

## **AVANTOR ASA - RAPPORT PR. 2. KVARTAL 2004**

Avantors konsernresultat før skatt utgjorde NOK 4,3 mill pr andre kvartal 2004, mot NOK 12,7 mill i samme periode i fjor, tilsvarende NOK 0,22 pr. aksje (0,65).

Selskapets leieinntekter var NOK 69,9 mill (58,1). Økningen skyldes helårseffekten av Torgbygget og Gjerdrums vei 19 som ble ferdigstilt i første halvår 2003.

Nedgangen i resultatet kan i all hovedsak henføres til ledighet i nybygget Gjerdrumsvei 19 samt økte avskrivninger og finanskostnader i forbindelse med de to overnevnte nybyggene.

2. kvartal viser et fortsatt utfordrende utleiemarked, men ledigheten viser en nedadgående tendens også dette kvartalet, og verdiledigheten er nå 10,4% mot 12,0% 01.01.2004.

Avantor har i første halvår 2004 inngått leiekontrakter på til sammen 10 057 kvm med en årlig leieverdi på NOK 12,1 mill.

Ved utgangen av 2. kvartal har selskapet 110 000 kvm BTA inkl parkering under utbygging.

Avantor hadde pr 30.06 ca 640 000 kvm næringseiendom under forvaltning, hvorav om lag 410 000 kvm forvaltes på vegne av Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) samt et antall kommandittselskaper. Flere av disse eiendommene er blitt solgt til Storebrand Livsforsikring AS, men Avantor beholder driften av disse.

Rasmussengruppen AS eier 99% av aksjene i Avantor ASA.

I mai 2004 besluttet Akershus Fylkeskommune å benytte kjøpsopsjonen de hadde på BI-bygget i Sandvika. Dette medfører at Fylkeskommunen kjøper bygget pr 01.05.2006 for NOK 372 mill som inkluderer en ombygging til NOK 84 mill kr som Avantor skal gjennomføre etter at Avantor overtar BI-bygget ved BIs flytting til Nydalen sommeren 2005.

## **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 salgstart for første byggetrinn i september 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 2. kvartal tegnet leiekontrakter for flere butikkarealer og et treningssenter. 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. Fremdrift i byggingen er som planlagt. I 2. kvartal benyttet leietakeren en opsjon til å utvide byggeprosjektet med påbygg av 6. og 7. etasje. Utvidelsen utgjør 2100 kvm og skal leveres som råbygg. Ronaldinho KS kjøper også denne utvidelsen. Salget har en forventet fortjeneste på ca NOK 70 mill som inntektsføres i 2005.

## **Infrastruktur**

Grøntanleggene i Nydalen, nå også ved Gullhaug Torg og T-banestasjonen, fremstår nå som planlagt. Fullføringen av sydområdene er startet opp med grunnarbeidene for den nye veien Nydalen Allè mellom Nydalen Campus og Solsiden.

## **EIENDOMSFORVALTNING OG UMLEIE**

Pr. 30.06.2004 forvaltet Avantor Drift AS ca 230 000 kvm for Avantor ASA, og ca 410 000 kvm for andre. Årlig leieverdi for hele porteføljen Avantor Drift AS forvalter er ca NOK 623 mill hvorav Avantors eiendommer utgjør NOK 167,4 mill. 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 halvår på 6124 kvm i eksisterende bygg med en årlig leieverdi på NOK 4,7 mill. Kontraktene omfatter både kontor- og lagerlokaler. I tillegg er det inngått leiekontrakter for 3933 kvm med en leieverdi på NOK 7,4 mill i nybygg.

## **REGNSKAP PR 2. kvartal 2004**

### **Resultatutvikling**

Samlede leieinntekter pr andre kvartal 2004 var NOK 69,9 mill, mot NOK 58,1 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. Utleiegraden for Avantors portefølje ved utgangen av andre kvartal var 90 prosent mot 88 prosent ved årskiftet og 86 prosent på samme tidspunkt i fjor. Forvaltningsinntekter pr. andre kvartal utgjorde NOK 11,6 mill (11,7).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr. andre kvartal 2004 ble NOK 56,3 mill (43,3). Drifts- og administrasjonskostnadene pr. andre kvartal utgjorde NOK - 27,8 mill (- 24,9). Tilbakeføring av avsetninger for tap på fordringer var NOK 1,4 mill (-2,0).

Det ble i 2. kvartal gjennomført salg av Verftsgata 6 i Molde og kjøp av en tomt på sjøsiden av Verftsgata 10. Transaksjonene ga Avantor en regnskapmessig gevinst på 4,8 mill kr. I tillegg ble det inntektsført utløpte garantiavsetninger knyttet til tidligere solgte bygg på til sammen 2,1 mill kr. Dette gir en netto salgsgevinst på NOK 6,9 mill (3,1). Rehabiliteringskostnader pr. andre kvartal er NOK - 0,9 mill (- 2,9). Driftsresultat II var NOK 47,2 mill (32,3).

Netto finansielle poster i perioden var NOK - 44,8 mill (-19,6). De høye finanskostnadene skyldes økt gjeld i forbindelse med bygg som ble fullført i 2003 og en høy rentesikringsgrad. Andel resultat fra Avantors 28,6% eierandel i Industrifinans Næringseiendom ASA utgjorde 1,9 mill. I fjor ble ikke denne resultatandelen rapportert kvartalsvis.

Resultat før skatt pr. andre kvartal ble NOK 4,3 mill, mot NOK 12,7 mill i tilsvarende periode i fjor.

### **Finansiering og likviditet**

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av andre kvartal 2004 på NOK 2998 mill (NOK 2 746 mill pr 31.12.2003). Bokført egenkapital var på NOK 695 mill (691). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 23,2 prosent (25,1).

Samlet rentebærende gjeld per 30.06.2004 utgjorde NOK 2037 mill (1781 mill pr 31.12.2003). Hele

selskapets lånebalanse er for tiden sikret med fast rente eller renteswapper. Selskapet har også gjort rente-forretninger 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 284 mill (373), hvorav fri likviditet utgjorde NOK 52 mill (70).

## AVANTOR ASA KONSERN / AVANTOR ASA GROUP

Q2/ 2.kv 2004	Q2 2.kv 2003	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -30.06 2004	01.01 -30.06 2003	01.01 -31.12 2003	Profit and Loss Account (NOK millions)
34,8	29,1	Leieinntekter	69,9	58,1	125,8	Rental income
1,2	0,4	Andre inntekter	1,3	0,5	1,8	Other revenues
5,7	5,8	Forvaltningsinntekter	11,6	11,7	25,5	Property management income
41,6	35,3	<i>Sum driftsinntekter</i>	82,8	70,3	153,1	<i>Total operating income</i>
-4,1	-4,8	Driftsutgifter eiendommer	-9,2	-8,5	-22,1	Property operating costs
-7,1	-6,8	Administrasjonskostnader	-18,6	-16,4	-37,2	Administration costs
1,6	-1,5	Tap på fordringer	1,4	-2,0	-2,6	Losses on accounts receivable
-9,7	-13,2	<i>Sum driftskostnader</i>	-26,5	26,9	-61,9	<i>Total operating costs</i>
31,9	22,2	<i>Resultat før avskrivninger</i>	56,3	43,3	91,1	<i>EBITDA</i>
-7,6	-6,1	Ordinære avskrivninger	-15,1	-11,3	-27,0	Ordinary depreciation
24,4	16,1	<i>Driftsresultat I</i>	41,2	32,1	64,1	<i>Operating profit I</i>
6,7	-1,7	Salgsgevinster	6,9	3,1	10,1	Capital gains
-0,5	-1,7	Rehabiliteringskostnader	-0,9	-2,9	-4,0	Refurbishment costs
30,5	12,7	<i>Driftsresultat II</i>	47,2	32,3	70,2	<i>Operating profit II</i>
-23,0	-10,5	Netto finansielle poster	-44,8	-19,6	-64,2	Net financial costs
0,8	-	Andel res. tilknyttet selskap	1,9	-	12,6	Profit associated companies
8,3	2,2	<i>Res. før skattekostnad</i>	4,3	12,7	18,5	<i>Profit before tax</i>

Resultat før skatt pr. aksje (NOK)

0,22

0,65

0,95

Profit before tax per share (NOK)

Resultat før skatt pr. aksje (NOK),  
utvannet

0,22

0,65

0,95

Profit before tax per share (NOK), diluted

### Balanse

(NOK millioner)

	30.06 2004	30.06 2003	31.12 2003	Balance Sheet (NOK millions)
Eiendommer, tomter og utstyr	1771,0	1730,9	1802,3	Properties, land and equipment
Bygg i arbeid	776,6	170,3	413,5	Properties under construction
Finansielle anleggsmidler	127,6	102,7	126,2	Financial fixed assets
<i>Sum anleggsmidler</i>	<i>2675,1</i>	<i>2003,9</i>	<i>2 342,0</i>	<i>Total fixed assets</i>
Kortsiktige fordringer	39,0	43,2	30,4	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	283,5	64,9	373,4	Cash and cash equivalents
<i>Sum omløpsmidler</i>	<i>322,5</i>	<i>108,1</i>	<i>403,8</i>	<i>Total current assets</i>
<i>Sum eiendeler</i>	<i>2997,6</i>	<i>2112,0</i>	<i>2 745,8</i>	<i>Total assets</i>
Egenkapital	695,1	683,7	691,3	Gross equity
Egne aksjer	0,0	0,0	0,0	Own shares
<i>Sum egenkapital</i>	<i>695,1</i>	<i>683,7</i>	<i>691,3</i>	<i>Net equity</i>
Utsatt skatt	125,6	126,7	126,3	Deferred taxes
Langsiktig rentebærende gjeld	2036,8	1144,3	1 781,0	Long term interest bearing debt
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	<i>2162,5</i>	<i>1271,0</i>	<i>1 907,3</i>	<i>Total long term debt</i>
Kortsiktig rentebærende gjeld	0,0	25,0	0,0	Short term interest-bearing debt
Kortsiktige forpliktelser	140,0	132,3	147,3	Short term liabilities
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	<i>140,0</i>	<i>157,3</i>	<i>147,3</i>	<i>Total short term debt</i>
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	<i>2997,6</i>	<i>2112,0</i>	<i>2 745,8</i>	<i>Total equity and liabilities</i>

Q2/ 2.kv 2004	Q2/ 2.kv 2003	Endring Egenkapital (NOK millioner)	01.01 -30.06 2004	01.01 -31.06 2003	01.01 -31.12 2003	Change in gross equity (NOK millions)
686,9	691,0	IB Egenkapital	691,3	673,2	673,2	Opening balance
8,8	1,7	Periodens resultat etter skatt	4,1	9,5	15,1	Result for the period
		Egne aksjer			0,0	Own shares
-0,6	-9,0	Kursdifferanser	-0,3	1,1	2,9	Currency effects
695,1	683,7	UB Egenkapital	695,1	683,7	691,3	Closing balance

## AVANTOR ASA KONSERN / AVANTOR ASA GROUP

Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)	01.01 -30.06 2004	01.01 -30.06 2003	01.01 -31.12 2003	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Fra operasjonelle aktiviteter	5,2	21,9	50,9	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-346,1	-401,8	-677,1	From investments
Fra finansielle aktiviteter	251,0	377,3	932,1	From financing
Netto endring bank m.m.	-89,9	-2,6	306,0	Net change in cash and cash equiv.
Bankinnskudd m.m. 01.01	373,4	67,4	67,4	Cash and cash eq. 01.01.
Bankinnskudd m.m.	283,5	64,9	373,4	Cash and cash equivalents

Resultatposter pr. forretningsområde Pr. 2. kv 2004 (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per Business Unit Per Q2, 2004 (NOK millions)
Leieinntekter, andre inntekter		72,0		69,9	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	12,2	0,8		12,9	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	3,6	0,5			Property man. income, internal
Sum inntekter	15,8	73,3		82,8	Total income
Drifts- og forvaltningsutgifter	-0,5	-13,1		-9,2	Property operating expenses
Administrasjonskostnader	-15,1	-1,1	-4,4	-18,6	Administration costs
Tap på fordringer	0	1,4	0	1,4	Losses on accounts receivable
Sum driftskostnader	-15,6	-12,8	-4,4	-26,5	Total operating expenses
Resultat før avskrivninger	0,2	60,4	-4,4	56,3	EBITDA

\* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations