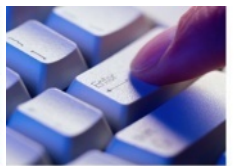
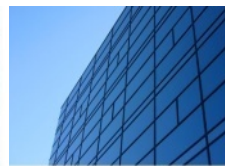


# RAPPORT Q3 2009

NEAS FM



## HOVEDPUNKTER Q3 2009

- Omsetningsvekst på 22,8 % i Q3, 25,4 % for hele året (organisk)
- EBITDA i Q3 på 9,8 MNOK, en forbedring på 12,1 MNOK i forhold til i fjor
- Tiltak og fokus på lønnsomhet gir positiv marginutvikling for alle segmenter
- Thorbjørn Graarud ny administrerende direktør fra 2010
- Styrket profil og satsning som et nordisk Facility Management selskap

## FINANSIELLE RESULTATER

### NØKKELTALL

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året	
	2009	2008	2009	2008	2008	2007
<b>Totale driftsinntekter</b>	<b>120,4</b>	<b>98,1</b>	<b>375,5</b>	<b>299,5</b>	<b>414,6</b>	<b>325,2</b>
EBITDA	9,8	(2,3)	11,8	(3,9)	(24,8)	3,4
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	7,1	(6,4)	4,2	(13,0)	(37,3)	(3,0)
Driftsresultat (EBIT)	6,6	(7,3)	2,6	(15,6)	(40,9)	(5,7)
<b>Fortjeneste pr aksje (EPS)</b>	<b>0,60</b>	<b>(0,59)</b>	<b>0,15</b>	<b>(1,54)</b>	<b>(8,06)</b>	<b>2,41</b>
EBITDA margin	8,1 %	-2,4 %	3,2 %	-1,3 %	-6,0 %	1,0 %
EBIT margin (før avskr. merverdier)	5,9 %	-6,6 %	1,1 %	-4,3 %	-9,0 %	-0,9 %

### RESULTAT

Omsetning for NEAS ASA (NEAS) ble MNOK 120,4 (98,1) i Q3 2009, en vekst på 22,8 % sammenlignet med samme periode i 2008. Veksten var organisk.

Omsetningsveksten er et resultat av økt oppdragsmengde. Avtalen med Norwegian Property og oppstart av nye kontrakter innen Facility Services, mersalg til eksisterende kundemasse og vekst i de regionale enhetene har bidratt til veksten.

EBITDA endte på MNOK 9,8 (-2,3), en forbedring på MNOK 12,1. EBITDA marginen ble 8,1 % (-2,4 %) i Q3. Marginutviklingen var positiv, både innen Operations og Consulting. Gjennomførte bemanningstilpasninger, aktivt salgsarbeid og en mer positiv markedsutvikling generelt gir bedre utnyttelsesgrad. I tillegg ble også kostnader i Head Office redusert.

Lønnsomhetsfokus og kostnadsprogram gir ønskede effekter. Totale engangskostnader så langt i 2009 er på MNOK 2,1.

Avskrivninger beløp seg til MNOK 2,6 (4,1) i Q3. EBIT før merverdiavskrivninger ble MNOK 7,1 (-6,4). I tillegg var MNOK 0,5 (0,9) avskrivninger på merverdier. EBIT ble MNOK 6,6 (-7,3) i kvartalet.

Netto finansposter ble MNOK -0,4 (-0,8) i kvartalet. Resultat etter skatt i Q3 i år ble MNOK 4,8 (-5,6).

**BALANSE OG BEVEGELSER I EGENKAPITALEN**

<i>(Beløp i MNOK)</i>	30.9		Hele året	
	2009	2008	2008	2007
<b>Eiendeler</b>				
Immaterielle eiendeler	120,3	117,5	123,0	101,6
Anleggsmidler	29,3	28,0	35,2	21,3
Langsiktige fordringer	1,0	1,0	1,0	0,0
Kundefordringer	84,7	90,1	82,0	65,9
Varelager	0,3	1,4	0,9	1,5
Andre fordringer	36,7	30,9	23,5	22,7
Kontanter/Likvider	8,5	11,9	29,6	58,1
<b>Sum eiendeler</b>	<b>280,8</b>	<b>280,8</b>	<b>295,2</b>	<b>271,2</b>

<i>(Beløp i MNOK)</i>	30.9		Hele året	
	2009	2008	2008	2007
<b>Gjeld/Egenkapital</b>				
Innskutt egenkapital	142,2	141,9	141,9	142,4
Opptjent egenkapital	(8,9)	11,2	(10,0)	21,0
Langsiktig gjeld	22,3	22,7	30,6	23,7
Kortsiktig gjeld	125,1	105,0	132,8	84,1
<b>Sum Gjeld/egenkapital</b>	<b>280,8</b>	<b>280,8</b>	<b>295,2</b>	<b>271,2</b>

Totale eiendeler er på MNOK 280,8 (280,8) og selskapets totale egenkapitalandel er på 47,5 % (54,5 %) ved utgangen av Q3. Brutto rentebærende gjeld er MNOK 34,7 (38,2)

## KONTANTSTRØM

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert	
	2009	2008	2009	2008
<b>Kontantstrøm</b>				
Kontantstrøm fra drift	(2,0)	(4,9)	(17,8)	(12,4)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(3,6)	(5,6)	(2,7)	(22,5)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(0,2)	(1,9)	(0,6)	(11,4)
<b>Kontantstrøm i perioden</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(46,2)</b>

Kontantstrøm fra drift i Q3 ble MNOK – 2,0 (-4,9), kontantstrøm fra investeringer ble MNOK - 3,6 (-5,6) og kontantstrøm fra finans ble MNOK -0,2 (-1,9).

Netto kontantstrøm i kvartalet ble MNOK -5,8 (-12,5). MNOK 2,5 av kontantstrøm fra investeringer gjelder betaling for selskap kjøpt i 2007. Det forventes begrenset investeringsaktivitet for resten av 2009.

## SEGMENTINFORMASJON

NEAS er delt inn i tre segmenter: Consulting, Operations og Head Office.

Head Office er konsernets støttefunksjoner og ledelse. Operations består av Eiendomsdrift og Facility Services. Consulting består av Property Management, Leietakerrådgivning og Relokalisering (Totalreform AS), samt Teknisk rådgivning (F. Holm AS og NBC AS).

## NEAS CONSULTING

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2008	2008
Inntekter	40,6	45,8	140,7	136,9	189,3
EBITDA	5,7	5,9	15,0	18,8	16,8
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	5,6	5,0	14,5	17,4	14,7
Driftsresultat (EBIT)	5,3	4,4	13,6	15,5	12,1
EBITDA margin %	14,0 %	12,8 %	10,7 %	13,8 %	8,9 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	13,7 %	11,0 %	10,3 %	12,7 %	7,8 %

Omsetning i Consulting i Q3 ble MNOK 40,6 (45,8). Dette var en nedgang på 11,4 % sammenlignet med samme periode i 2008. Årsaken til dette var lavere etterspørsel i markedet etter tjenester innen prosjekt- og byggeledelse og færre relokaliseringsprosjekter.

EBITDA i Consulting endte på MNOK 5,7 (5,9) og EBITDA marginen ble 14 % (12,8 %). Marginutviklingen i segmentet er positiv. Det fokuseres på lønnsomhet og ressursoptimalisering, og gjennomførte bemanningstilpasninger gir bedre ressursutnyttelse og positive resultateffekter.

## NEAS OPERATIONS

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2008	2008
Inntekter	79,4	52,3	233,5	162,6	225,3
EBITDA	9,5	(1,9)	19,4	(2,9)	(10,6)
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	8,2	(4,4)	15,4	(8,5)	(17,5)
Driftsresultat (EBIT)	7,9	(4,7)	14,7	(9,2)	(18,5)
EBITDA margin %	11,9 %	-3,7 %	8,3 %	-1,8 %	-4,7 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	10,3 %	-8,4 %	6,6 %	-5,2 %	-7,8 %

Forretningsområdet Operations hadde i Q3 en omsetning på MNOK 79,4 (52,3). Veksten på 51,8 % var organisk. Dette kommer fra oppstart av kontrakter innen Facility Services og innfasing av avtalen med Norwegian Property ASA. I tillegg er det en økt oppdragsmengde for regionskontorene, samt mersalg til eksisterende kundemasse som også bidrar til fortsatt vekst.

Den positive trenden fra første halvår fortsatte, og ga en positiv vekst i Q3 for dette segmentet.

EBITDA i Operations endte på MNOK 9,5 (-1,9) og EBITDA marginen ble 11,9 % (-3,7 %) i Q3. Marginutviklingen i dette segmentet er fremdeles positiv, og gir totalt sett et sterkt forbedret resultat hittil i år sammenlignet med fjoråret, men det er fortsatt muligheter for forbedringer. Det fokuseres på produktivitet og kapasitetsutnyttelse.

Det forventes økt etterspørsel etter tjenester levert av Operations videre fremover. Bedrifter i markedet øker fokuset på egen kjernevirksomhet og ser på muligheter for kostnadsbesparelser. Kunder ønsker effektive driftskonsepter og tilgang på spisskompetanse, spesielt innen eiendom.

## NEAS HEAD OFFICE

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2008	2008
Inntekter	0,4	0,0	1,4	0,0	0,0
EBITDA	(5,4)	(6,3)	(22,6)	(19,8)	(31,0)
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	(6,6)	(7,1)	(25,7)	(21,9)	(34,5)
Driftsresultat (EBIT)	(6,6)	(7,1)	(25,7)	(21,9)	(34,5)

Kostnadsprogrammet har ført til lave Head Office kostnader i Q3 og Head Office var på et akseptabelt kostnadsnivå i denne perioden. Videre fokus er fortsatt kontroll på faste kostnader og sikre en optimal utnyttelsesgrad i forhold til den utviklingen konsernet forventer.

## FREMTIDSUTSIKTER

Året 2009 har så langt vært preget av usikkerhet og urolige finansmarkeder. Markedene preges nå av ny optimisme og aktiviteten ser ut til å øke igjen.

Bedrifter fokuserer på egen kjernevirksomhet og søker effektive driftskonsepter som gir kostnadsreduksjoner og fleksibilitet. Dette er positivt for NEAS og fører til økt etterspørsel etter de tjenestene selskapet tilbyr.

Hovedfokus videre for NEAS er lønnsom organisk vekst gjennom salg av selskapets tjenester i markedet og fortsatt utvikling av kundetilpassede konsepter. Det er fremdeles stor interesse for NEAS sin tilnærming til et fullservice konsept. Konseptet bidrar til kostnadsreduksjoner for bedriftene samtidig som de får tilgang til spisskompetansen NEAS besitter.

Det er også store forretningsmuligheter for fremtidsrettede løsninger og konsepter innen Facility Management (FM) og Property Management (PM). Med bakgrunn i dette, vil NEAS etablere et nytt segment, Facility Management. Målet med denne satsningen er å styrke NEAS sin profil og satsning som et Nordisk FM-selskap, med basis i eiendom.

Den nye strukturen vil gi et tydeligere skille mellom tjenester innen styring, forvaltning og management (Facility Management), konsulent- og prosjekttjenester (Consulting) og daglig drift av eiendommer (Operations).

NEAS har lagt et godt fundament for videre lønnsom ekspansjon, og selskapet har ambisjoner om vekst i Norden. Ansettelsen av Thorbjørn Graarud som ny administrerende direktør i NEAS fra 2010, er et viktig bidrag for å drive NEAS videre mot nye mål.

## RESULTATREGNSKAP Q3 2009

(Tallene er ikke reviderte)

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2009	2008
<b>Totale driftsinntekter</b>	<b>120,4</b>	<b>98,1</b>	<b>375,5</b>	<b>299,5</b>	<b>414,6</b>
Varekostnader	52,5	31,0	146,9	85,4	130,3
Driftskostnader	58,1	69,4	216,8	217,9	309,0
<b>EBITDA</b>	<b>9,8</b>	<b>(2,3)</b>	<b>11,8</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(24,8)</b>
Avskrivning	2,6	4,1	7,7	9,1	12,6
<b>Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)</b>	<b>7,1</b>	<b>(6,4)</b>	<b>4,2</b>	<b>(13,0)</b>	<b>(37,3)</b>
Avskrivning merverdier	0,5	0,9	1,6	2,6	3,5
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>	<b>6,6</b>	<b>(7,3)</b>	<b>2,6</b>	<b>(15,6)</b>	<b>(40,9)</b>
Netto finansposter	(0,4)	(0,8)	(1,6)	(2,4)	(3,4)
<b>Resultat før skatt (EBT)</b>	<b>6,2</b>	<b>(8,2)</b>	<b>1,0</b>	<b>(18,0)</b>	<b>(44,3)</b>
Skatt	(1,5)	2,5	0,2	5,8	12,3
<b>Resultat etter skatt (EAT)</b>	<b>4,8</b>	<b>(5,6)</b>	<b>1,2</b>	<b>(12,2)</b>	<b>(31,9)</b>
<b>Fortjeneste pr aksje (EPS)</b>	<b>0,60</b>	<b>(0,59)</b>	<b>0,15</b>	<b>(1,54)</b>	<b>(8,06)</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>8,1 %</b>	<b>-2,4 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>-1,3 %</b>	<b>-6,0 %</b>
<b>EBIT margin (før avskr. merverdier)</b>	<b>5,9 %</b>	<b>-6,6 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>-4,3 %</b>	<b>-9,0 %</b>

**BALANSE PR. 30. SEPTEMBER 2009**

<i>(Beløp i MNOK)</i>	30.9		Hele året	
	2009	2008	2008	2007
<b>Eiendeler</b>				
Immaterielle eiendeler	120,3	117,5	123,0	101,6
Anleggsmidler	29,3	28,0	35,2	21,3
Langsiktige fordringer	1,0	1,0	1,0	0,0
Kundefordringer	84,7	90,1	82,0	65,9
Varelager	0,3	1,4	0,9	1,5
Andre fordringer	36,7	30,9	23,5	22,7
Kontanter/Likvider	8,5	11,9	29,6	58,1
<b>Sum eiendeler</b>	<b>280,8</b>	<b>280,8</b>	<b>295,2</b>	<b>271,2</b>

<i>(Beløp i MNOK)</i>	30.9		Hele året	
	2009	2008	2008	2007
<b>Gjeld/Egenkapital</b>				
Innskutt egenkapital	142,2	141,9	141,9	142,4
Opptjent egenkapital	(8,9)	11,2	(10,0)	21,0
Langsiktig gjeld	22,3	22,7	30,6	23,7
Kortsiktig gjeld	125,1	105,0	132,8	84,1
<b>Sum Gjeld/egenkapital</b>	<b>280,8</b>	<b>280,8</b>	<b>295,2</b>	<b>271,2</b>

## BEVEGELSER I EGENKAPITALEN

<i>(Beløp i MNOK)</i>	30.9		Hele året	
	2009	2008	2008	2007
Bevegelser i egenkapitalen				
Åpningsbalanse	128,5	158,4	163,4	58,3
Innskutt egenkapital	0,1	0,2	1,9	89,0
Resultat i perioden	4,8	(5,6)	(31,9)	18,9
Annet	0,0	0,0	(1,5)	(0,9)
<b>Sum</b>	<b>133,4</b>	<b>153,0</b>	<b>131,8</b>	<b>165,3</b>

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR Q3 2009

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert	
	2009	2008	2009	2008
Kontantstrøm				
Kontantstrøm fra drift	(2,0)	(4,9)	(17,8)	(12,4)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(3,6)	(5,6)	(2,7)	(22,5)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(0,2)	(1,9)	(0,6)	(11,4)
<b>Kontantstrøm i perioden</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(46,2)</b>

## SEGMENT RAPPORTERING Q3 2009

### CONSULTING

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2008	2008
Inntekter	40,6	45,8	140,7	136,9	189,3
EBITDA	5,7	5,9	15,0	18,8	16,8
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	5,6	5,0	14,5	17,4	14,7
Driftsresultat (EBIT)	5,3	4,4	13,6	15,5	12,1
EBITDA margin %	14,0 %	12,8 %	10,7 %	13,8 %	8,9 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	13,7 %	11,0 %	10,3 %	12,7 %	7,8 %

### OPERATIONS

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2008	2008
Inntekter	79,4	52,3	233,5	162,6	225,3
EBITDA	9,5	(1,9)	19,4	(2,9)	(10,6)
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	8,2	(4,4)	15,4	(8,5)	(17,5)
Driftsresultat (EBIT)	7,9	(4,7)	14,7	(9,2)	(18,5)
EBITDA margin %	11,9 %	-3,7 %	8,3 %	-1,8 %	-4,7 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	10,3 %	-8,4 %	6,6 %	-5,2 %	-7,8 %

### HEAD OFFICE

<i>(Beløp i MNOK)</i>	Q3		Akkumulert		Hele året
	2009	2008	2009	2008	2008
Inntekter	0,4	0,0	1,4	0,0	0,0
EBITDA	(5,4)	(6,3)	(22,6)	(19,8)	(31,0)
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	(6,6)	(7,1)	(25,7)	(21,9)	(34,5)
Driftsresultat (EBIT)	(6,6)	(7,1)	(25,7)	(21,9)	(34,5)

## AKSJONÆRER

Totalt antall utestående aksjer pr 3. november 2009 var 7 872 345. Selskapet hadde på dette tidspunktet totalt 174 registrerte aksjonærer.

Under følger en oversikt over de 20 største aksjonærer registrert pr 3. november 2009:

	NAVN	BEHOLDNING	ANDEL
1	NORDIC CAPITAL PARTNERS IV	3 833 183	48,69 %
2	SKAGEN VEKST	416 000	5,28 %
3	LUNDHS LABRADOREKSPORT	303 000	3,85 %
4	ODIN EIENDOM	298 500	3,79 %
5	MP PENSJON	270 400	3,43 %
6	TOTALREFORM MANAGEMENT	239 173	3,04 %
7	HOLBERG NORDEN	213 200	2,71 %
8	INVESTIGATE AS	207 333	2,63 %
9	INVESTMENT DU NORD	179 500	2,28 %
10	JYSKE BANK S/A	176 000	2,24 %
11	INGERØ REITEN INVESTMENT COMPANY	169 000	2,15 %
12	REITEN INVESTMENT COMPANY	159 600	2,03 %
13	VISSIT AS	147 876	1,88 %
14	HOLBERG NORGE	139 000	1,77 %
15	TERRA NORGE VPF	124 500	1,58 %
16	WARRENWICKLUND NORGE	120 200	1,53 %
17	FRANS ENGER AS	100 000	1,27 %
18	A3 HOLDING AS	99 706	1,27 %
19	LØKTA AS	75 317	0,96 %
20	ELINBORG INVEST AS	72 810	0,92 %
	<b>TOTAL BEHOLDNING 20 STØRSTE</b>	<b>7 344 298</b>	<b>93,3 %</b>
	ANDRE	528 047	6,71 %
	<b>SUM</b>	<b>7 872 345</b>	<b>100,0 %</b>