

Faktor Eiendom ASA – 3. kvartal 2010

Lasse A. Fosby
Eskil Slungård
Per Gunnar Rymer

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.

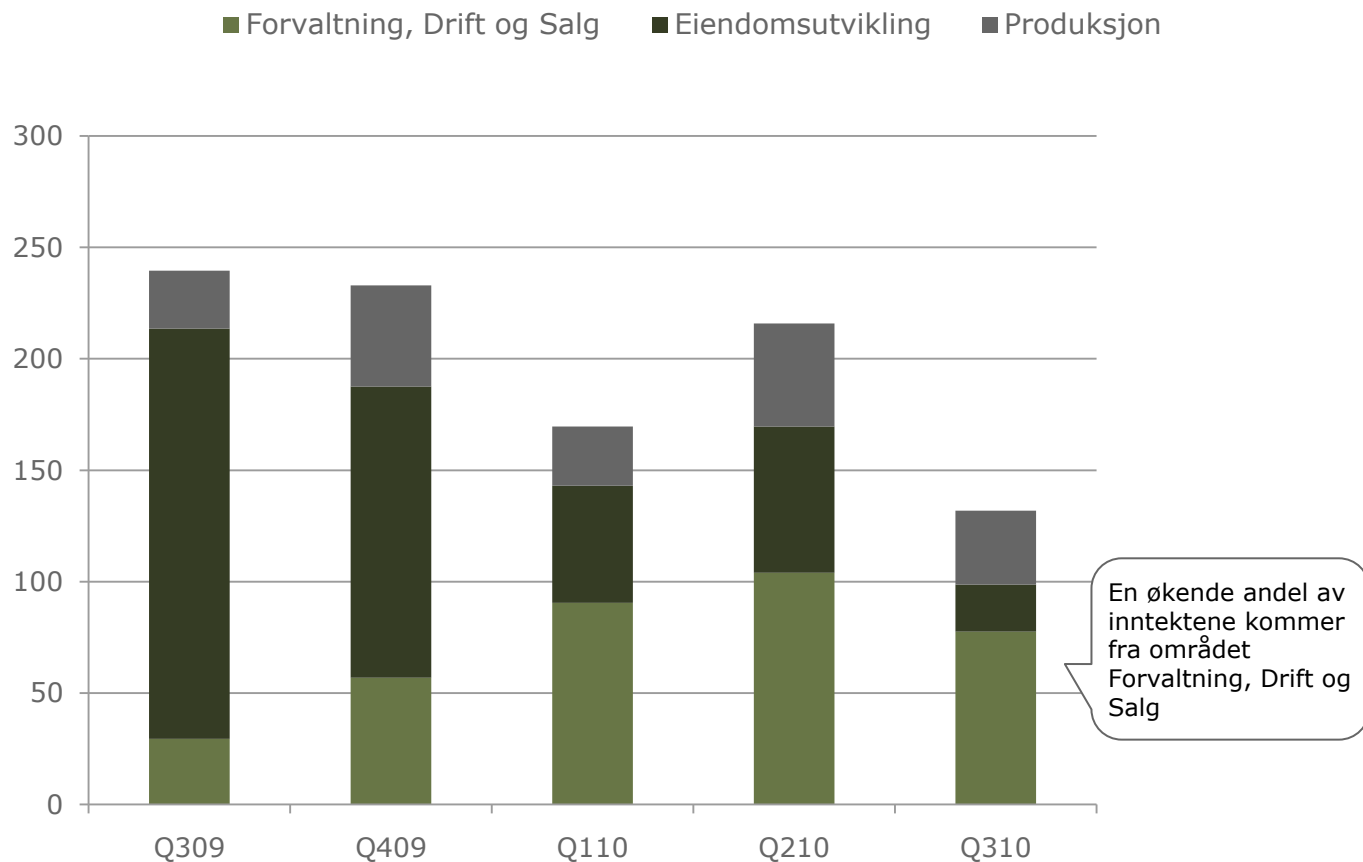
Although the Company believes that its expectations and the presentation are based upon reasonable assumptions, it can give no assurance that those expectations will be achieved or that the actual results will be as set out in the presentation. The company is making no representation or warranty, expressed 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.

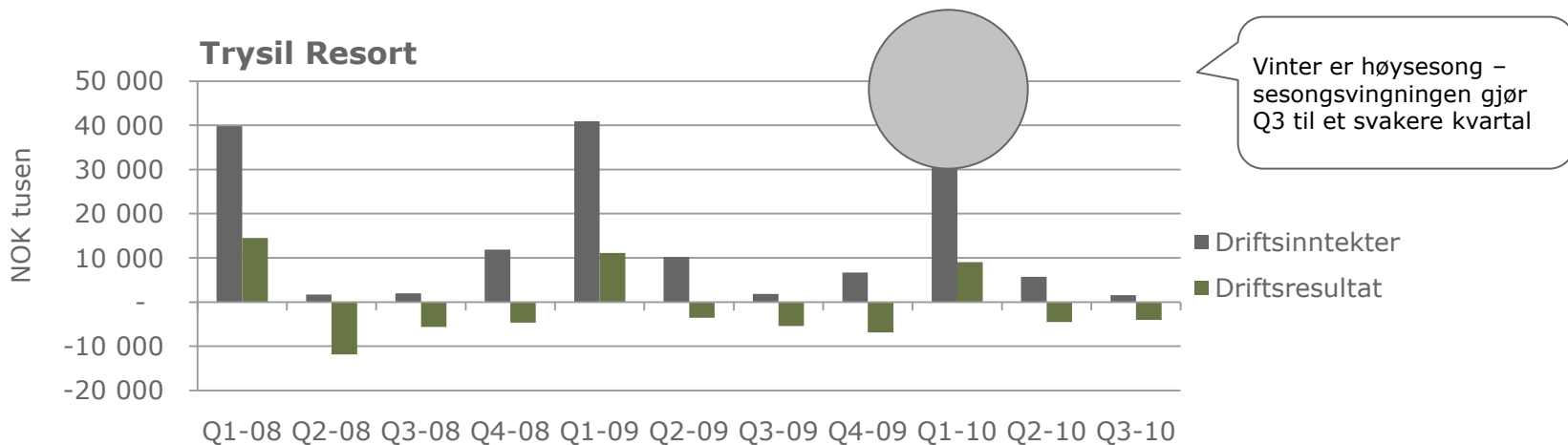
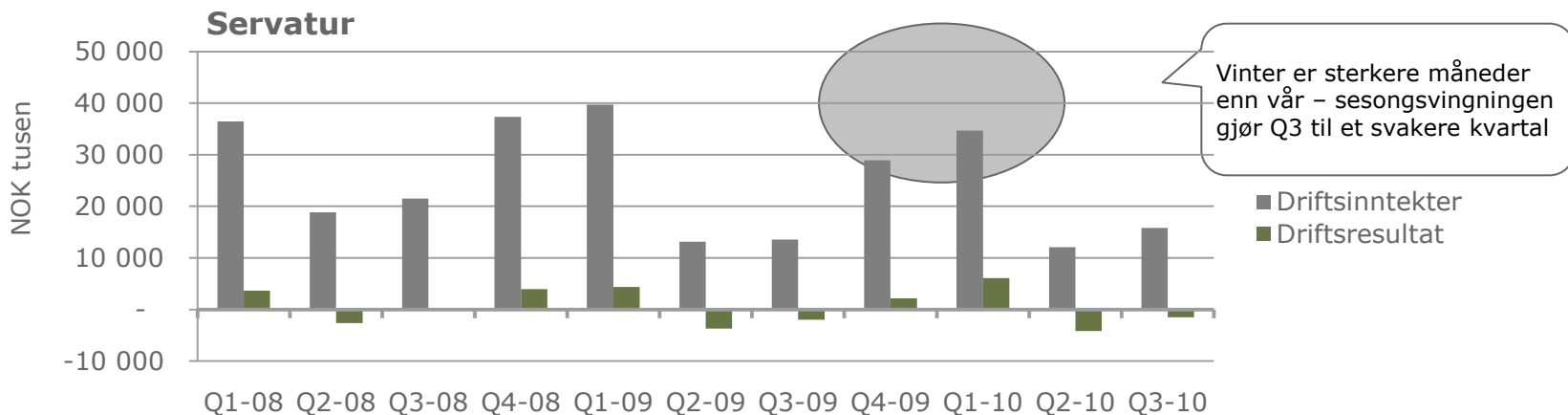
- Driftsresultat -40 millioner kroner, mot -20 millioner kroner i Q309
 - Q3 normalt svakt kvartal pga sesongsvingninger
 - Nedgang i resultat primært knyttet til oppstartskostnader ved fabrikk, samt drift av hotell i Malmö
- Prosjektet Hindtåsen i Kongsberg ferdigstilt
 - Relansert som selveierleiligheter med salgstart i november
- Første byggetrinn av Kilden i Tønsberg ferdigstilt i oktober
 - 18 av 30 leiligheter solgt
- Salg av Faktor Langbrygga 9 AS
 - Gevinst på 3,1 millioner kroner
- Positivt bidrag fra hotell i Stockholm i kvartalet

Kvartalsvis omsetning per virksomhetsområde



Januar 2010

Sesongvariasjon Servatur og Trysil Resort



Operasjonell gjennomgang



<i>Millioner kroner</i>	Q3 2010	Q3 2009	YTD 2010	YTD 2009
Driftsinntekter	21,1	184,0	131,1	331,2
Driftsresultat	1,3	3,8	15,9	8,2

- **Salg av Faktor Langbrygga 9 AS i Halden**
 - Salgssum 16 millioner kroner
- **Hindtåsen i Kongsberg ferdigstilt**
 - Pågående prosess med omdanning fra borettslag til selveierleiligheter
 - Relansert med salgsstart i november
- **Kilden i Tønsberg**
 - Første byggetrinn ferdigstilt i oktober
 - 18 av 30 leiligheter solgt, regnskapsføres i Q4 med 82 millioner kroner
- **Nye prosjekter under evaluering**



<i>Millioner kroner</i>	Q3 2010	Q3 2009	YTD 2010	YTD 2009
Driftsinntekter	33,2	26,0	106,1	49,4
Driftsresultat	-19,3	0,7	-32,9	-1,4

- **Faktor Entreprenør**
 - God ordrebok, aktiv i anbudsprosesser
- **Haugvoll sykehjem**
 - Overleveres november, slutføres januar 2011
 - Utfordringer relatert til prosjektering medført oppstartskostnader for fabrikk og overskridelser på prosjekt
- **Avtale med Studentskipnaden i Bergen (SIB)**
 - Bidrar med ca 20 millioner kroner i inntekter i Q3
 - Første levering av moduler til byggeplass i desember
 - Utfordringer relatert til prosjektering, øvrig produksjon etter plan



<i>Millioner kroner</i>	Q3 2010	Q3 2009	YTD 2010	YTD 2009
Driftsinntekter	77,6	29,5	276,7	151,0
Driftsresultat	-17,3	-19,7	-26,9	-16,9

- **Usolgte enheter**
 - Solgt 13 enheter i kvartalet, 50 enheter hittil i år
 - Renter knyttet til fellesgjeld i borettslag utgjør finanskostnader på 5,2 millioner kroner i kvartalet
- **Drift av resorts**
 - Trysil og Gran Canaria bidrar som forventet negativt i kvartalet
 - Forventer positivt bidrag i Q4 2010 og Q1 2011
- **Drift av hoteller**
 - Hotell i Stockholm bidrar positivt og bedre enn ventet
 - Hotell i Malmö bidrar negativt med 6,9 millioner kroner i kvartalet, betydelige kostnadsreduksjoner gjennomføres
 - Hotell i Halden fortsatt negativt resultat, viser bedring

Finansiell gjennomgang

Konsolidert resultat

	Hovedposter	Q3 2010
Salg eiendom:	• Faktor Langbrygga 9 AS	16,0 MNOK
Produksjon:	• Fabrikk	20,6 MNOK
Drift:	• Hoteller	46,6 MNOK
	• Trysil/ Servatur	17,4 MNOK
	• Boliger	10,6 MNOK
	• Annet	16,4 MNOK

	Tredje kvartal		Hittil i år	
<i>millioner kroner</i>	2010	2009	2010	2009
→ Salgsinntekter	120,3	238,0	489,8	528,9
Andre driftsinntekter	7,3	1,6	20,8	2,8
Sum driftsinntekter	127,6	239,5	510,5	531,7
Varekostnader	62,2	196,2	246,3	346,8
Lønnskostnader	37,7	27,9	112,6	87,3
Avskrivninger driftsmidler	10,2	4,7	21,6	9,6
Nedskrivninger	0,0	2,0	0,0	3,2
Andre driftskostnader	57,5	28,7	191,7	110,0
Sum driftskostnader	167,5	259,5	572,3	556,9
Driftsresultat	-40,0	-20,0	-61,7	-25,2
Netto finansposter	-8,0	-11,7	-48,3	-56,1
Resultat før skatt	-48,0	-31,7	-110,1	-81,3
Skattekostnad	-2,4	0,0	-2,4	0,0
Resultat etter skatt	-50,4	31,7	-112,4	-81,3

Konsolidert balanse - Eiendeler

millioner kroner

30.09.2010

31.12.2009

Hovedposter

Q3 2010

Varige driftsmidler:	• Rakkestad Næringspark	151 MNOK
	• Modulfabrikk	101 MNOK
	• Hoteller & Resorts	70 MNOK
	• Annet	26 MNOK

Hovedposter

Q3 2010

Varelager:	• Kilden i Tønsberg	319 MNOK
	• Trysil	251 MNOK
	• Hemsedal	176 MNOK
	• Selveierleiligheter	121 MNOK
	• Halden	97 MNOK
	• Tomt Holmestrand	51 MNOK
	• Beitostølen	44 MNOK
	• Andre eiendommer	138 MNOK

Usolgte boliger per 30.09.2010:

	Antall	Verdi
Andeler i boligselskap	280	146 MNOK
Selveierleil. (varelager)	36	121 MNOK

Anleggsmidler

Goodwill	0,0	1,2
Andre immaterielle eiendeler	74,8	79,1
Varige driftsmidler	346,4	329,3
Finansielle anleggsmidler	200,0	177,5
Investeringer i tilknyttede selskaper	3,7	4,7
Sum anleggsmidler	624,9	591,6

Omløpsmidler

Anleggskontrakter	0,0	499,0
Varelager	1 197,7	1 196,1
Andeler i boligselskaper	146,1	156,0
Kundefordringer	108,6	229,2
Andre fordringer	95,6	99,4
Kontanter og kontantekvivalenter	156,1	122,0
Sum omløpsmidler	1 704,3	2 301,7

Eiendeler klassifisert som ikke videreført	0,0	
Sum eiendeler	2 329,3	2 893,3

Konsolidert balanse – Egenkapital og gjeld

<i>millioner kroner</i>	30.09.2010	31.12.2009
Sum egenkapital	1 071,2	726,1
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	21,5	21,3
Avsetning for forpliktelser	18,0	12,5
Langsiktig gjeld rentebærende	841,2	795,0
Langsiktig gjeld ikke rentebærende	31,4	46,3
Sum langsiktig gjeld	912,2	875,1
Kortsiktig gjeld		
Kortsiktige lån	100,5	918,1
Leverandørgjeld	120,6	218,3
Andre kortsiktige forpliktelser	127,5	155,7
Sum kortsiktig gjeld	345,9	1 292,1
Forpliktelser knyttet til eiendeler som ikke videreføres	0,0	
Sum gjeld	1 258,1	2 167,3
Sum egenkapital og gjeld	2 329,3	2 893,3

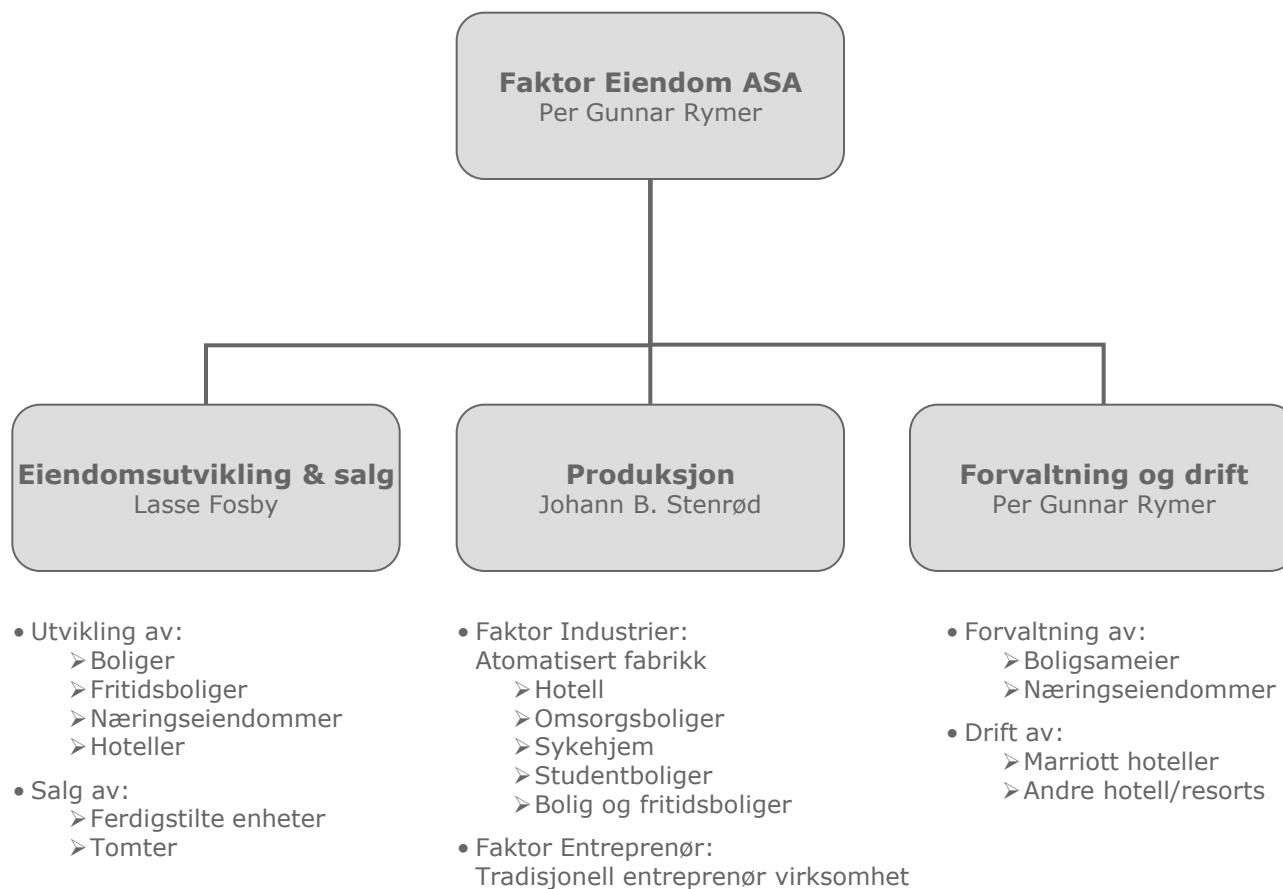
Konsolidert kontantstrøm

<i>millioner kroner</i>	Tredje kvartal		Hittil i år	
	2010	2009	2010	2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-43,3	-95,6	-55,9	-504,7
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-50,5	-25,8	-75,3	-87,8
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-2,0	151,4	165,3	564,6
Netto kontantstrøm for perioden	-95,9	30,0	34,1	-27,9
Kontanter ved periodens begynnelse	252,0	14,6	122,0	72,6
Kontanter ved periodens slutt	156,1	44,7	156,1	44,7

Oppsummering og utsikter

- Svakt resultat i kvartalet
 - Liten aktivitet i Eiendomsutvikling
 - Høyere oppstartskostnader enn ventet ved modulfabrikk, men produksjon omtrent som planlagt mht effektivitet
 - Sesongmessig svakt i Resort
 - Svakere drift på Hoteller enn forventet, spesielt i Malmö
 - Færre salg enn forventet
- Tilbakebetaling av lån på cirka 79 millioner kroner i Q3
 - Negativ kontantstrøm på 96 millioner kroner i kvartalet
- Nye prosjekter under utvikling

Justert organisasjonsstruktur



- **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
 - Raskest mulig nedsalg av porteføljen med usolgte enheter
 - 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
- **Forvaltning & Drift**
 - Raskest mulig cash-positiv drift på hotellene

Spørsmål?

For ytterligere informasjon, kontakt:

Per Gunnar Rymer, CEO

Tel: 9077 7627/ e-post: per.gunnar.rymer@faktoreiendom.no

Eskil Slungård, CFO

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

Vedlegg

20 største aksjonærer per 30. september 2010

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