

AVANTOR ASA - RAPPORT PR. 1. KVARTAL 2004

Avantors konsernresultat før skatt utgjorde NOK –4,0 mill pr første kvartal 2004, mot NOK 10,5 mill i samme periode i fjor, tilsvarende NOK –0,20 pr. aksje (0,54).

Selskapets leieinntekter var NOK 35,1 mill (29,0). Økningen skyldes hovedsaklig helårseffekten av Torgbygget og Gjerdrums vei 19 som ble ferdigstilt i første halvår 2003.

Nedgangen i resultatet kan i all hovedsak henføres til økte kostnader i forbindelse med ledighet i nybygg ferdigstilt i 2003 og økte finanskostnader i forbindelse med disse byggene.

1. kvartal viser et fortsatt utfordrende utleiemarked, men ledigheten viser en nedadgående tendens også dette kvartal, og verdiledigheten er nå 10,9% mot 12% 31.12.2003.

Avantor inngikk i 1. kvartal 2004 leiekontrakter på til sammen 4 448 kvm med en årlig leieverdi på NOK 3,3 mill.

Ved utgangen av 1. kvartal har selskapet fortsatt 108 000 kvm BTA inkl parkering under utbygging.

Avantor hadde pr 31.03 ca 640 000 kvm næringseiendom under forvaltning, hvorav om lag 410 000 kvm forvaltes på vegne av IFN samt et antall kommandittselskaper.

Rasmussengruppen AS har siden årsskiftet økt sin eierandel ytterligere og eier nå 99% av aksjene i Avantor ASA.

I januar 2004 ble det holdt ekstraordinær generalforsamling hvor nytt styre ble valgt.

Det er inngått avtale om salg av Verftsgata 6 i Molde mot kjøp av en tomt på sjøsiden av Verftsgata 10. Transaksjonene blir gjennomført i andre kvartal og vil gi Avantor en regnskapmessig gevinst på ca 4,9 mill kr.

EIENDOMSUTVIKLING

Avantor mottok ved årsskiftet rammetillatelse for boligprosjektet Solsiden. Dette gir mulighet til å starte bygging av ca 430 boliger. Prosjektet er planlagt i fire byggetrinn med oppstart i 2004.

Avantor har fortsatt to prosjekter under bygging.

- BI Campus Nydalen, det nye samlende universitetsbygget for Handelshøyskolen BI ble påbegynt i desember 2002. Bygget er på totalt ca 94 000 kvm BTA inkl parkering der BIs leiekontrakt og tilhørende virksomhet dekker ca to tredjedeler. Øvrige arealer er butikk- og kontorarealer som er til utleie. Det er i løpet av 1. kvartal tegnet leiekontrakter på et nytt butikkareal. Fremdriften i prosjektet er som planlagt og bygget ferdigstilles fra sommeren 2005.
- Nydalshøyden, Bygg B på ca 14 000 kvm BTA, hadde anleggstart i oktober 2003. Bygget er utleid til Staten ved Justisdepartementet og skal huse Politiets Sikkerhetstjeneste. Skanska oppfører bygget i en totalentreprise med leveranse april 2005. Prosjektet er forhåndssolgt til Ronaldinho KS med overtakelse i mai 2005. Salget har en forventet fortjeneste på ca NOK 70 mill som inntektsføres i 2005. Fremdrift i byggingen er som planlagt.

Infrastruktur

Oslo Sporveier har nå etablert Nydalen T-banestasjon som endestasjon for en busslinje. Linje 37 er en av hovedlinjene til Oslo Sporveier og har avganger med 5 –10 minutters intervaller.

EIENDOMSFORVALTNING OG UMLEIE

Pr. 31.03.2004 forvaltet Avantor Drift AS ca 230 000 kvm for Avantor ASA, og ca 410 000 kvm for andre. Årlig leieverdi i Avantors eiendommer er NOK 166,6 mill og NOK 622,4 mill for hele porteføljen Avantor Drift AS forvalter. Eiendommene er hovedsakelig kontorbygg på attraktive beliggenheter i Nydalen, Lysaker, Sentrum, Bryn og Økern. I tillegg kommer Avantors industrieiendommer, samt ca 25 000 kvm kontorbygg i Molde.

Avantor har reforhandlet og inngått nye leiekontrakter i første kvartal på 4162 kvm i eksisterende bygg med en årlig leieverdi på NOK 2,6 mill. Kontraktene omfatter hovedsakelig lagerlokaler. I tillegg er det inngått leiekontrakter for 286 kvm med en leieverdi på NOK 0,7 mill i nybygg.

REGNSKAP PR 1. kvartal 2004

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr første kvartal 2004 var NOK 35,1 mill, mot NOK 29,0 mill i tilsvarende periode i fjor. Leieinntektene er økende i et vanskelig marked, først og fremst på grunn av netto tilførsel av eiendommer i løpet av de siste 12 måneder. Verdibasert utleiegrad for Avantors portefølje ved utgangen av første kvartal var 89 prosent mot 88 prosent ved årskiftet og 86 prosent på samme tidspunkt i fjor. Forvaltningsinntekter pr. første kvartal utgjorde NOK 6,0 mill (5,9).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr. første kvartal 2004 ble NOK 24,3 mill (21,2). Drifts- og administrasjonskostnadene pr. første kvartal utgjorde NOK 16,6 mill (13,3). Tap på fordringer var NOK 0,2 mill (0,5).

Driftsresultat II var NOK 16,6 mill (19,6) etter netto salgsgevinster på NOK 0,2 mill (4,7) og rehabiliteringskostnader på NOK 0,3 mill (1,1).

Netto finansielle poster i perioden var NOK -21,7 mill (-9,0). Økningen skyldes økt gjeld i forbindelse med de bygg som ble fullført i 2003. Andel resultat fra Avantors 28,6% eierandel i Industrifinans Næringseiendom ASA utgjorde 1,1 mill. Tidligere er ikke denne resultatandelen rapportert kvartalsvis.

Resultat før skatt pr. første kvartal ble NOK -4,0 mill, mot NOK 10,5 mill i tilsvarende periode i fjor.

Finansiering og likviditet

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av første kvartal 2004 på NOK 2862 mill (NOK 2 746 mill pr 31.12.2003). Bokført egenkapital var på NOK 688 mill (691). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 24,0 prosent (25,1).

Samlet rentebærende gjeld per 31.03.2004 utgjorde NOK 1888 mill (1781). Hele selskapets lånebalanse er for tiden sikret med fast rente eller renteswapper. Selskapet har også gjort renteforretninger for å sikre forventet økning i låneeksponeringen fremover. De aktuelle forretningene er gjort i perioden april 2002 til april 2003 og har således ikke dratt nytte av det siste årets nedgang i markedsrenten. Likviditetsreserven var NOK 329 mill (373), hvorav fri likviditet utgjorde NOK 60 mill (70).

AVANTOR ASA KONSERN / AVANTOR ASA GROUP

Q1/ 1.kv 2004	Q1 1.kv 2003	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -31.03 2004	01.01 -31.03 2003	01.01 -31.12 2003	Profit and Loss Account (NOK millions)
35,1	29,0	Leieinntekter	35,1	29,0	125,8	Rental income
0,1	-	Andre inntekter	0,1	-	1,8	Other revenues
6,0	5,9	Forvaltningsinntekter	6,0	5,9	25,5	Property management income
41,2	35,0	Sum driftsinntekter	41,2	35,0	153,1	Total operating income
-5,1	-3,7	Driftsutgifter eiendommer	-5,1	-3,7	-22,1	Property operating costs
-11,5	-9,6	Administrasjonskostnader	-11,5	-9,6	-37,2	Administration costs
-0,2	-0,5	Tap på fordringer	-0,2	-0,5	-2,6	Losses on accounts receivable
-16,8	-13,8	Sum driftskostnader	-16,8	-13,8	-61,9	Total operating costs
24,3	21,2	Resultat før avskrivninger	24,3	21,2	91,1	EBITDA
-7,6	-5,2	Ordinære avskrivninger	-7,6	-5,2	-27,0	Ordinary depreciation
16,8	16,0	Driftsresultat I	16,8	16,0	64,1	Operating profit I
0,2	4,7	Salgsgevinster	0,2	4,7	10,1	Capital gains
-0,3	-1,1	Rehabiliteringskostnader	-0,3	-1,1	-4,0	Refurbishment costs
16,6	19,6	Driftsresultat II	16,6	19,6	70,2	Operating profit II
-21,7	-9,0	Netto finansielle poster	-21,7	-9,0	-64,2	Net financial costs
1,1		Andel res. tilknyttet selskap	1,1		12,6	Profit associated companies
-4,0	10,5	Res. før skattekostnad	-4,0	10,5	18,5	Profit before tax
		Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	-0,20	0,54	0,95	Profit before tax per share (NOK)
		Resultat før skatt pr. aksje (NOK), utvannet	-0,20	0,54	0,95	Profit before tax per share (NOK), diluted
Balanse (NOK millioner)			31.03 2004	31.03 2003	31.12 2003	Balance Sheet (NOK millions)
Eiendommer, tomter og utstyr			1836,9	1 370,0	1802,3	Properties, land and equipment
Bygg i arbeid			501,1	299,4	413,5	Properties under construction
Finansielle anleggsmidler			127,1	97,5	126,2	Financial fixed assets
Sum anleggsmidler			2465,1	1 766,9	2 342,0	Total fixed assets
Kortsiktige fordringer			68,3	84,3	30,4	Current receivables
Bankinnskudd m.m.			328,5	58,5	373,4	Cash and cash equivalents
Sum omløpsmidler			396,8	142,8	403,8	Total current assets
Sum eiendeler			2861,9	1 909,7	2 745,8	Total assets
Egenkapital			688,0	691,0	691,3	Gross equity
Egne aksjer			-	-	0,0	Own shares
Sum egenkapital			688,0	691,0	691,3	Net equity
Utsatt skatt			125,5	119,0	126,3	Deferred taxes
Langsiktig rentebærende gjeld			1887,5	869,4	1 781,0	Long term interest bearing debt
Sum langsiktig gjeld			2013,0	988,4	1 907,3	Total long term debt
Kortsiktig rentebærende gjeld			0	150,0	0,0	Short term interest-bearing debt
Kortsiktige forpliktelser			160,9	80,3	147,3	Short term liabilities
Sum kortsiktig gjeld			160,9	230,3	147,3	Total short term debt
Sum gjeld og egenkapital			2861,9	1 909,7	2 745,8	Total equity and liabilities
Q1/ 1.kv 2004	Q1 1.kv 2003	Endring Egenkapital (NOK millioner)	01.01 -31.03 2004	01.01 -31.03 2003	01.01 -31.12 2003	Change in gross equity (NOK millions)
691,3	673,2	IB Egenkapital	691,3	673,2	673,2	Opening balance
-4,7	7,7	Periodens resultat etter skatt	-3,5	7,7	15,1	Result for the period
		Egne aksjer			0,0	Own shares
0,3	10,1	Kursdifferanser	0,2	10,1	2,9	Currency effects
686,9	691,0	UB Egenkapital	688,0	691,0	691,3	Closing balance

AVANTOR ASA KONSERN / AVANTOR ASA GROUP

Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)	01.01 -31.03 2004	01.01 -31.03 2003	01.01 -31.12 2003	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Fra operasjonelle aktiviteter	-21,6	26,9	50,9	From operations
Fra investeringsaktiviteter	129,8	-156,3	-677,1	From investments
Fra finansielle aktiviteter	106,5	120,8	932,1	From financing
<i>Netto endring bank m.m.</i>	<i>-44,9</i>	<i>-9,0</i>	<i>306,0</i>	<i>Net change in cash and cash equiv.</i>
Bankinnskudd m.m. 01.01	373,4	67,4	67,4	Cash and cash eq. 01.01.
<i>Bankinnskudd m.m.</i>	<i>328,5</i>	<i>58,5</i>	<i>373,4</i>	<i>Cash and cash equivalents</i>

Resultatposter pr. forretningsområde Pr. 1. kv 2004 (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per Business Unit Per Q1, 2004 (NOK millions)
Leieinntekter, andre inntekter		35,9		35,1	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	6,3	-0,1		6,1	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	1,8				Property man. income, internal
<i>Sum inntekter</i>	<i>8,0</i>	<i>35,7</i>	<i>0,0</i>	<i>41,2</i>	<i>Total income</i>
Drifts- og forvaltningsutgifter	0,0	-6,8		-4,8	Property operating expenses
Administrasjonskostnader	-8,6	-0,4	-3,3	-11,8	Administration costs
Tap på fordringer		-0,2		-0,2	Losses on accounts receivable
<i>Sum driftskostnader</i>	<i>-8,6</i>	<i>-7,5</i>	<i>-3,3</i>	<i>-16,9</i>	<i>Total operating expenses</i>
<i>Resultat før avskrivninger</i>	<i>-0,6</i>	<i>28,2</i>	<i>-3,3</i>	<i>24,3</i>	<i>EBITDA</i>

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations