

Faktor Eiendom ASA – 2. kvartal 2010

Lasse A. Fosby, CEO

Eskil Slungård, CFO

Disclaimer

This presentation has been prepared by Faktor Eiendom ASA (**the "Company"**) **exclusively for information purposes. This presentation has not been reviewed or registered with any public authority or stock exchange.**

The Company does not warrant that the information in the presentation is exact, correct or complete. Statements in the presentation reflect the Company's opinion at the date the presentation was prepared and the Company reserves the right to change its opinion without notice. Information contained within will not be updated. Written material that is distributed must be viewed in the context of oral comments made during the presentation.

The information contained herein has been prepared to assist outside parties in making their own evaluation of the Company and does not purport to contain all information that such interested parties may desire. In all cases, interested parties should conduct their own investigation and analysis of the Company, its business, prospects, results of operations and financial condition and are welcome to do so by contacting the Company at any time. The contents of this presentation are not to be construed as legal, business, investment or tax advice. Each recipient should consult with its own legal, business, investment and tax adviser as to legal, business, investment and tax advice. This presentation is not an offer or a recommendation to purchase or sell financial instruments. The Company does not accept any responsibility for direct or indirect losses that are due to the interpretation, and/or use, of this presentation.

This presentation includes and is based, inter alia, on forward-looking information and statements that are subject to risks and uncertainties that could cause actual results to differ. These statements and this presentation are based on current expectations, estimates and projections about the economic conditions of the regions and industries that are major markets for the Company and the Company's (including subsidiaries and affiliates) business.

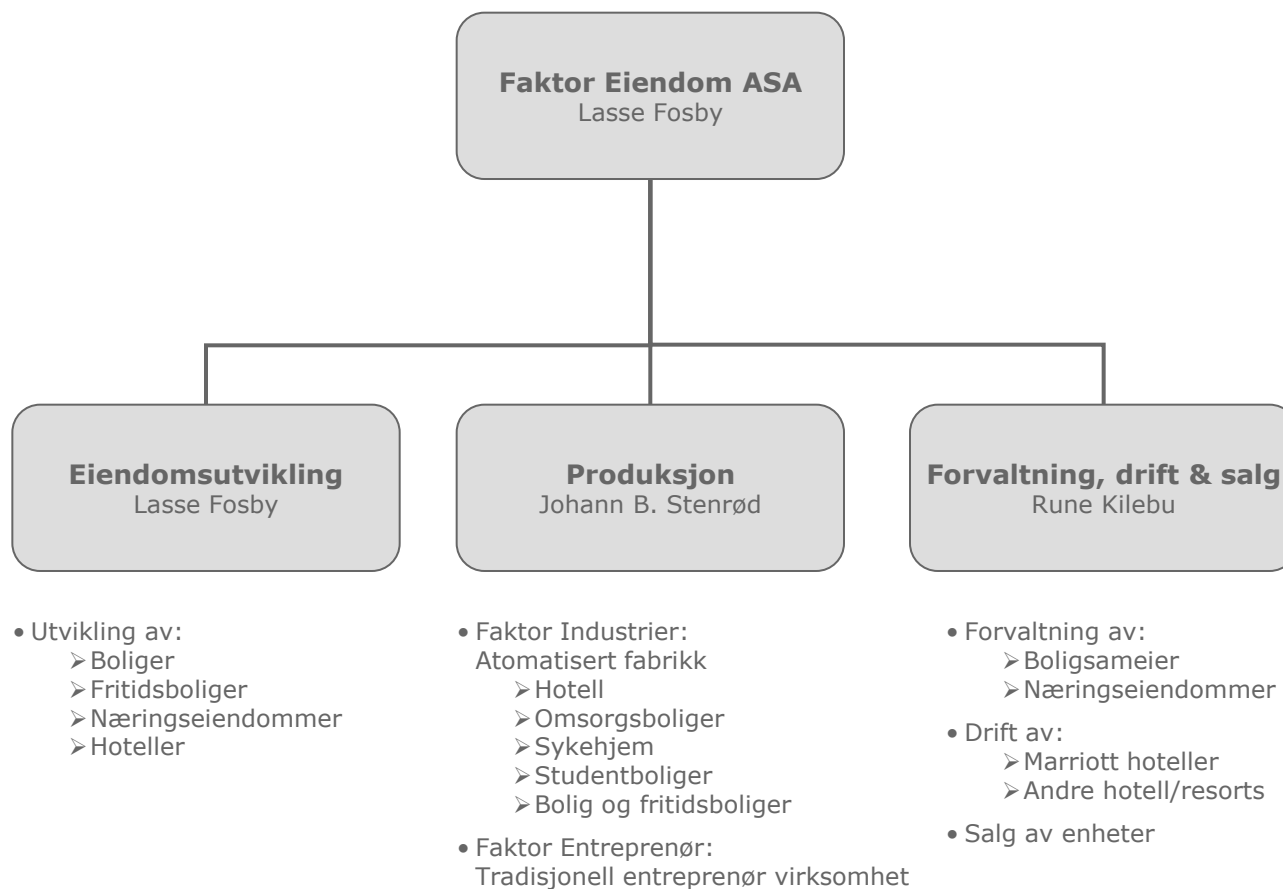
Although the Company believes that its expectations and the presentation are based upon reasonable assumptions, it can give no assurance that those expectations will be achieved or that the actual results will be as set out in the presentation. The company is making no representation or warranty, expressed or implied, as to the accuracy, reliability or completeness of the presentation, and neither the Company nor any of its directors, officers or employees will have any liability to you or any other persons for direct or indirect losses resulting from your use from this presentation.

This presentation is intended for the use only of persons to whom such presentation may lawfully be communicated. The presentation may not be reproduced, redistributed, in whole or in part to any other person without the consent of the Company.

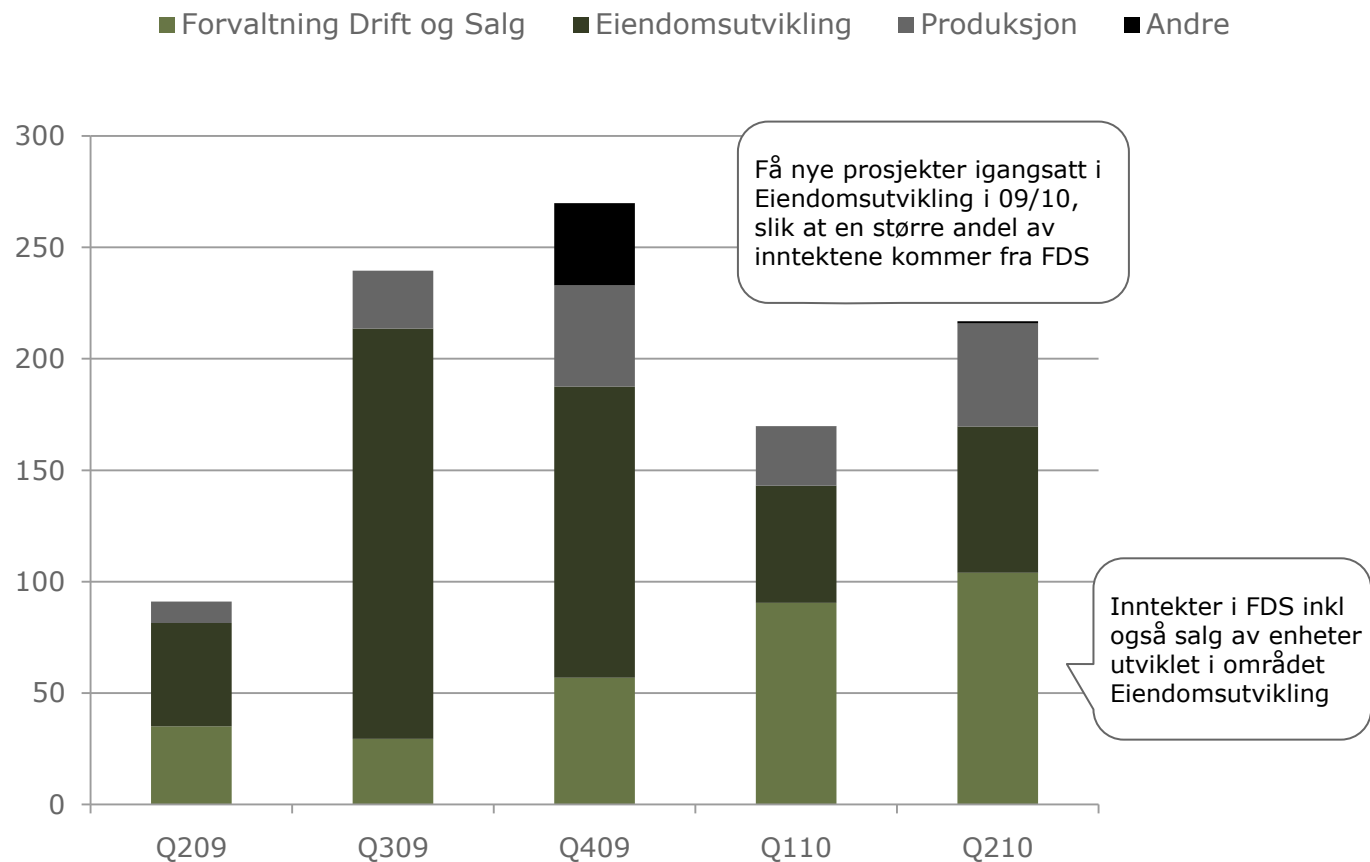
This presentation is subject to Norwegian law, and any dispute arising in respect of this presentation is subject to the exclusive jurisdiction of the Norwegian courts.

Hovedpunkter andre kvartal 2010

- Finansiell restrukturering – betydelig bedrede forutsetninger
 - Konvertering av 250 millioner kroner i gjeld til DnB NOR til egenkapital
 - Privat plassering på 250 millioner kroner
- Driftsresultat forbedret til 6 millioner kroner
 - Salg av eiendom i Fredrikstad til 50 millioner, gevinst ca 20 millioner
 - Ferdigstillelse og salg av enheter ved prosjektet Hällekind i Sverige
- Inngått avtale med Studentskipnaden i Bergen (SIB) til 305 millioner kroner, startet bygging og god fremdrift i prosjektet
- Ansettelse av Per Gunnar Rymer som ny konsernsjef



Kvartalsvis omsetning per virksomhetsområde



Januar 2010

Finansiell gjennomgang

Konsolidert resultat

	Hovedposter	Q2 2010
Salg eiendom:	• Salg eiendom F.stad • Salg enheter Hällekind	50 MNOK 45 MNOK
Produksjon:	• Produksjon fabrikk • Tradisjonell entreprenør	21 MNOK 25 MNOK
Drift:	• Malmö/ Stockholm • Trysil/ Gran Canaria	31 MNOK 18 MNOK

<i>millioner kroner</i>	Andre kvartal		Første halvår	
	2010	2009	2010	2009
Salgsinntekter	209,4	90,4	369,5	244,7
Andre driftsinntekter	7,4	0,6	13,5	1,3
Sum driftsinntekter	216,8	91,0	383,0	246,0
Varekostnader	102,0	41,2	184,1	106,7
Lønnskostnader	46,4	26,7	84,1	59,4
Avskrivninger driftsmidler	5,3	2,0	11,5	4,9
Nedskrivninger	0,0	1,2	0,0	1,2
Andre driftskostnader	57,2	33,8	125,0	81,0
Sum driftskostnader	210,8	104,8	404,7	253,2
Driftsresultat	5,9	-13,9	-21,7	-7,2
Netto finansposter	-22,2	-22,6	-40,3	-44,0
Resultat før skatt	-16,2	-36,4	-62,0	-51,2
Skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat etter skatt	-16,2	-36,4	-62,0	-51,2

Konsolidert balanse - Eiendeler

millioner kroner

30.06.2010

31.12.2009

Hovedposter

Q2 2010

Varige driftsmidler:	• Rakkestad Næringspark	152 MNOK
	• Modulfabrikk m.m.	102 MNOK
Finansielle anleggsmidler:	• Lån tilknyttede selskap	
	• Selgerkreditter	

Hovedposter

Q2 2010

Varelager:	• Kilden i Tønsberg	311 MNOK
	• Trysil	251 MNOK
	• Hemsedal	176 MNOK
	• Selveierleiligheter	133 MNOK
	• Halden	97 MNOK
	• Tomt Holmestrand	51 MNOK
	• Beitostølen	44 MNOK

Usolgte boliger per 30.06.2010:

	Antall	Verdi
Andeler i boligselskap	285	151 MNOK
Selveierleil. (varelager)	40	133 MNOK

Anleggsmidler

Goodwill	1,2	1,2
Andre immaterielle eiendeler	75,7	79,1
Varige driftsmidler	348,4	329,3
Finansielle anleggsmidler	192,8	177,5
Investeringer i tilknyttede selskaper	2,2	4,7
Sum anleggsmidler	620,2	591,6

Omløpsmidler

Anleggskontrakter	0,0	499,0
Varelager	1 209,1	1 196,1
Andeler i boligselskaper	150,7	156,0
Kundefordringer	131,9	229,2
Andre fordringer	85,0	99,4
Kontanter og kontantekvivalenter	252,0	122,0
Sum omløpsmidler	1 828,7	2 301,7

Eiendeler klassifisert som ikke videreført	9,7	
Sum eiendeler	2 458,6	2 893,3

Konsolidert balanse – Egenkapital og gjeld

Finansiell restrukturering i andre kvartal og ferdigstilling av hotellet i Stockholm har vesentlig endret selskapets finansieringsstruktur:

	Endring vs 31.03.10	Endring vs 31.12.09
Egenkapital:	+67%	+56%
Kortsiktig gjeld	-29%	-74%
Langsiktig rentebærende gjeld:	+9%	+14%
SUM gjeld	-24%	-39%

millioner kroner

30.06.2010 31.12.2009

Sum egenkapital	1 136,0	726,1
------------------------	----------------	--------------

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	21,5	21,3
Avsetning for forpliktelser	14,8	12,5
Langsiktig gjeld rentebærende	907,1	795,0
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	31,4	46,3
Sum langsiktig gjeld	974,8	875,1

Kortsiktig gjeld

Kortsiktige lån	114,3	918,1
Leverandørgjeld	124,2	218,3
Andre kortsiktige forpliktelser	99,6	155,7
Sum kortsiktig gjeld	338,2	1 292,1
Forpliktelser knyttet til eiendeler som ikke videreføres	9,7	
Sum gjeld	1 322,7	2 167,3

Sum egenkapital og gjeld	2 458,6	2 893,3
---------------------------------	----------------	----------------

Konsolidert kontantstrøm

<i>millioner kroner</i>	1H 2010	1H 2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-12,7	-409,1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-24,8	-62,0
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	167,3	413,2
Netto kontantstrøm for perioden	130,0	-57,9
Kontanter 01.01.2010	122,0	72,6
Kontanter ved periodens slutt	252,0	14,7

Operasjonell gjennomgang



*Rosen Renaissance, Malmö,
Ånet januar 2010*

<i>Millioner kroner</i>	Q2 2010	Q2 2009	1H 2010	1H 2009
Driftsinntekter	65,6	46,3	110,0	100,9
Driftsresultat	16,3	2,0	12,6	2,4

- Salg av eiendom i Fredrikstad for 50 millioner
 - Gevinst ca 19 millioner kroner
- Hindtåsen i Kongsberg – 56 leiligheter
 - Noe forsinket, ferdigstilt i juli 2010
 - Prosjektet tas inn i balansen i Q3 2010
- Kilden i Tønsberg
 - Noe forsinket, slutføres i august 2010
- Nye prosjekter under evaluering



Kilden i Tønsberg. Ferdigstilles i 3. kvartal 2010.



Hindtåsen, Kongsberg ferdigstilt i 3. kvartal 2010, prosjekt med fasiliteter som trimrom, vaskehall for bil, felles peisestue/spisestue m.v. Selges gjennom datterselskapet Planbo



<i>Millioner kroner</i>	Q2 2010	Q2 2009	1H 2010	1H 2009
Driftsinntekter	46,3	9,6	72,9	23,5
Driftsresultat	1,6	-0,7	-11,7	-0,8

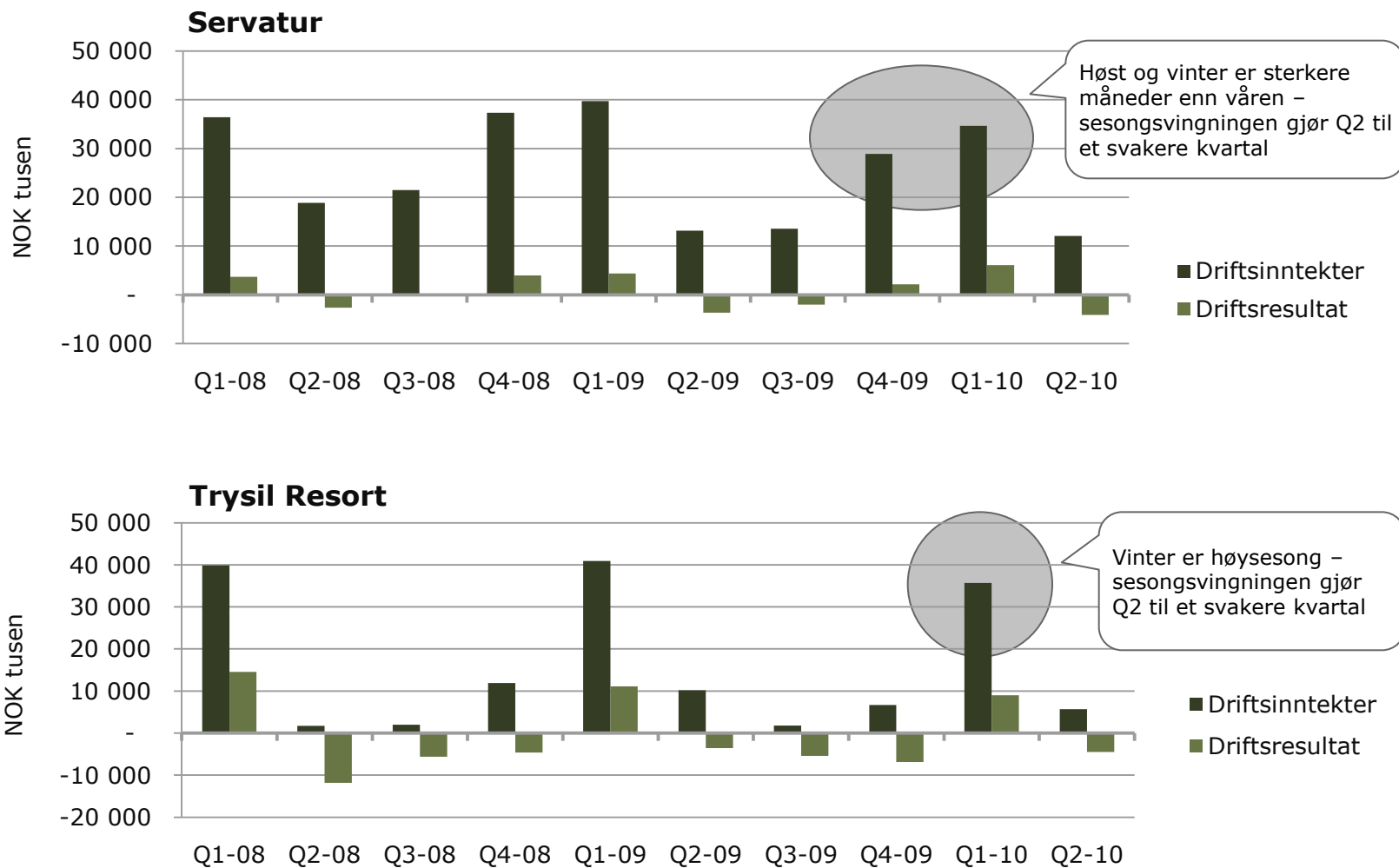
- **Faktor Industrier**
 - Kontrakt Studentskipnaden i Bergen – 305 millioner + mva
 - Bygging av 730 hybelenheter
 - 2/3 av produksjonen vil foregå i den nye modulfabrikken
 - Produksjon startet Q2 2010
 - Forventes ferdigstilt Q1 2012
 - Sykehjem Sarpsborg
 - Forventes ferdigstilt i Q4 2010
- **Faktor Entreprenør**
 - Viderefører aktiviteter



<i>Millioner kroner</i>	Q2 2010	Q2 2009	1H 2010	1H 2009
Driftsinntekter	103,9	35,1	199,1	121,6
Driftsresultat	-3,8	-11,1	-9,6	2,9

- **Forvaltning**
 - Borettslag, boligselskaper og boligsameier – ca 2.000 enheter
- **Drift av hoteller og resorts**
 - Trysil og Gran Canaria – som forventet svakt Q2 som følge av sesongsvingninger, men vil gi overskudd totalt for 2010
 - Malmö – noe dårligere enn forventet
 - Stockholm – bedre enn forventet
- **Salg av boliger og fritidsboliger**
 - Hällekind

Sesongvariasjon Servatur og Trysil Resort



Januar 2010

Oppsummering og utsikter

- **Finansiell restrukturering gjennomført**
 - Vesentlig bedre rammebetingelser & likviditet
- **Eiendomsutvikling**
 - Hindtåsen i Kongsberg slutført primo Q3 2010
 - Kilden i Tønsberg slutføres medio Q3 2010
- **Ny modulfabrikk**
 - Avtale SiB – god fremdrift i prosjekt
- **Forvaltning, drift og salg**
 - Drift av Trysil og Gran Canaria/ Servatur som forventet svakt i Q2
 - Økende belegg ved hotell i Malmö og Stockholm
 - Godt salg av enheter ved Hällekind

- **Faktor Eiendom ASA**
 - Gjenskape selskapets inntjeningsevne
 - Fortsette arbeidet med å bedre konsernets rammebetingelser v/ ytterligere trimming av balansen
- **Eiendomsutvikling**
 - Trimme prosjektporteføljen best mulig i forhold til selskapets marked
 - Igangsette nye prosjekter, etter fornuftig forhåndssalg
- **Produksjon**
 - Gjennomføre de entrepriser som nå er gitt i ett tøft marked med tilfredsstillende inntjening
 - Fylle ordrebøkene med best mulig tilpassede prosjekter fremover
- **F/D/S**
 - Raskest mulig nedsalg av porteføljen med usolgte enheter
 - Raskest mulig cash-positiv drift på hotellene

Spørsmål?

For ytterligere informasjon, kontakt:

Lasse A. Fosby, CEO

Tel: 9054 0068/ e-post: lasse@faktoreiendom.no

Eskil Slungård, CFO

Tel: 9170 5095/ e-post: eskil@planbo.no

Vedlegg

20 største aksjonærer per 30. juni 2010

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