

RAPPORT

FØRSTE KVARTAL 2010



EFFEKTIVISERING AV DRIFT OG KONSEPTUTVIKLING

OPPSUMMERING FINANSIELLE OG OPERATIVE RESULTATER

Første kvartal 2010 hadde NEAS ASA (NEAS) en omsetning på MNOK 131,5, en økning på MNOK 13,7 fra første kvartal 2009. Dette er en vekst på 11,6% fra samme kvartal året før. Veksten er organisk. Konsernet kunne vise til en positiv marginutvikling. Utviklingen i arbeidskapitalen hadde et normalt nivå og rentebærende gjeld var lav. Egenkapitalandelen er fortsatt høy (45%).

For å møte markedet bedre er det gjennomført strukturelle endringer i selskapet i første kvartal 2010. Det satses samtidig på økt andel av egenproduserte tjenester. Konseptet er klart og vil bli startet opp i løpet av andre kvartal 2010.

Positiv marginutvikling

NEAS klarte i 2009 å snu utviklingen og øke lønnsomheten i selskapet. Dette var et resultat av høy lønnsomhetsfokus, ressursoptimalisering og bemanningstilpasninger som har gitt positiv effekt også i første kvartal 2010.

Forankrer sterk posisjon innen Facility Management

For å styrke NEAS posisjon i markedet og fremheve selskapets sterke posisjon innen eiendom, ble NEAS Property Management opprettet som ny divisjon fra 1. januar 2010. Den nye strukturen gir et tydeligere skille mellom tjenester innen styring, forvaltning og management (Property Management), konsulent- og prosjektjenester (Consulting) og daglig drift av eiendommer (Operations).

Satsing på egenproduserte tjenester i Facility Service

NEAS ser mulighet for å øke lønnsomheten ytterligere ved å satse på økt andel av egenproduserte tjenester innen Facility Service. Dette er primært tjenester innen renhold og kantine. NEAS skal levere bedre kvalitet til konkurransedyktige priser ved selv å stå for disse tjenestene og møte etterspørselen i markedet bedre.

Fortjeneste per aksje

I første kvartal 2010, var fortjeneste per aksje -0,33, mot -0,48 i samme kvartal i 2009.

NØKKELTALL

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
Totale driftsinntekter	131,5	117,8	516,4	414,6	325,2
EBITDA	0,1	-1,5	16,0	-24,8	3,4
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	-2,5	-4,3	5,8	-37,3	-3,0
Driftsresultat (EBIT)	-3,3	-4,9	3,6	-40,9	-5,7
Fortjeneste pr aksje (EPS)	-0,33	-0,48	0,11	-8,06	2,41
EBITDA margin	0,1 %	-1,3 %	3,1 %	-6,0 %	1,0 %
EBIT margin (før avskr. merverdier)	-1,9 %	-3,6 %	1,1 %	-9,0 %	-0,9 %



FINANSIELLE RESULTATER

Resultat

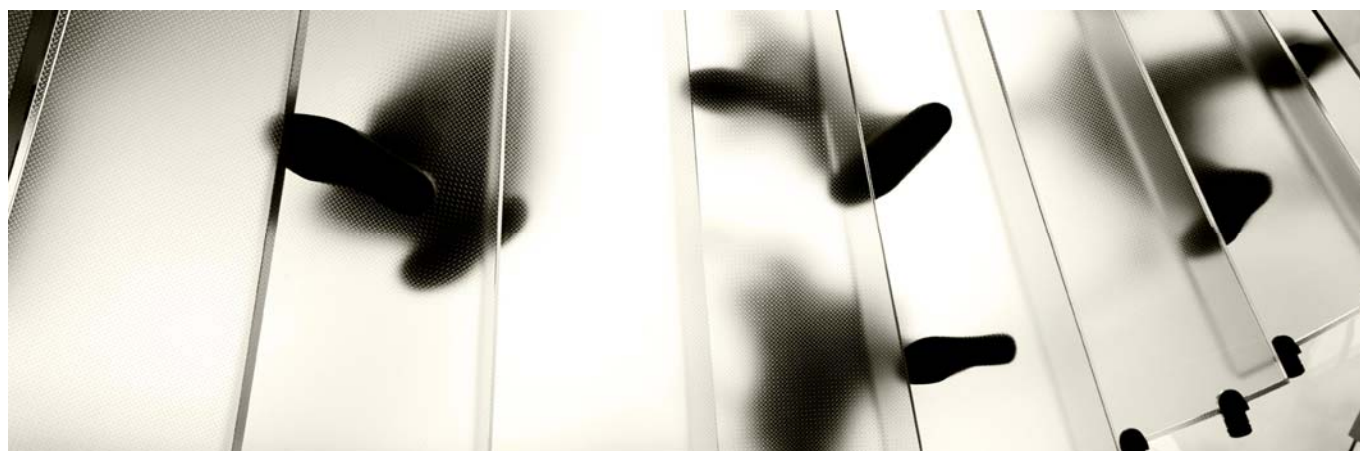
Omsetning for NEAS ble MNOK 131,5 (117,8) i første kvartal, en vekst på 11,6% fra samme periode i 2009. Veksten var organisk.

EBITDA ble 0,1 (-1,5) i kvartalet. Avskrivninger beløp seg til MNOK 2,6 (2,8) og EBIT før merverdiavskrivninger ble MNOK -2,5 (-4,3).

Avskrivninger på merverdier var MNOK 0,8 (0,6) for kvartalet. EBIT endte på MNOK -3,3 (-4,9), en forbedring på MNOK 1,5.

Netto finansposter ble MNOK -0,5 (-0,4) i kvartalet. Resultat etter skatt i første kvartal ble MNOK -2,7 (-3,8).

Marginutviklingen i divisjonene Property Management og Consulting var positiv, mens Operations hadde en negativ utvikling i kvartalet. Bedre utnyttelsesgrad og økt aktivitet i markedet bidro til marginforbedringene i Property Management og Consulting. For å forbedre marginene i Operations satser NEAS nå på en større andel egenproduserte tjenester i tråd med tilbakemeldinger fra kunder.



Balanse og egenkapital

Totale eiendeler var MNOK 298,9 (287,4) og selskapets totale egenkapitalandel var på 45,0 % (44,8 %) ved utgangen av første kvartal. Netto rentebærende gjeld var MNOK 18,4 (29,7).

Eiendeler (Beløp i MNOK)	31.3		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
Immaterielle eiendeler	119,5	124,0	120,4	129,1	101,6
Anleggsmidler	27,6	32,1	28,9	32,4	21,3
Langsiktige fordringer	0,9	1,0	1,0	1,0	0,0
Kundefordringer	100,3	81,3	93,7	78,7	65,9
Varelager	0,2	0,6	0,2	0,9	1,5
Andre fordringer	40,4	35,5	29,5	26,5	22,7
Kontanter/Likvider	10,0	13,0	26,9	29,6	58,1
Sum eiendeler	298,9	287,4	300,5	298,2	271,2

Gjeld/Egenkapital (Beløp i MNOK)	31.3		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
Innskutt egenkapital	145,5	142,0	145,9	145,4	142,4
Opptjent egenkapital	-10,9	-13,1	-9,2	-13,6	21,0
Langsiktig gjeld	14,9	28,3	17,5	30,6	23,7
Kortsiktig gjeld	149,4	130,3	146,3	135,7	84,1
Sum Gjeld/egenkapital	298,9	287,4	300,5	298,2	271,2

Kontantstrøm

Kontantstrøm fra drift i første kvartal ble MNOK -14,3 (-16,1), kontantstrøm fra investeringer ble MNOK -0,8 (1,1) og kontantstrøm fra finans ble MNOK -1,7 (-1,7).

Netto kontantstrøm i kvartalet ble MNOK -16,9 (-16,6). Det var normal investeringsaktivitet i første kvartal.

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
Kontantstrøm fra drift	-14,3	-16,1	5,3	1,6	-7,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-0,8	1,1	-5,2*	-31,5	-10,1
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1,7	-1,7	-2,8	1,4	75,2
Kontantstrøm i perioden	-16,9	-16,6	-2,8	-28,5	57,7

* Det ble betalt ut MNOK 2,5 i 2009 for selskap kjøpt i 2007.



UTVIKLING DIVISJONER

Fra 2010 består NEAS av tre divisjoner. I tillegg til Consulting og Operations er det opprettet en ny divisjon; Property Management. Den nye strukturen gir et tydeligere skille mellom tjenester innen styring, forvaltning og management (Property Management), konsulent- og prosjektjenester (Consulting) og daglig drift av eiendommer (Operations).

NEAS Property Management

NEAS Property Management leverer tjenester innen administrativ-, økonomisk og teknisk forvaltning, samt juridiske tjenester. Enheten leverer tjenester til både gårdeiere og leietakere innen eiendom, som innbefatter enkeltstående eiendommer, porteføljer, eiendomsfond, syndikeringsprosjekter og kjeder.

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
Inntekter	32,3	14,0	99,7
EBITDA	3,0	0,5	10,2
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	2,9	0,3	9,9
Driftsresultat (EBIT)	2,9	0,3	9,9
EBITDA margin %	9,3 %	3,2 %	10,3 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	9,0 %	2,4 %	9,9 %

Omsetningen i Property Management i første kvartal ble MNOK 32,3 (14,0). Dette var en økning på 130,9% sammenlignet med samme periode i 2009. Den sterke omsetningsøkningen kommer primært fra oppstart av nye kontrakter.

EBIT i Property Management endte på MNOK 2,9 (0,3). Marginutviklingen i divisjonen var meget positiv, og EBIT marginen endte på 9,0% (2,4%). Divisjonen hadde høy fokus på forbedring av arbeidsprosesser og struktur i 2009. Sammen med økning i omsetning, resulterer dette i bedret marginutvikling i første kvartal 2010.

NEAS Consulting

NEAS Consulting leverer tjenester som omfatter byggt teknisk rådgivning, brannteknisk rådgivning, plan- og byggesaksbehandling, prosjektledelse, leietaker rådgivning, flyttetjenester, montasje- og servicetjenester og næringsmegling. NEAS Consulting består av enhetene NEAS Brannconsult, NEAS F. Holm, NEAS Totalreform og NEAS Megling AS.

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
Inntekter	42,6	44,9	167,8
EBITDA	5,7	4,8	15,0
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	5,5	4,7	14,6
Driftsresultat (EBIT)	5,0	4,4	13,4
EBITDA margin %	13,3 %	10,8 %	8,9 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	13,0 %	10,5 %	8,7 %

Omsetningen i Consulting i første kvartal ble MNOK 42,6 (44,9). Dette var en nedgang på 5,1% sammenlignet med samme periode i 2009 som en følge av fokus på forbedring av margin og resultat i stedet for topplinje. Divisjonen kan likevel vise til en tilfredsstillende økning i marginutviklingen på 2,5% sammenlignet med samme periode i fjor.

EBIT i Consulting endte på MNOK 5,0 (4,4) og EBIT marginen ble 13,0% (10,5%). Tiltak for å øke synergiene på tvers av enhetene i divisjonen har gitt resultater og det utføres stadig flere prosjekter som krever samarbeid mellom enhetene.

Økende aktivitet i markedet gir høyere etterspørsel etter konsulenttjenester innenfor alle virksomhetsområdene. Divisjonen kan i tillegg vise til en høy ordresreserve.

NEAS Operations

NEAS Operations tilbyr driftstjenester, utendørs vedlikehold og Facility Service til eiendomsbesittere og leietakere innen eiendom. NEAS Operations består av NEAS Eiendomsdrift, NEAS Fasade og NEAS Facility Service (FS).

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
Inntekter	60,0	63,1	258,2
EBITDA	1,1	2,6	21,1
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	-0,1	1,3	16,0
Driftsresultat (EBIT)	-0,4	1,0	15,0
EBITDA margin %	1,8 %	4,1 %	8,2 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	-0,1 %	2,0 %	6,2 %

Operations hadde i første kvartal en omsetning på MNOK 60,0 (63,1). Dette er en nedgang på 4,9% fra samme periode i fjor.

EBIT i Operations endte på MNOK -0,4 (1,0) og EBIT marginen endte på -0,1% (2,0%) i første kvartal. Divisjonen har ikke tilfredsstillende lønnsomhet. Utviklingen skyldes primært for dårlig kapasitetsutnyttelse i enkelte avdelinger og for dårlig lønnsomhet i Facility Service. For å bedre lønnsomheten skal NEAS satse på flere egenproduserte tjenester innen Facility Service, herunder kantine og renhold. Det er også muligheter for vesentlige forbedringer i de andre enhetene i divisjonen, og det fokuseres derfor på høyere produktivitet og bedre kapasitetsutnyttelse gjennom økt salgsaktivitet hos eksisterende og ny kunder.

Det forventes økt etterspørsel etter tjenester levert av Operations videre fremover og det er et stort markedspotensial for det nye konseptet som lanseres. Flere kunder ønsker én leverandør av alle tjenester og oppstart av nytt FS-konsept gir NEAS flere muligheter og et større nedslagsfelt i markedet.

HENDELSER ETTER KVARTALET'S UTLØP

Som følge av at Norwegian Property (NPRO) i større grad ønsker å utføre forvaltningsoppgaver selv, har NPRO og NEAS reforhandlet den gjeldende avtalen. Konsekvensen er at NEAS i 2011 vil få redusert EBITDA med MNOK 2,7, og omsetningen med MNOK 17. Som kompensasjon for reforhandling av avtalen før avtalens utløp mottar NEAS et engangsbeløp fra NPRO på MNOK 5. Dette beløpet er ikke inkludert i tallene som presenteres for første kvartal.

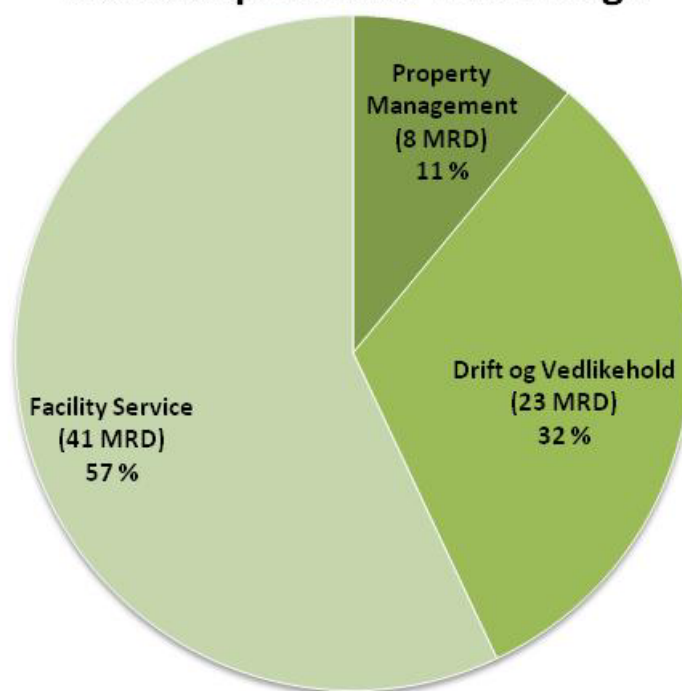
Avtalen innebærer at NEAS fortsetter forvaltningen av alle eiendommene til Norwegian Property t.o.m. 30.04.11. Etter denne dato videreføres den teknisk forvaltningen av eiendommene i Stavanger. Eksisterende avtale om leveranser av fellestjenester fortsetter også etter 01.05.11. Det er også muligheter for økte leveranser av fellestjenester til eiendommene fremover.



MARKEDET

Markedspotensialet for Facility Management (FM) tjenester i Norge er estimert til NOK 72 milliarder i følge Cap Gemini. Tjenester innen Property Management utgjør 11% av dette markedet mens 32% av leveransene er innen av drift og vedlikehold. Den største andelen av markedet består av leveranser innen Facility Service, med en andel på 57%.

Markedspotensial FM i Norge



Totalt potensial 72 MRD

I dagens marked antas det at 25% av alle servicetjenester er satt ut til eksterne leverandører. Ved kjøp av servicetjenester, velger kunden hovedsakelig å kjøpe enkelttjenester (74%). Andelen av kontrakter som inkluderer flere tjenester er på 26%.



FREMTIDSUTSIKTER

I første kvartal 2010 er det gjennomført endringer i selskapets struktur og divisjonen Property Management er opprettet. Dette gir et tydeligere skille mellom de ulike forretningsområdene i selskapet. NEAS er nå bedre rustet til å møte kundenes behov og øke lønnsomheten i kontraktene.

Etterspørselen etter konsulenttjenester er igjen økende og utviklingen i markedet for Consulting er positiv. Divisjonen har høy ordrerreserve og markedsutsiktene er lovende.

Markedet for FM-tjenester i Norge er stort. Store bedrifter har valgt å sette ut sine servicetjenester til én leverandør og det antas at flere vil følge etter, noe NEAS sin omsetningsvekst gjennom mange år er et bevis på.

For å møte etterspørselen i markedet, er det besluttet å endre konseptet i enheten Facility Service. Fra å være en kontraktsleverandør, skal NEAS levere tjenestene i egen regi. Hensikten med dette er å øke lønnsomheten i forretningsområdet og samtidig møte kundenes krav om én leverandør av alle tjenestene. Resultatet er et bedre produkt til kunden, bedre servicegrad og kvalitet i alle ledd. Konseptet er nå klart og det forventes oppstart av flere kontrakter i andre kvartal.

Kontraktslønnsomheten i selskapet er forøvrig god og økt volum med samme kostnadsbase vil øke lønnsomheten vesentlig. Det satses derfor på økt salgsinnsats i kvartalene fremover.

Målsetningen for NEAS i Norge er å nå 1 milliard i omsetning med 7% EBIT. Omsetningsøkningen planlegges i vesentlig grad å være organisk med tillegg av mindre oppkjøp. Så snart lønnsomheten i Norge er tilfredsstillende planlegges det etablering i de øvrige Nordiske land.



APPENDIX



RESULTATREGNSKAP FØRSTE KVARTAL 2010

	Q1		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
(Beløp i MNOK)					
Totale driftsinntekter	131,5	117,8	516,4	414,6	325,2
Varekostnader	53,9	39,4	209,7	130,3	102,2
Driftskostnader	77,5	79,9	290,6	309,0	219,6
EBITDA	0,1	-1,5	16,0	-24,8	3,4
Avskrivning	2,6	2,8	10,2	12,6	6,4
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	-2,5	-4,3	5,8	-37,3	-3,0
Avskrivning merverdier	0,8	0,6	2,2	3,5	2,7
Driftsresultat (EBIT)	-3,3	-4,9	3,6	-40,9	-5,7
Netto finansposter	-0,5	-0,4	-1,9	-3,4	20,1
Resultat før skatt (EBT)	-3,8	-5,3	1,7	-44,3	14,4
Skatt	1,1	1,5	-0,9	12,3	4,6
Resultat etter skatt (EAT)	-2,7	-3,8	0,9	-31,9	18,9
Fortjeneste pr aksje (EPS)	-0,33	-0,48	0,11	-8,06	2,41
EBITDA margin	0,1 %	-1,3 %	3,1 %	-6,0 %	1,0 %
EBIT margin (før avskr. merverdier)	-1,9 %	-3,6 %	1,1 %	-9,0 %	-0,9 %

BALANSE PR. 31. MARS 2010

Eiendeler	31.3		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
(Beløp i MNOK)					
Immaterielle eiendeler	119,5	124,0	120,4	129,1	101,6
Anleggsmidler	27,6	32,1	28,9	32,4	21,3
Langsiktige fordringer	0,9	1,0	1,0	1,0	0,0
Kundefordringer	100,3	81,3	93,7	78,7	65,9
Varelager	0,2	0,6	0,2	0,9	1,5
Andre fordringer	40,4	35,5	29,5	26,5	22,7
Kontanter/Likvider	10,0	13,0	26,9	29,6	58,1
Sum eiendeler	298,9	287,4	300,5	298,2	271,2

Gjeld/Egenkapital	31.3		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
(Beløp i MNOK)					
Innskutt egenkapital	145,5	142,0	145,9	145,4	142,4
Opptjent egenkapital	-10,9	-13,1	-9,2	-13,6	21,0
Langsiktig gjeld	14,9	28,3	17,5	30,6	23,7
Kortsiktig gjeld	149,4	130,3	146,3	135,7	84,1
Sum Gjeld/egenkapital	298,9	287,4	300,5	298,2	271,2

BEVEGELSER I EGENKAPITALEN

Bevegelser i egenkapitalen	Q1		Hele Året		
	2010	2009	2009	2008	2007
(Beløp i MNOK)					
Åpningsbalanse	136,8	131,8	131,8	163,4	58,3
Innskutt egenkapital	0,5	0,1	4,1	1,9	89,0
Resultat i perioden	-2,7	-3,8	0,9	-31,9	18,9
Annet	0,0	0,0	0,0	-1,5	-0,9
Sum	134,5	128,1	136,8	131,8	165,3

RENTEBÆRENDE GJELD

(Beløp i MNOK)	2010		2009		2008	2007
	31.3	31.12	30.9	30.6	31.12	31.12
Rentebærende gjeld	31.3	31.12	30.9	30.6	31.3	31.12
Banklån	5,6	6,8	8,3	8,6	10,6	14,9
Andre kredittinstitusjoner	0,0	0,3	0,4	1,4	2,0	3,1
Finansiell lease	22,8	24,6	26,0	27,0	30,1	14,1
Brutto rentebærende gjeld	28,4	31,7	34,7	37,0	42,7	32,1
Kontanter	10,0	26,9	8,5	14,3	13,0	59,1
Netto rentebærende gjeld	18,4	4,8	26,2	22,7	29,7	-27,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING FOR FØRSTE KVARTAL 2010

Kontantstrøm	2010	2009	Hele Året	
	Q1	Q1	2009	2008
(Beløp i MNOK)				
Resultat før skattekostnad	-3,8	-5,3	1,7	-44,3
- Kundefordringer og andre fordringer	-19,2	-12,2	-24,6	-2,5
- Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4,7	-2,1	14,0	33,6
- andre tidsavgrensingsposter	4,0	3,5	13,6	14,8
Netto kontantstrømmer fra driften	-14,3	-16,1	4,8	1,5
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Kjøp av datterselskap (fratrasket likvide beholdninger i datterselskap)			-2,8	-4,2
Kjøp av immaterielle driftsmidler og varige driftsmidler	-0,9	-0,3	-4,1	-28,4
Salg av varige driftsmidler	0,1	1,5	1,8	0,9
Netto kontantstrømmer brukt til investeringsaktiviteter	-0,8	1,1	-5,1	-31,6
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Kjøp og utstedelse av aksjer			3,6	-4,0
Netto endring av lån	-1,7	-1,7	-6,1	5,6
Netto kontantstrømmer brukt til finansieringsaktiviteter	-1,7	-1,7	-2,5	1,6
Endring i kontanter, kontantekvivalenter og benyttede trekkrettigheter				
Endring i kontanter, kontantekvivalenter og benyttede trekkrettigheter	-16,9	-16,6	-2,8	-28,5
Kontanter, kontantekvivalenter og benyttede trekkrettigheter pr. 1. januar	26,9	29,6	29,6	58,1
Kontanter, kontantekvivalenter og benyttede trekkrettigheter 31. mars	10,0	13,0	26,9	29,6

NØKKELTALL DIVISJONENE FØRSTE KVARTAL 2010

NEAS Property Management

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
	Inntekter	32,3	14,0
EBITDA	3,0	0,5	10,2
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	2,9	0,3	9,9
Driftsresultat (EBIT)	2,9	0,3	9,9
EBITDA margin %	9,3 %	3,2 %	10,3 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	9,0 %	2,4 %	9,9 %

NEAS Consulting

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
	Inntekter	42,6	44,9
EBITDA	5,7	4,8	15,0
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	5,5	4,7	14,6
Driftsresultat (EBIT)	5,0	4,4	13,4
EBITDA margin %	13,3 %	10,8 %	8,9 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	13,0 %	10,5 %	8,7 %

NEAS Operations

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
Inntekter	60,0	63,1	258,2
EBITDA	1,1	2,6	21,1
Driftsresultat (EBIT før avskr. merverdier)	-0,1	1,3	16,0
Driftsresultat (EBIT)	-0,4	1,0	15,0
EBITDA margin %	1,8 %	4,1 %	8,2 %
EBIT margin % (før avskr. merverdier)	-0,1 %	2,0 %	6,2 %

NEAS Head Office

(Beløp i MNOK)	Q1		Hele Året
	2010	2009	2009
EBITDA	-9,7	-9,4	-30,3
Driftsresultat (EBIT)	-10,9	-10,6	-34,7

AKSJONÆRER PR. 19. MAI 2010

	NAVN	BEHOLDNING	ANDEL
1	NORDIC CAPITAL PARTNERS IV	3 833 183	46,90 %
2	GRAARUD THORBJØRN	476 000	5,82 %
3	SKAGEN VEKST	416 000	5,09 %
4	LUNDHS LABRADOREKSPORT	303 000	3,71 %
5	ODIN EIENDOM	288 500	3,53 %
6	MP PENSJON	270 400	3,31 %
7	TOTALREFORM MANAGEMENT	239 173	2,93 %
8	HOLBERG NORDEN	213 200	2,61 %
9	INVESTMENT DU NORD	185 000	2,26 %
10	INGERØ REITEN INVESTMENT COMPANY	169 000	2,07 %
11	INVESTIGATE AS	167 333	2,05 %
12	REITEN INVESTMENT COMPANY	159 600	1,95 %
13	VISSIT AS	147 876	1,81 %
14	HOLBERG NORGE	139 000	1,70 %
15	TERRA NORGE VPF	124 500	1,52 %
16	WARRENWICKLUND NORGE	120 200	1,47 %
17	FRANS ENGER AS	100 000	1,22 %
18	A3 HOLDING AS	99 706	1,22 %
19	LØKTA AS	75 317	0,92 %
20	KRISTIANSEN FINN RUNE	53 500	0,65 %
	TOTAL BEHOLDNING 20 STØRSTE	7 580 488	92,76 %
	ANDRE	591 857	7,24 %
	SUM	8 172 345	100,00 %