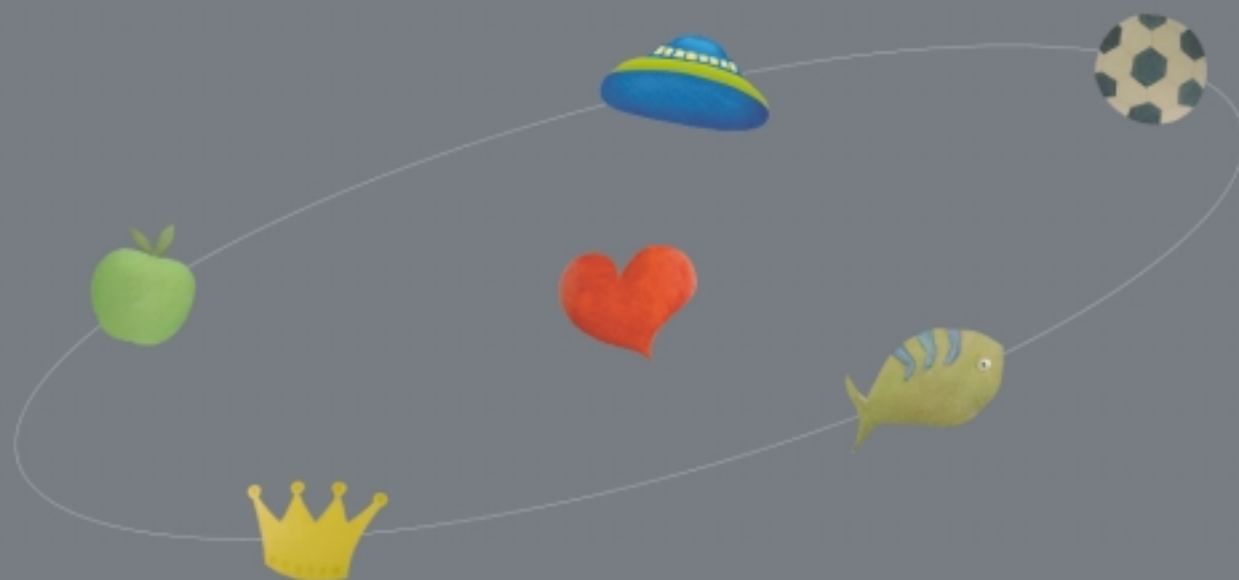


Avantor ASA



eiendom for hodet og hjertet

Box 4538 Nydalen
N-0404 Oslo, Norway
telephone +47 23 00 64 80



real-estate for the heart & mind

telefax +47 23 00 64 84
www.avantor.no
post@avantor.no

Rapport pr 1. kvartal 2002

Resultat før skatt for 1. kvartal 2002 var NOK 16,9 millioner, mot NOK 10,5 mill i tilsvarende periode i fjor. Utleiegraden i selskapets eiendommer er 97,9 prosent (98,3).

Handelshøyskolen BI besluttet den 22. februar 2002 å samlokalisere hele sin virksomhet i Oslo-regionen i Nydalen fra 2005 i et nybygg som Avantor utvikler.

Selskapet har i 1. kvartal startet bygging av kjelleretasjen av ett av byggene på Nydals høyden, siste byggetrinn av Nydalsveien 30B og en energisentral som skal betjene eiendommene i Nydalen syd. Avantor har dermed om lag 38 000 kvm BRA under bygging.

Fra 1. januar 2002 overtok Avantor forvaltningen av nye 64 000 kvm for Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) og har nå om lag 580 000 kvm eiendom under forvaltning, hvorav om lag 384 000 på vegne av IFN.

Det ble i mars inngått avtale om å selge selskapets seksjoner i Malmskriverveien i Bærum for NOK 30 mill med oppgjør 1. april 2002. Gevinsten på om lag NOK 4 mill vil bli regnskapsført i 2. kvartal.

Eiendomutvikling

Med oppstart av Nydals høyden og siste byggetrinn av Nydalsveien 30B har Avantor 38 150 kvm BRA under bygging, fordelt på følgende prosjekter:

1st quarter report 2002

Pre tax profit for the 1st quarter of 2002 was NOK 16.9 mill compared with NOK 10.5 mill for the same period last year. The letting ratio for the company's properties is 97.9 % (98.3).

On February 22nd 2002 the Norwegian School of Economics and Business Administration (BI) decided to locate all its entities in the Oslo region to Nydalen from 2005 in new premises to be developed by Avantor.

During the 1st quarter the company initiated the construction of the basement to one of the properties on Nydals høyden, the final phase of Nydalsveien 30B, and a energy central servicing the southern parts of Nydalen. As a result Avantor has approximately 38 000 m² under construction.

As of January 1st 2002 Avantor took over the management of an additional 64 000 m² of premises on behalf of Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) and now manages a portfolio of approximately 580 000 m² whereof approximately 384 000 m² on behalf of IFN.

In March, an agreement to sell the company's sections in Malmskriverveien in Bærum for NOK 30 mill was made. Settlement took place on April 1st 2002. Capital gains of approximately NOK 4 millions will be entered into the accounts in the 2nd quarter.

Property development

As Avantor has initiated development of Nydals høyden and commenced the final building phase of Nydalsveien 30B the company now has 38 150 m² under construction, split among the following projects:

- Gjerdrums vei 4, andre byggetrinn på totalt 8 500 kvm BRA bygges for utleie i henhold til kontrakt med Unit4 (tidligere Agresso) og forventes ferdigstilt juni 2002.
- Torgbygget på totalt 19 300 kvm BRA som er under bygging over den kommende T-banestasjonen, blir det sentrale service bygget i Nydalen med hotell, kontorer og butikker. Forventet ferdigstilt sommeren 2003. Interessen for de gjenstående butikkarealene er god.
- Gjerdrums vei 19, et kontorbygg på totalt 7 100 kvm ble startet opp i 4. kvartal 2001 og er forventet ferdigstilt 1. kvartal 2003.
- På Nydalshøyden er kjelleretasjen i bygg A på ca 2 300 kvm igangsatt, og delvis leid ut til Posten, som flytter ut av lokaler som skal rives for å gi plass til Nydalen Campus.
- Nydalsveien 30B, siste byggetrinn på totalt ca. 1 000 kvm er påbegynt og ferdigstilles i juli i år.
- Avantor inngikk i 1. kvartal en 20 års leieavtale med Handelshøyskolen BI om Nydalen Campus og Studentersamfunn mv. Avtalen omfatter om lag 50 800 kvm for en årlig leie på NOK 115,3 mill ved innflytting sommer 2005. Samtidig kjøper Avantor BI's eiendommer i Sandvika og på Ekeberg for NOK 431 mill. BI tilbyr samtidig å gi Avantor et 20 års lån på inntil 431 mill med 10% avkastning p.a. Avantor skal videre stille et venturefond på NOK 10 mill og et FoU fond på NOK 60 mill til disposisjon for BI. FoU-fondet tilbakebetales etter 20 år. Byggingen av prosjektet vil starte ved årsskiftet 2002/2003.

Infrastruktur

Fremdriften i T-baneutbyggingen er fortsatt tilfredsstillende og åpningen frem til Storo fra Ullevål forventes fortsatt i 2003.

Eiendomforvaltning og utleie

Avantor forvaltet pr. 1. april 2002 om lag 580 000 kvm med en årlig leieverdi NOK 554,2 millioner, i egne eiendommer og på vegne av IFN. Tallet er redusert med om lag 4 000 kvm og NOK 3,6 mill i leieverdi i forhold til inngangen til første kvartal etter at Avantors seksjoner i Malmskriverveien i Bærum ble solgt pr. 1. april. Eiendommene er hovedsakelig i kontorbygg på attraktive beliggenheter i Nydalen, Lysaker, Sentrum og Økern. For øvrig forvaltes 30 000 kvm industrieiendommer, samt 25 000 kvm kontorbygg i Molde.

Hittil i år er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter i eksisterende bygg for omlag 21 700 kvm med en årlig leieverdi på NOK 33,7 millioner for IFN og Avantor. I tillegg er det inngått leiekontrakter for 48 600 kvm med en leieverdi på NOK 110,8 millioner i nybygg for Avantor.

Nydalen

Ledigheten i Nydalen, som forvaltes på vegne Avantor ASA og IFN, er fortsatt lav med 2,0 prosent ved utgangen av 1. kvartal.

- Gjerdrums vei 4, second phase totalling 8 500 m² BRA is being constructed for Unit 4 (previously Agresso) in accordance with the contract and is expected to be completed by June 2002.
- Torgbygget, totalling 19 300 m² BRA, will become the central service building in Nydalen, containing a hotel, offices and shops. It is being constructed above the impending underground station and building is scheduled to be completed by the summer 2003. The available areas of the shopping centre have attracted ample market interest.
- Gjerdrums vei 19, an office building of 7 100 m² was initiated during the 4th quarter 2001 and is expected completed during the 1st quarter 2003.
- On Nydalshøyden construction has commenced for the basement of Building A of approx. 2 300 m². The basement is partly let out to Posten (Royal Mail) which will move out of premises that will be demolished to make room for Nydalen Campus.
- The final construction phase of Nydalsveien 30B, totalling approximately 1 000 m², has commenced and will be completed by July 2002.
- During the 1st quarter Avantor entered into a 20-year tenancy agreement with the Norwegian School of Economics and Business Administration (BI) for Nydalen Campus and student village. The agreement encompasses approximately 50 800 m² with an annual rent of NOK 115.3 mill with occupancy in the summer 2005. Concurrently Avantor will purchase BI's premises in Sandvika and at Ekeberg for NOK 431 mill. Simultaneously BI is offered to give Avantor a loan of up to NOK 431 mill over 20 years with an annual yield of 10%. Further Avantor will make obtainable to BI a venture fund of NOK 10 mill and a R&D fund of NOK 60 mill. The R&D-fund will be repaid after 20 years. Construction will commence around year-end of 2002.

Infrastructure

The progression of the construction of the underground line through Nydalen is satisfactory and the opening of the Storo - Ullevål leg is expected to occur in 2003.

Property management and letting

As per April 1st 2002 Avantor managed approximately 580 000 m² of premises, for itself and on behalf of IFN, with an annual rental value of NOK 554.2 mill. As a result of the sale of Avantor's sections in Malmskriverveien in Bærum on April 1st these figures have been reduced by 4 000 m² and NOK 3.6 mill compared to the beginning of the year. The premises are mainly office buildings situated in attractive areas in Nydalen, Lysaker, Økern and down-town Oslo. In addition Avantor manages 30 000 m² of industrial premises and 25 000 m² of office premises in Molde.

So far this year Avantor has re-negotiated and signed new tenancy agreements for existing premises totalling 21 700 m² with an annual rental value of NOK 33.7 mill, on behalf of IFN and itself. In addition new tenancy agreements for 48 600 m² of new Avantor premises has been agreed, with a rental value of NOK 110.8 mill.

Nydalen

At the end of the 1st quarter vacancy in premises in Nydalen managed on behalf of Avantor ASA and IFN is still low at 2%.



Regnskap for 1. kvartal 2002

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter i første kvartal var NOK 28,7 millioner, mot NOK 24,6 millioner i tilsvarende periode i fjor. Ledigheten for Avantors portefølje ved utgangen av 1. kvartal 2001 var 2,1 prosent, det samme som ved årsskiftet. Forvaltningsinntekter og andre inntekter for første kvartal utgjorde NOK 8,0 millioner (4,8).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) for første kvartal i år ble NOK 26,1 millioner (19,2), etter at drifts- og administrasjonskostnadene var relativt uforandret i forhold til tilsvarende periode i fjor.

Driftsresultat II var NOK 22,3 millioner (14,4) etter en salgsgevinst på NOK 1,6 mill i forbindelse med salg av Badebakken barnehage til Oslo Kommune.

Netto finansielle poster for første kvartal var NOK -5,4 millioner (-4,0).

Resultat før skatt ble NOK 16,9 millioner, mot NOK 10,5 millioner i tilsvarende periode i fjor.

Finansiering og likviditet

Egenkapital

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av 1. kvartal 2002 på NOK 1 257 millioner (1 242 pr 31.12.2001). Bokført egenkapital er på NOK 632 millioner (617). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 50,3 prosent (49,7). Tre større prosjekter bygges på såkalt «complete contract», en kontraktsform som medfører at Avantors balanse ikke blir påvirket før byggene ferdigstilles. Dersom disse prosjektene hadde vært ført i Avantors balanse, hadde konsernbalansen vært ca. NOK 300 mill høyere og egenkapitalandelen ca. 10 prosentpoeng lavere.

Rentebærende gjeld og likviditet

Samlet rentebærende gjeld utgjorde per 31.03.2002 NOK 417 millioner (432). Hittil i år har all byggevirkosomhet blitt finansiert ved egne midler, eller ved hjelp av «complete contracts». Av selskapets likviditetsbeholdning pr. 31.03.2002 på NOK 99 millioner (109), var NOK 53 millioner fritt tilgjengelig. Ubenyttede trekkrettigheter utgjorde NOK 150 mill.

Selskapets rentebærende gjeld hadde ved utgangen av kvartalet en gjennomsnittlig rentesats på 6,7% og en gjennomsnittlig rentebindingstid på 3,7 år. Avantor har i forbindelse med den fremtidige finansieringen av Nydalen Campus prosjektet inngått rentesikringsavtaler for NOK 600 millioner og har til hensikt å sikre ytterligere beløp i god tid før faktisk låneopptak på prosjektet.

1st quarter accounts 2002

Profit and Loss

Total rental income for the 1st quarter was NOK 28.7 mill compared with NOK 24.6 mill at the same time last year. Vacancy in Avantor's property portfolio was 2.1% at the end of the 1st quarter 2001 the same as at the turn of the year. Income derived from property management and other income amounted to NOK 8.0 mill (4.8) for the 1st quarter.

1st quarter EBITDA was NOK 26.1 mill (19.2). Operating and administration costs have remained comparatively constant in comparison to the same period last year.

Operating profit II was NOK 22.3 mill (14.4) following capital gains of NOK 1.6 mill in connection with the sale of a nursery to the City of Oslo.

Net financial items amounted to NOK -5.4 mill (-4.0) for the 1st quarter.

Pre tax profit was NOK 16.9 mill compared with NOK 10.5 mill for the same period last year.

Financing and liquidity

Equity

At the end of the 1st quarter 2002 total assets amounted to NOK 1 257 mill (1 242 as per 31 Dec 2001). Book equity is NOK 632 mill (617) giving a book equity ratio of 50.3% (49.7). Three major projects are based on so called "complete contracts", a structure that does not affect Avantor's balance sheet until the buildings have been completed. If these projects had been entered into Avantor's balance sheet, the Group's assets would have been approximately NOK 300 mill higher and the equity ratio approximately 10 percentage points lower.

Interest-bearing debt and liquidity

As per 31.03.2002 total interest-bearing debt amounted to NOK 417 mill (432). So far this year all construction projects have been financed by available funds or through "complete contracts". Of the NOK 99 mill (109), which constituted the company's cash at hand per 31.03.2002, NOK 53 mill was freely available. Availability under committed credit facilities amounted to NOK 150 mill.

The company's interest-bearing debts had an average interest rate at the end of the quarter of 6.7% and the interest rate was fixed for 3.7 years on average. In connection with the future financing of the Nydalen Campus project Avantor has entered into interest rate hedging agreements totalling NOK 600 mill. The company intends to secure additional amounts related to the project well in advance of the actual draw-down of the financing.



| Resultatregnskap (NOK millioner) | 01.01-31.03 2002 | 01.01-31.03 2001 | 01.01-31.12 2001 | Profit and loss account (NOK millions) |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Leieinntekter | 28,7 | 24,7 | 107,1 | Rental income |
| Andre inntekter | 1,0 | | | Other revenues |
| Forvaltningsinntekter | 7,0 | 4,8 | 18,1 | Property management income |
| <i>Sum driftsinntekter</i> | <i>36,7</i> | <i>29,5</i> | <i>125,2</i> | <i>Total operating income</i> |
| Driftsutgifter eiendommer | -2,4 | -2,0 | -6,8 | Property operating costs |
| Administrasjonskostnader | -8,2 | -8,3 | -33,3 | Administration costs |
| <i>Sum driftskostnader</i> | <i>-10,6</i> | <i>-10,3</i> | <i>-40,1</i> | <i>Total operating costs</i> |
| Resultat før avskrivninger | 26,1 | 19,2 | 85,0 | EBITDA |
| Ordinære avskrivninger | -4,7 | -4,4 | -17,7 | Ordinary depreciation |
| <i>Driftsresultat I</i> | <i>21,4</i> | <i>14,8</i> | <i>67,3</i> | <i>Operating profit I</i> |
| Salgsgevinster | 1,6 | 0,0 | 6,8 | Capital gains |
| Rehabiliteringskostnader | -0,7 | -0,3 | -1,7 | Refurbishment costs |
| <i>Driftsresultat II</i> | <i>22,3</i> | <i>14,5</i> | <i>72,4</i> | <i>Operating profit II</i> |
| Netto finansielle poster | -5,4 | -4,0 | -14,8 | Net financial costs |
| Res. før skattekostnad | 16,9 | 10,5 | 57,6 | Profit before tax |

| | | | | |
|-----------------------------------|------|------|------|-----------------------------------|
| Resultat før skatt pr aksje (NOK) | 0,87 | 0,52 | 1,89 | Profit before tax per share (NOK) |
| Utvannet resultat pr aksje (NOK) | 0,87 | 0,52 | 1,87 | Diluted profit per share (NOK) |

| Balanse (NOK millioner) | 31.03 2002 | 31.03 2001 | 31.12 2001 | Balance sheet (NOK millions) |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| Eiendommer og tomter | 1 031,8 | 893,8 | 1 027,5 | Properties and land |
| Finansielle anleggsmidler | 86,0 | 216,9 | 76,7 | Financial fixed assets |
| <i>Sum anleggsmidler</i> | <i>1 117,8</i> | <i>1 110,7</i> | <i>1 104,3</i> | <i>Total fixed assets</i> |
| Kortsiktige fordringer | 40,4 | 35,8 | 29,3 | Current receivables |
| Bankinnskudd m.m. | 98,6 | 131,3 | 108,6 | Cash and cash equivalents |
| <i>Sum omløpsmidler</i> | <i>138,9</i> | <i>167,1</i> | <i>137,9</i> | <i>Total current assets</i> |
| <i>Sum eiendeler</i> | <i>1 256,7</i> | <i>1 277,8</i> | <i>1 242,1</i> | <i>Total assets</i> |
| Egenkapital | 632,3 | 623,9 | 617,0 | Gross equity |
| Egne aksjer | 0 | -29,3 | 0 | Own shares |
| <i>Sum egenkapital</i> | <i>632,3</i> | <i>594,6</i> | <i>617,0</i> | <i>Net equity</i> |
| Utsatt skatt | 139,9 | 134,6 | 137,0 | Deferred taxes |
| Langs. rentebærende gjeld | 416,6 | 469,5 | 431,9 | Long-term interest bearing debt, |
| <i>Sum langsiktig gjeld</i> | <i>556,5</i> | <i>604,1</i> | <i>568,9</i> | <i>Total long-term debt</i> |
| Kortsiktig rentefri gjeld | 67,9 | 79,1 | 56,2 | Short term interest free debt |
| <i>Sum kortsiktig gjeld</i> | <i>67,9</i> | <i>79,1</i> | <i>56,2</i> | <i>Total short term debt</i> |
| <i>Sum gjeld og egenkapital</i> | <i>1 256,7</i> | <i>1 277,8</i> | <i>1 242,1</i> | <i>Total equity and liabilities</i> |

| Kontantstrømoppstilling (NOK millioner) | 01.01-31.03 2002 | 01.01-31.03 2001 | 01.01-31.12 2001 | Statement of Cash Flows (NOK millions) |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Fra operasjonelle aktiviteter | 23,3 | -48,7 | 86,1 | From operations |
| Fra investeringsaktiviteter | -18,0 | -43,4 | -169,2 | From investments |
| Fra finansielle aktiviteter | -15,3 | -18,4 | -50,2 | From financing |
| <i>Netto endring bank m.m.</i> | <i>-10,0</i> | <i>-110,5</i> | <i>-133,3</i> | <i>Net change in cash and cash eq.</i> |
| Bankinnskudd m.m. 01.01 | 108,6 | 241,8 | 241,9 | Cash and cash eq. 01.01. |
| <i>Bankinnskudd m.m.</i> | <i>98,6</i> | <i>131,3</i> | <i>108,6</i> | <i>Cash and cash equivalents</i> |

| Resultatposter pr. forretningsområde pr. 1. kv (NOK millioner) | Forvaltning/ Property Management | Huseier/ Proprietor | Øvrige/ Other | Konsern/ Group* | Profit and Loss Items per 1st Quarter (NOK millions) |
|--|---|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|---|
| Leieinntekter, andre innt | | 30 | | 30 | Rental income, other revenues |
| Eksterne forvaltningsinntekter | 7 | | | 7 | Property man. income, external |
| Interne forvaltningsinntekter | 1 | | | | Property man. income, internal |
| <i>Sum inntekter</i> | <i>8</i> | <i>30</i> | <i>0</i> | <i>37</i> | <i>Total income</i> |
| Drifts- og forvaltn.utgifter | -2 | -2 | | -3 | Property operating costs |
| Administrasjonskostnader | -6 | -1 | -2 | -8 | Administration costs |
| <i>Sum driftskostnader</i> | <i>-7</i> | <i>-1</i> | <i>-2</i> | <i>-11</i> | <i>Total operating costs</i> |
| <i>Resultat før avskrivninger</i> | <i>1</i> | <i>27</i> | <i>-2</i> | <i>26</i> | <i>EBITDA</i> |

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations

Oslo, 7. mai 2002/Oslo, May 7th 2002

Jan Petter Storetvedt
(styreformann/Chairman)

Carl Erik Krefting

Kjell Inge Røkke

Ragnar Halle

Eivind Astrup

Christian Joys
(adm. dir./CEO)