse følges.

Utestående tegningsrettigheter

Antall utestående	Tegningskurs	Periode	
10 147 824	4	02.06.09	31.12.12
1 112 700	1,4	14.10.09	14.10.11
1 112 700	1,4	14.04.10	14.10.11
1 112 700	1,4	14.10.10	14.10.11
13 485 924			

Resultat per aksje

Resultat per aksje beregnes ved å dele resultat for perioden med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer for perioden.

Resultat per aksje i NOK	2010	2009
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene	(464 941 367)	(118 912 164)
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	528 419 425	153 790 000
Resultat per aksje for perioden	(0,88)	(0,77)

NOTE 9 Egenkapitalendring i året

(TNOK)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	4 451	893 626	2 310	(113 297)	787 089
Årets resultat				(464 941)	(464 941)
Virkelig verdi opsjon			1 932		1 932
Kontantemisjon	5 556	231 944			237 500
Gjeldskonvertering	4 451	242 067			246 517
Kap. forhøyelse v/Tingsinnskudd	90	3 012			3 102
Avsatt til utbytte				0	0
Egenkapital 31.12	14 547	1 370 649	4 242	(578 239)	811 199

I forbindelse med emisjon er honorar med TNOK 15.227 ført direkte mot overkursfond i egenkapitalen

NOTE 10 Langsiktig gjeld og forpliktelser

Kausjoner og garantiansvar

(TNOK)	2010	2009
Kausjoner for datterselskaper	1 048 400	1 250 800
Kausjoner for andre	79 200	298 300
Kausjoner for borettslag	254 100	432 700
Bankgarantier andre	39 500	41 200
Konserngarantier andre	33 000	48 300
Sum	1 454 200	2 071 300

For nærmere spesifikasjon av kausjoner og garantiansvar vises til note 11

Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet

(TNOK)	2010	2009
Aksjer i datterselskap	213 643	141 687
Utestående fordringer* AM	51 954	0
Utestående fordringer* OM	898 833	1 084 175
Fast eiendom	0	0
Driftstilbehør	1 091	769
Sum	1 165 521	1 226 631

* Inkludert fordringer på konsernselskap.

Langsiktig gjeld

(TNOK)	Rentesats 31.12.10	Forfallsdato	Bokført verdi 2010	Bokført verdi 2009
Øvrig lån			0	277
Banklån Nordea	3,67 %	2015	15 000	38 591
Banklån Nordea	6,35 %	2011	30 000	30 000
Banklån DnB NOR	Nibor + 2,75 %	2015	60 030	296 695
Total langsiktig gjeld			105 030	365 563
Første års tilbakebetaling på langsiktig gjeld			15 000	100
Total langsiktig gjeld ekskl. første års tilbakebetaling			90,03	365 463

Rentesats i tabellen er rentesats per 31.12.10

Bokførte verdier på langsiktig gjeld vurderes å sammenfalle med virkelig verdi grunnet markedsbetingelser på lånene.

NOTE 11 Kausjoner og garantiansvar

Kausjoner for døtre

(TNOK)	2010	2009
Alle krav i konsernet	500 000	0
Faktor Langbrygga 1 AS	70 000	70 000
Faktor Construction AS	50 000	0
Hällekind Resort AS	110 600	145 200
Rudskogen Eiendom AS	90 000	90 000
Knutstøl Panorama AS	1 000	1 000
Trysil Holding AS	68 500	68 500
Dala AS	30 000	235 000
Faktor Industrier AS	80 000	0
Staven Næringseiendom AS	5 000	42 000
Planbo Eiendom AS	2 100	2 100
Halden Hotell Drift AS	400	0
Faktor-Gruppen AS	3 000	69 000
Modul-leveranse	37 800	0
Planbo Prosjekter AS	0	50 000
Lindhagens Plan Property AB	0	445 400
Planbo Bostad AB	0	32 600
Sum	1 048 400	1 250 800

Kausjoner for andre

(TNOK)	2010	2009
Flydirect.no AS	5 200	0
Nötholmen Hotelleiendom	0	22 500
Mølla Sportell	0	32 200
Hemsedal Ap.	0	48 600
Knutstøl Panorama AS	0	1 000
Tomtebank 1 AS	30 000	150 000
Son Resort Utleie AS	44 000	44 000
Sum	79 200	298 300

Kausjoner for boligselskaper

(TNOK)	2010	2009
Nötholmen Resort 1 AS	25 800	25 800
Hindtåsen Terrasse BRL	175 200	175 200
Fredriksten Brygge II BRL	0	44 000
Hyggen BRL	500	500
Bakkebygrenda BRL	3 500	5 500
Fladland BRL	1 000	1 000
Vikinggrenda BRL	5 700	5 700
Ordfører Karlsensvei BRL	3 900	3 900
Mølla Sportell BRL	6 000	6 000
Hemsedal Ap. BRL	12 000	12 000
Idrettsåsen II BRL	17 500	17 500
Solenga BRL	3 000	77 400
Nordseter Sportell	0	18 200
Golfstream	0	2 500
Tinden	0	2 500
Staven Ap.	0	35 000
Sum	254 100	432 700

Bankgarantier for andre

(TNOK)	2010	2009
Torsbekkdalen	0	500
Sommerø BRL	200	700
Hannestadtunet BRL	400	1 300
Festningstunet	0	500
Idrettsåsen II BRL	200	100
Idrettsåsen BRL	0	500
Årnespassasjen	0	1 000
Gystadmyra	0	3 000
Stasjonsbyen	0	200
Backe Østfold	0	6 700
Skanska Norge AS	0	1 000
Tønsberg Kommune; Dala AS	2 100	2 100
Strömstad Kommune; Hällekind Resort AS	6 300	5 700
Statens Vegvesen; Gystadmyr Utbygging AS	200	200
Strömstad Kommune; Exploateringsavtale utgår 2011	19 600	17 600
M. Skjønsholt og A. Kjølberg	100	100
Nordisk Garanti; Faktor-Entreprenør AS	10 400	0
Sum	39 500	41 200

Konserngarantier

(TNOK)	2010	2009
SG Finans AS; Halden Hotell Drift AS	500	0
NIMAB Entreprenad AB	6 200	5 900
TK Ventilasjonsteknikk; Hindtåsen BRL	400	400
Fredrikstad Kommune; Sorgenfri Eiendom AS	25 900	25 900
Telenor Telehuset AS	0	0
Lasse Holst	0	800
YIT Sverige	0	9 300
Bo Andrèn Norge AS	0	300
Industri og Marink.	0	700
Planbo Garanti AS	0	5 000
Sum	33 000	48 300

NOTE 12 Finansiell markedsrisiko

Det vises til omtale i Note 18 til konsernregnskapet.

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at Årsregnskapet per 31. desember 2010 og for perioden 1. januar til 31. desember 2010 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Vi erklærer også at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til selskapet og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer de står overfor.

Rakkestad, 29 april, 2011



Jon Sandberg
Styrets leder



Hilde Vatne
styremedlem



Unni Marie Rådalen
styremedlem



Frode Alhaug
Styrets leder



Per Kristian Olsen
styremedlem



Per Gunnar Rymer
Konsernsjef

Revisjonsberetning



Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Faktor Eiendom ASA

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Faktor Eiendom ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et underskudd på TNOK -464 941, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, oppstilling over totalresultat som viser et årsresultat på TNOK -517 500, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og konsernsjefens ansvar for årsregnskapet

Styret og konsernsjef er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og konsernsjef finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.



Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets årsregnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Faktor Eiendom ASA per 31. desember 2010 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Faktor Eiendom ASA per 31. desember 2010 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2011

BDO AS



Trond-Morten Lindberg
Statsautorisert revisor

Faktor Eiendom er et norsk, børsnotert eiendomsselskap. Selskapet kjøper, utvikler, bygger og selger eiendom. Faktor har i dag et begrenset antall pågående prosjekter. Selskapet har en moderne modulfabrikk i Østfold og eier betydelige tomteområder i Trysil og Hemsedal. Faktor vil fremover konsentrere seg om eiendomsutvikling og produksjon av modulbaserte bygg.