

Avantor ASA – regnskap for 2004

Resultat 2004

Avantor-konsernet oppnådde i 2004 et årsoverskudd på NOK 28,2 millioner mot NOK 15,1 millioner året før. Det tilsvarer en fortjeneste på NOK 1,45 kroner (0,77) per aksje. Det foreslås ikke utbetalt utbytte for 2004.

Konsernets resultat før skatt ble NOK 48,6 millioner. Resultatet inkluderer gevinst ved salg av eiendom med tilsammen NOK 60,1 millioner.

Økte leieinntekter

Avantor-konsernets samlede leieinntekter for 2004 utgjorde NOK 140,1 millioner mot NOK 120,4 millioner året før. Økningen skyldes i hovedsak at markedet for utleie av næringseiendom bedret seg i 2004 og konsernets verdiledighet ble redusert fra 12 % til 7,6 % ved årets utgang. Videre ble byggene i Gjerdrumsvei 19 og Torgbygget ferdigstilt midtveis i 2003 og hadde derfor ikke helårseffekt før i 2004. Gjennomsnittlig gjenværende leietid var 8,0 år ved utgangen av året mot 8,1 år ved utgangen av 2003.

Forvaltningsinntektene ble redusert med 2,4 % til NOK 24,9 millioner i løpet av 2004. Dette henger sammen med at samlet forvaltet areal i Avantor Drift har gått ned gjennom salg av eiendom fra Industrifinans Næringseiendom ASA og Avantor-konsernet.

Salg

Avantor-konsernets netto salgsgevinster utgjorde i 2004 NOK 60,1 millioner (10,1). I 2004 har konsernet solgt alle eiendommene i Molde samt Hvamsvingen 4 i Skedsmo og Liaveien 1 i Bergen. Salgene ble i hovedsak gjennomført i slutten av 4. kvartal. Tilsammen ga disse salgene en bokført gevinst på NOK 55,9 millioner. I tillegg har konsernet solgt et parkeringsareal i Nydalen med en gevinst på NOK 1,6 millioner og inntektsført avsetninger knyttet til tidligere års salg med NOK 2,6 millioner.

I forbindelse med ferdigstillelsen av Nydalen Campus vil Avantor, som ledd i hovedavtalen med BI, overta BIs bygg i Sandvika. Dette bygget er videresolgt til Akershus Fylkeskommune for NOK 288 millioner. I tillegg står Avantor ansvarlig for ombygging av eiendommen for en kompensasjon på NOK 84 millioner.

Selskapet startet i januar 2005 byggingen av Solsiden Boligprosjekt med ca. 430 leiligheter i Nydalen. Byggetrinn en og to er startet med tilsammen 214 leiligheter hvorav 204 er solgt.

I februar 2005 har Stiftelsen Handelshøyskolen BI erklært sin opsjon til å kjøpe Sandakerveien 116-118 (Nydalen Campus) med overtakelse per 2. januar 2006. Salgssummen skal beregnes basert på en yield på 7,75 % av eiendommens brutto leie for 2006. BI's lån på NOK 431 millioner til Avantor med 10% rente, innfris ved overtakelse. I forbindelse med at BI har erklært sin opsjon har styret i Avantor ASA besluttet å innfri obligasjonslånet på NOK 425 millioner med 10 % rente på ved første anledning den 14. desember 2005 til kurs 104.

Rehabiliteringskostnader

Rehabiliteringskostnadene utgjorde NOK 4,5 millioner i 2004 mot NOK 4,0 millioner året før. Rehabiliteringen knytter seg i hovedsak til eiendommen på Billingstadsletta, i Molde og eldre eiendommer i Nydalen.

Bedret drift og resultat

Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) for konsernet for 2004 utgjorde NOK 108,2 millioner (91,1). Driftskostnadene økte til NOK 59,7 millioner (56,6). Driftskostnadene for eiendommer har gått ned fra 13,9 til 12,5 % av leieinntektene. Driftsresultat er for 2004 ble NOK 133,8 millioner (70,2). Tap på fordringer ga i 2004 en inntekt på NOK 0,6 millioner som følge av inntektsføring av tidligere nedskrevne fordringer. I 2003 var tapet på NOK 2,6 millioner.

Netto finanskostnader for året, eksklusive resultat fra tilknyttet selskap, var NOK 89,4 millioner (64,3). Økte finanskostnader skyldes bl.a. økt gjeld knyttet til byggene som ble fullført midtveis i 2003. Resultat før skatt ble på NOK 48,6 millioner i 2004 mot NOK 18,5 millioner året før.

Investeringer

Konsernets samlede investeringer i 2004 utgjorde NOK 839,0 millioner (850,9). Hovedtyngden av beløpet er knyttet til de pågående prosjektene Nydalen Campus og Nydals høyden Bygg B.

Finansiell stilling og likviditet

Ved utgangen av 2004 hadde Avantor-konsernet en totalbalanse på NOK 3 454 millioner mot NOK 2 746 millioner året før. Bokført egenkapital utgjorde NOK 719 millioner (691). Det gir en bokført egenkapitalandel ved utgangen av 2004 på 20,8 %. Ved utgangen av 2003 var egenkapitalandelen 25,2 %. Den reduserte egenkapitalandelen skyldes i første rekke finansieringen av Nydalen Campus og Nydals høyden Bygg B.

Samlet rentebærende gjeld utgjorde ved utgangen av 2004 NOK 2 388 millioner (1 775). Gjennomsnittlig rentesats for rentebærende gjeld per 31.12.2004 var 7,6 % (7,1). Hele konsernets lånebalanse er for tiden sikret med fast rente eller renteswapper. De aktuelle sikringsforretningene er gjort i perioden april 2002 til april 2003 og avtalte renter er således betydelig over dagens nivå. Likviditetsbeholdningen per 31.12.2004 var NOK 291 millioner (373), hvorav fri likviditet utgjorde NOK 183 millioner (70).

Fremtidsutsikter

Styret forventer et fortsatt bedret uteiemarked i 2005. I 2004 registrerte Avantor en nedgang i ledigheten fra 12 % til 7,6 %. Vi forventer at ledigheten vil komme ytterligere ned i løpet av 2005. Avantors resultat i 2004 var preget av selskapets betydelige finanskostnader. Dette vil også prege 2005.

Avantors hovedfokus er nå å ferdigstille Nydalen Campus og Nydals høyden Bygg B, samt å skaffe leietakere til ledige arealer. Nye prosjekter for næringseiendom vil ikke bli påbegynt med mindre det er tegnet leiekontrakter for en stor del av arealet.

Oslo, 17. mars 2005
Styret