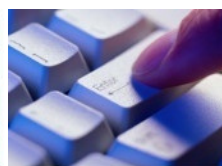
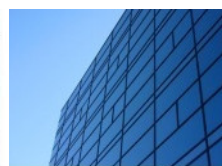


**KVARTALSRAPPORT
FJERDE KVARTAL 2008**

NEAS
FM



HOVEDPUNKTER FJERDE KVARTAL 2008

- Omsetning på MNOK 115,1 (+11,3 %) og EBITDA på MNOK - 20,9 (2,7) i fjerde kvartal, som rapportert 10. februar 2009.
- Omsetning på MNOK 414,6 (+27,5 %) og EBITDA på MNOK - 24,8 (3,4) i 2008.
- Engangseffekter på MNOK 13,1 belastet i kvartalet.
- Positiv kontantstrøm i Q4 på MNOK 17,7.
- Inngått Facility Service kontrakter med MNOK 20 i årseffekt for 2009.
- Thorbjørn Graarud ny styreleder.

FINANSIELLE RESULTATER

NØKKELTALL

(beløp i MNOK)	Fjerde kvartal		Hittil i år	
	2008	2007	2008	2007
Totale driftsinntekter	115 137	103 465	414 598	325 232
EBITDA	(20 893)	2 717	(24 755)	3 384
Driftsresultat (EBIT)	(25 256)	(700)	(40 862)	(5 718)
Fortjeneste pr aksje (EPS)	(2,49)	0,40	(4,03)	2,41
EBITDA margin	(18,2 %)	2,6 %	(6,0 %)	1,0 %
EBIT margin	(21,9 %)	(0,7 %)	(9,9 %)	(1,8 %)

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL

NEAS' omsetning ble MNOK 115,1 i fjerde kvartal 2008 (103,5), noe som tilsvarer en vekst på 11,3 % i forhold til samme periode i 2007. Av omsetningsøkningen er MNOK 10,1 knyttet til oppkjøpet av F. Holm, mens de resterende MNOK 1,5 er organisk vekst. Den organiske veksten ble således 1,5 %.

Totalt hadde NEAS en omsetning på MNOK 414,6 i 2008 (325,2), hvilket tilsvarer en vekst på 27,5 %. Av denne omsetningsøkningen er MNOK 40,9 relatert til oppkjøp, mens de resterende MNOK 48,4 er organisk vekst. Den organiske veksten i perioden er på 14,9 %.

EBITDA for kvartalet ble MNOK -20,9 (+2,7), som rapportert 10.februar 2009.

Resultatet for kvartalet er påvirket av engangseffekter på MNOK 13,1, lav utnyttelsesgrad/timesalg i desember, som spesielt påvirker Consulting, og svake resultater i deler av Operations.

Som en konsekvens av svake resultater ble det gjennomført et program for kostnadsreduksjon i 2008, som vil ha full effekt fra 1.1.2009. For å sikre en lønnsom utvikling, vil det i første kvartal 2009 bli gjennomført ytterligere kostnadstilpasninger i størrelsesorden MNOK 15.

Avskrivninger og amortisering beløp seg til MNOK 4,4 i fjerde kvartal (3,4). Av dette er MNOK 0,9 relatert til avskrivninger på merverdier. EBIT ble MNOK -25,3 i kvartalet (-0,7). Samlede avskrivninger så langt i år ble MNOK 16,1 (9,1), hvorav MNOK 3,6 avskrivninger på merverdier. EBIT ble MNOK -40,9 (-5,7).

Netto finansposter ble MNOK -1 i kvartalet (0,9) og MNOK -3,4 for hele 2008 (20,1).

Resultat etter skatt i fjerde kvartal i år ble MNOK -19,7 (3,1). Resultat etter skatt for hele året ble MNOK -31,9 (18,9).

BALANSE

Totalt eiendeler var ved utgangen av kvartalet på MNOK 298,2 (271,2). Selskapet har ved utgangen av kvartalet en egenkapitalandel på 44,2 %.

NEAS overvåker kundene i forhold til kredittrisiko for å sikre kontroll på konsernets fordringsmasse. En vesentlig fordel for NEAS er en diversifisert kundeportefølje. Ingen av kundene utgjør i dag mer en 5 % av total omsetning. Dette gjør NEAS mindre avhengig av enkeltkunder og bidrar til å redusere risikoen i porteføljen.

Kontantstrøm fra drift var i fjerde kvartal positiv med MNOK 13,9 (6,8). Kontantstrøm fra finans ble MNOK 12,7 (-2,2). Kontantstrøm fra investeringer var på MNOK - 9,0 (- 5,0).

Netto kontantstrøm i kvartalet ble positiv med MNOK 17,7 (-0,4), totalt for hele året MNOK - 28,5 (- 3,0).

ENGANGSEFFEKTER BELASTET FJERDE KVARTAL

Totalt er ca. MNOK 13,1 i engangseffekter belastet regnskapet for fjerde kvartal.

MNOK 5,3 er forbundet med samlokalisering av driften.

Videre er MNOK 7,8 restrukturering i forbindelse med nedskalering av virksomhet. Dette omfatter nedbemanningkostnader, avvikling av biler og utstyr, samt nedskrivning av lager.

SEGMENTINFORMASJON

NEAS har to forretningsområder: Operations og Consulting.

NEAS Operations tilbyr eiendomsforvaltning, juridiske tjenester, driftstjenester, utendørs vedlikehold, flyttetjenester, samt montasje- og servicetjenester til eiendomsbesittere og leietakere innen næringseiendom. Forretningsområdet forvaltet og driftet over 5 millioner kvm fordelt på mer enn 1500 eiendommer pr. desember 2008.

NEAS Consulting tilbyr rådgivningstjenester innen eiendom. Tjenestene omfatter byggteknisk rådgivning, brannteknisk rådgivning, plan- og byggesaksbehandling, prosjektledelse, leietaker rådgivning, Facility Service og næringsmegling.

NEAS OPERATIONS

(beløp i MNOK)	Fjerde kvartal		Hittil i år	
	2008	2007	2008	2007
Inntekter	62,4	65,6	226,6	197,6
Driftsresultat før avskrivning og amortisering (EBITDA)	(14,7)	0,1	(27,0)	(2,4)
Driftsresultat (EBIT)	(17,7)	(1,7)	(37,7)	(9,0)
EBITDA margin %	(23,6 %)	0,2 %	(11,9 %)	(1,2 %)
EBIT margin %	(28,4 %)	(2,6 %)	(16,6 %)	(4,6 %)

Forretningsområdet Operations hadde i fjerde kvartal 2008 en omsetning på MNOK 62,4, en reduksjon på 4,9 % fra fjerde kvartal i 2007. For hele 2008 er omsetningsveksten på 14,7 %. Av dette er 12,8 % organisk vekst.

EBITDA i Operations ble for kvartalet MNOK -14,7 (0,1). Resultatet for Operations er belastet med engangseffekter på totalt MNOK 6,6. Oppstartskostnader i forbindelse med Norwegian Property-avtalen er i sin helhet kostnadsført i Operations.

Operations leverer et resultat under forventningene. Faste kontrakter har tilfredsstillende lønnsomhet, mens prosjektvirksomheten har levert svakere enn forventet. De gjennomførte kostnadsprogrammene vil få effekt fra 1.1.2009. Færre ansatte og lavere etterspørsel etter tilleggstjenester har også påvirket omsetningen i kvartalet.

Eva Aubert ble i januar 2009 ansatt som ny divisjonsdirektør for forretningsområdet Operations. Aubert kommer fra stillingen som administrerende direktør i Eurest Personalrestauranter AS.

NEAS CONSULTING

(beløp i MNOK)	Fjerde kvartal		Hittil i år	
	2008	2007	2008	2007
Inntekter	52,7	37,9	188,0	127,7
Driftsresultat før avskrivning og amortisering (EBITDA)	(6,2)	2,6	2,2	5,8
Driftsresultat (EBIT)	(7,5)	1,0	(3,2)	3,3
EBITDA margin %	(11,8 %)	6,9 %	1,2 %	4,5 %
EBIT margin %	(14,2 %)	2,6 %	(1,7 %)	2,6 %

Omsetning i fjerde kvartal var på MNOK 52,7 (37,9). Dette er en økning på 39,1 % fra samme kvartal i 2007. Justert for oppkjøpet av F. Holm, hadde området en organisk vekst på 12,4 % fra fjerde kvartal 2007.

Consulting viste i fjerde kvartal en EBITDA på MNOK - 6,2 (2,6). I resultatet for Consulting er det belastet engangseffekter på totalt MNOK 6,5, som er hovedårsaken til den negative utviklingen. Resultatet påvirkes også av lav utnyttelsesgrad/timesalg i desember.

NEAS inngikk avtale med Nordea Liv om å ivareta alle felles drifts- og servicefunksjoner på deres hovedkontor i Bergen. Avtalen vil, inkludert opsjoner, gå over fem år med en årlig basisverdi på mer enn MNOK 5.

AVTALE MED NORWEGIAN PROPERTY

NEAS annonserte i slutten av februar 2008 inngåelsen av en FM avtale med det børsnoterte eiendomsselskapet Norwegian Property (NPRO). Avtalen innebærer at NEAS overtar totalansvar for håndtering av alle NPROs næringseiendommer i Norge. Pr. januar 2009, omfatter dette 620 000 kvm fordelt på 48 bygg.

Arbeidet med implementering av avtalen med NPRO følger de oppsatte planer, kontraktsforutsetninger er intakt og samarbeidet har en god utvikling innenfor avtalt rammeverk.

NEAS overtok forvaltningen av NPROs eiendommer i Ibsenkvartalet og Middelthunsgate fra januar 2009. Dette omfatter forvaltning og drift av fire kontorbygg på totalt ca. 100 000 kvm.

AKSJONÆRER

Totalt antall utestående aksjer pr 24. februar 2009 var 7 936 719. Selskapet hadde på dette tidspunktet totalt 171 registrerte aksjonærer.

Under følger en oversikt over de 20 største aksjonærer registrert pr 24. februar 2009:

NAVN	BEHOLDNING	ANDEL
1 Nordic Capital Partners IV AS	3 833 183	48,3 %
2 Skagen Vekst	416 000	5,2 %
3 Lundhs Labradoreksport	303 000	3,8 %
4 Verdipapirfondet ODIN	298 500	3,8 %
5 MP Pensjon	270 400	3,4 %
6 Totalreform Management	231 173	2,9 %
7 Holberg Norden	213 200	2,7 %
8 Investigate AS	209 333	2,6 %
9 Investment Du Nord	176 500	2,2 %
10 Ingerø Reiten Investment Company AS	169 000	2,1 %
11 Reiten Investment Company AS	159 600	2,0 %
12 Jyske Bank S/A	154 000	1,9 %
13 Vissit AS	147 876	1,9 %
14 Holberg Norge	139 000	1,8 %
15 Terra Norge VPF	118 500	1,5 %
16 WarrenWicklund Norge	108 200	1,4 %
17 Frans Enger AS	100 000	1,3 %
18 A3 Holding AS	99 706	1,3 %
19 Løkta AS	75 317	1,0 %
20 Elinborg Invest AS	72 810	0,9 %
TOTAL BEHOLDNING 20 STØRSTE	7 295 298	91,9 %
Andre	641 421	8,1 %
SUM	7 936 719	100,0 %

FREMTIDSUTSIKTER

Året 2009 forventes å preges av lavkonjunktur i Norge, i lys av dette er NEAS' hovedfokus å styrke selskapets finansielle stilling samt opprettholde en sterk og forutsigbar kontantstrøm i tiden fremover.

De pågående urolighetene i finansmarkedene kan åpne for nye markedsmuligheter for NEAS. Det forventes en økt etterspørsel etter Facility Management løsninger, som følge av behovet for å effektivisere og redusere kostnader i støttefunksjoner. Særlig stor er interessen for NEAS' tilnærming til et fullservice konsept, hvor både NCC og Nordea Liv har valgt NEAS sine løsninger for fellestjenester, og der leietakere i tillegg velger å kjøpe NEAS sine kontorstøtte- og servicetjenester.

Fokus fremover vil være å sikre lønnsomheten i konsernet gjennom blant annet ytterligere kostnadsreduksjoner i første kvartal 2009.

Styret vil foreslå at det ikke betales utbytte for 2008.

Lysaker, 26. februar 2009
Styret i NEAS ASA

RESULTATREGNSKAP FJERDE KVARTAL 2008 OG HELE 2008

(Tallene er ikke reviderte)

<i>(beløp i MNOK)</i>	Fjerde kvartal		Hittil i år		
	2008	2007	2008	2007	2006
Totale driftsinntekter	115,1	103,4	414,6	325,2	261,3
Salgskostnad	45,0	35,6	130,3	102,2	79,0
Driftskostnader	91,1	65,2	309,0	219,6	168,6
EBITDA	(20,9)	2,7	(24,8)	3,4	13,6
Avskrivning & Amortisering	4,4	3,4	16,1	9,1	7,0
Driftsresultat (EBIT)	(25,3)	(0,7)	(40,9)	(5,7)	6,7
Netto finansposter	(1,0)	0,9	(3,4)	20,1	(2,2)
Resultat før skatt (EBT)	(26,3)	0,2	(44,3)	14,4	4,4
Skatt	6,6	3,0	12,4	4,6	(1,1)
Resultat etter skatt (EAT)	(19,7)	3,1	(31,9)	18,9	3,3
Fortjeneste pr aksje (EPS)	(2,5)	0,4	(4,0)	2,4	0,8
EBITDA margin	-18,2 %	2,6 %	-6,0 %	1,0 %	5,2 %
EBIT margin	-21,9 %	-0,7 %	-9,9 %	-1,8 %	2,6 %

BALANSE PR. 31.DESEMBER 2008

<i>(beløp i MNOK)</i>	31.12.		
	2008	2007	2006
Eiendeler			
Immaterielle eiendeler	129,1	101,6	89,8
Anleggsmidler	32,4	21,3	10,5
Langsiktige fordringer	1,0	0,0	0,5
Kundefordringer	78,7	65,9	58,1
Varelager	0,9	1,5	1,3
Forskuddsbetalinger	26,5	22,7	12,0
Kontanter/Likvider	29,6	58,1	12,9
Sum eiendeler	298,2	271,2	185,0

<i>(beløp i MNOK)</i>	31.12.		
	2008	2007	2006
Gjeld/Egenkapital			
Innskutt egenkapital	145,4	142,4	58,3
Akkumulert resultat	(13,6)	21,0	0,0
Langsiktig gjeld	30,6	23,7	21,4
Kortsiktig gjeld	135,7	84,1	105,3
Sum Gjeld/egenkapital	298,2	271,2	185,0

BEVEGELSER I EGENKAPITALEN

<i>(beløp i MNOK)</i>	Fjerde kvartal		Hittil i år		
	2008	2007	2008	2007	2006
Åpningsbalanse	153,0	163,0	163,4	58,3	46,0
Innskutt egenkapital	0,3	(0,1)	1,9	89,0	8,2
Utbytte til tidligere eier A3		(2,0)		(2,0)	0,0
Resultat i perioden	(19,7)	3,1	(31,9)	18,9	3,3
Annet	(1,8)	(0,7)	(1,5)	(0,9)	0,8
Sum	131,8	163,4	131,8	163,4	58,3

KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FJERDE KVARTAL 2008 OG HITIL I ÅR

<i>(beløp i MNOK)</i>	Fjerde kvartal		Hittil i år		
	2008	2007	2008	2007	2006
Kontantstrøm fra drift	13,9	6,8	1,6	10,1	2,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(9,0)	(5,1)	(31,5)	(3,3)	(6,6)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	12,8	(2,2)	1,4	(9,8)	0,4
Kontantstrøm i perioden	17,7	(0,4)	(28,5)	(3,0)	(3,8)

SEGMENT RAPPORTERING FJERDE KVARTAL 2008 OG HITIL I ÅR

OPERATIONS

<i>(beløp i MNOK)</i>	Fjerde kvartal		Hittil i år		
	2008	2007	2008	2007	2006
Inntekter	62,4	65,6	226,6	197,6	161,3
EBITDA	(14,7)	0,1	(27,0)	(2,4)	5,6
Driftsresultat (EBIT)	(17,7)	(1,7)	(37,7)	(9,0)	0,9
EBITDA margin	-23,6 %	0,2 %	-11,9 %	-1,2 %	3,5 %
EBIT margin	-28,4 %	-2,6 %	-16,6 %	-4,6 %	0,6 %

CONSULTING

<i>(beløp i MNOK)</i>	Fjerde kvartal		Hittil i år		
	2008	2007	2008	2007	2006
Inntekter	52,7	37,9	188,0	127,7	100,0
EBITDA	(6,2)	2,6	2,2	5,8	8,1
Driftsresultat (EBIT)	(7,5)	1,0	(3,2)	3,3	5,8
EBITDA margin	-11,8 %	6,9 %	1,2 %	4,5 %	8,1 %
EBIT margin	-14,2 %	2,6 %	-1,7 %	2,6 %	5,8 %