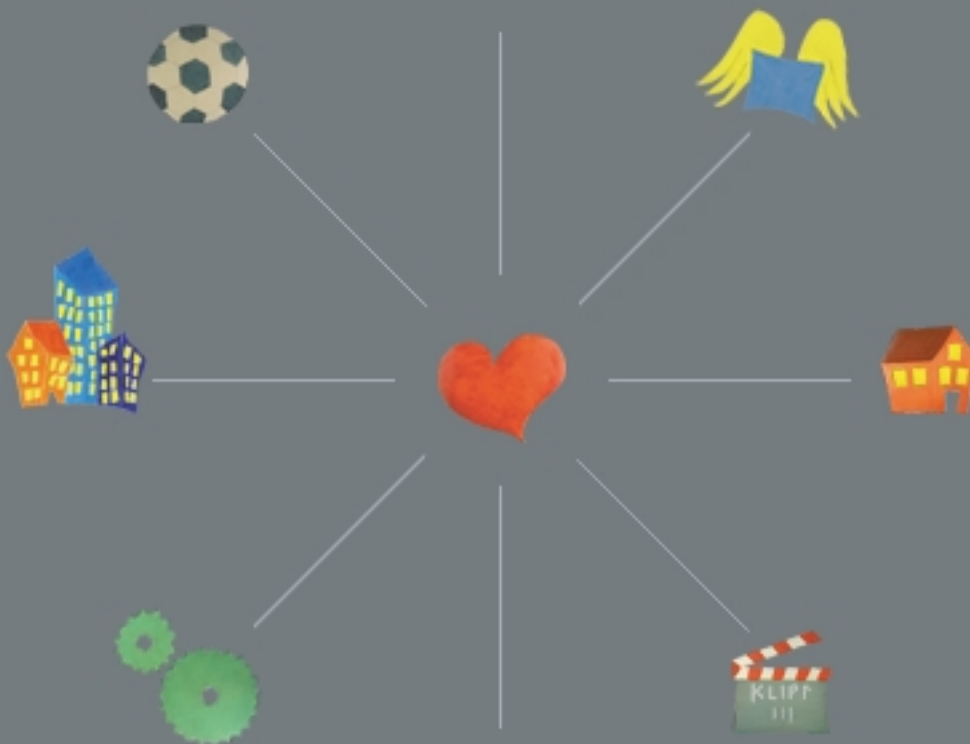


Avantor ASA



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. 2. kvartal 2002

Resultat før skatt pr. 2. kvartal 2002 er NOK 33,8 millioner, mot NOK 24,7 mill i tilsvarende periode i fjor.

Avantor ferdigstilte Gjerdrums vei 4, nytt hovedkontor for Agresso R&D, som planlagt 1. juni i år. Dermed er ytterligere 8 500 kvm BRA fullført i Nydalen.

Det er ikke startet opp nye byggeprosjekter i løpet av 2. kvartal. Igangsatte prosjekter går etter plan og budsjetter. Avantor har pr. 1. juli 2002 28 700 kvm under produksjon/bygging.

Avantor har ved halvårsskiftet ca 583 000 kvm under forvaltning, hvorav 384 000 kvm er på vegne av Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN). Ved årsskiftet vil Avantor få ytterligere om lag 17 000 kvm til forvaltning fra IFN.

Salg av Malmskriverveien 35 i Bærum ble gjennomført i 2. kvartal. Salgssum var NOK 30 mill og regnskapsført gevinst ble NOK 4 mill.

Avantor bygger opp en egen prosjektorganisasjon for gjennomføringen av Nydalen Campus.

2nd Quarter Report 2002

Pre tax profit for the 2nd quarter of 2002 was NOK 33.8 mill compared with NOK 24.7 mill for the same period last year.

Avantor completed Gjerdrums vei 4, new headquarters for Agresso R&D, as planned on 1. June this year. With this, another 8 500 sq m is completed in Nydalen.

No new construction projects have been initialized during the second quarter. Projects under development are on schedule and within budget. As of 1 July 2002 Avantor has a total of 28 700 sq m under construction.

As of June 30 2002 Avantor has 583 000 sq m commercial real-estate under management, whereof approximately 384 000 sq m on behalf of Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN). At the end of 2002 Avantor will take over another 17 000 sq m from IFN.

The sale of the company's sections in Malmskriverveien in Bærum was completed during the second quarter. Selling price was NOK 30 million with capital gains of approximately NOK 4 mill.

Avantor is in the process of building a separate project organisation for the development and construction of Nydalen Campus.



Eiendomutvikling

Gjerdrums vei 4, på totalt 8 500 kvm BRA ble overlevert Agresso R&D 1. juni. Nydalsveien 30B, siste byggetrinn på totalt ca. 1 000 kvm er fullført i løpet av juni og overtas fra entreprenør i 3. kvartal 2002.

Avantor har 28 700 kvm BRA under bygging, fordelt på følgende prosjekter:

- Torgbygget på totalt 19 300 kvm BRA som er det sentrale service bygget i Nydalen med hotell, kontorer og butikker er i rute. Forventet ferdigstillelse er sommeren 2003. Flere av butikk- og servicearealene er utleid til gode priser.
- Gjerdrums vei 19, et kontorbygg på totalt 7 100 kvm BRA, er under bygging og forventes 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. Prosjektet vil stå ferdig 1. kvartal 2003.

Etter signatur av leiekontrakten med Handelshøyskolen BI i 1. kvartal har prosjektarbeidet startet for fullt. Nydalen Campus er et byggeprosjekt på totalt om lag 100 000 kvm inkludert parkeringskjellere. Det bygges nå opp en prosjektorganisasjon som vil styre prosjektet med byggherrestyrte delentrepriser og direkte innkjøp. Byggestart er planlagt til januar 2003.

Infrastruktur

T-baneutbyggingen går fortsatt som planlagt og åpningen frem til Storo fra Ullevål er planlagt til senhøsten 2003. Øvrig oppgradering av veier, plasser og grøntarealer følger fremdriften i prosjektene og gir et betydelig miljøløft i Nydalen.

Eiendomforvaltning og utleie

Avantor forvaltet pr. 1. juli 2002 om lag 583 000 kvm med en årlig leieverdi på NOK 573 millioner, i egne eiendommer og på vegne av IFN. Tallet er justert for salget av Malmskriverveien. 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 38 800 kvm med en årlig leieverdi på NOK 50,6 millioner for IFN og Avantor. I tillegg er det inngått leiekontrakter for 49 520 kvm med en leieverdi på NOK 112,5 millioner i nybygg for Avantor.

Nydalen

Ledigheten i Nydalen, som forvaltes på vegne av Avantor og IFN, er økt til om lag 3,5% ved utgangen av 2. kvartal. Økningen skyldes i hovedsak ledig areal i nybyggene Gjerdrums vei 4 og Nydalsveien 30B.

Property development

Gjerdrums vei 4, totalling 8 500 sq m BRA was handed over to Agresso R&D on 1 June. Nydalsveien 30B, final phase totalling approximately 1 000 sq m is completed during June and will be handed over to Avantor during 3rd quarter 2002.

Avantor has 28 700 sq m BRA under construction, divided on following projects:

- Torgbygget, totalling 19 300 sq m BRA, will become the central service building in Nydalen, containing a hotel, offices and shops. Expected completion is summer 2003. Several of the shop- and service areas have been let at acceptable prices.
- Gjerdrums vei 19, an office building of 7 100 sq m, 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 sq m. 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 project will be completed 1st quarter 2003.

Project preparation for Nydalen Campus is under way. Nydalen Campus consists of 100 000 sq m including parking facilities. A project organization is presently being set up. This organization will manage and control the project, by way of direct procurement. Construction is expected to commence in January 2003.

Infrastructure

The progression of the construction of the underground line through Nydalen is satisfactory and the opening of the Storo - Ullevål leg is expected late fall 2003. Major upgrading of roads, squares and recreational areas is underway and will give considerable gains to the outdoor environment in Nydalen.

Property management and letting

As per July 1st 2002 Avantor managed approximately 583 000 sq m of premises, in its own properties and on behalf of IFN, with an annual rental value of NOK 573 mill. The figures are adjusted for the sale of Malmskriverveien in Bærum. The premises are mainly office buildings situated in attractive areas in Nydalen, Lysaker, Økern and down-town Oslo. In addition Avantor manages 30 000 sq m of industrial premises and 25 000 sq m of office premises in Molde.

So far this year Avantor has re-negotiated and signed new tenancy agreements for existing premises totalling around 38 800 sq m with an annual rental value of NOK 50.6 mill, on behalf of IFN and itself. In addition new tenancy agreements for 49 520 sq m have been agreed, with a rental value of NOK 112.5 mill.

Nydalen

At the end of the 2nd quarter vacancy in premises in Nydalen managed on behalf of Avantor ASA and IFN has increased to approximately 3.5%. The increase is mainly due to the vacant areas in Gjerdrums vei 4 and Nydalsveien 30B.



Regnskap pr. 2. kvartal 2002

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr. 2. kvartal 2002 var NOK 58,0 millioner, mot NOK 49,3 millioner i tilsvarende periode i fjor. Hovedårsaken til veksten er inntekter fra ett bygg som ble ferdigstilt sommeren 2001, samt indeksregulering. Utleiegraden for Avantors portefølje ved utgangen av 2. kvartal 2002 var 94,3%, ned fra 97,9% ved første kvartal. Endringen skyldes hovedsakelig ledighet i de siste fullførte nybyggene. Forvaltningsinntekter og andre inntekter pr. 2. kvartal utgjorde NOK 12 millioner (8,7).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr. andre kvartal i år ble NOK 51,2 millioner (37,4). Drifts- og administrasjonskostnadene pr. 2. kvartal utgjør NOK 19,8 mill (20,5).

Driftsresultat II var NOK 46,0 millioner (32,5) etter en salgsgevinst på NOK 5,6 mill i forbindelse med salg av Badebakken barnehage til Oslo Kommune og Malmskriverveien i Sandvika.

Netto finansielle poster pr. andre kvartal var NOK -12,2 millioner (-7,8).

Resultat før skatt pr. 30.06.02 ble NOK 33,8 millioner, mot NOK 24,7 millioner i tilsvarende periode i fjor.

Finansiering og likviditet

Egenkapital

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av 2. kvartal 2002 på NOK 1 243 millioner (1 242 pr. 31.12.2001). Bokført egenkapital er på NOK 639 millioner (617). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 51,3% (49,7). Ved kvartalslutt hadde selskapet tre større prosjekter under bygging 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 400 mill høyere og egenkapitalandelen ca. 12 prosentpoeng lavere.

Rentebærende gjeld og likviditet

Samlet rentebærende gjeld utgjorde per 30.06.2002 NOK 387 millioner (432). Hittil i år har all byggevirkosmhet blitt finansiert ved egne midler, eller ved hjelp av «complete contracts». Selskapets likviditetsbeholdning pr. 30.06.2002 utgjorde NOK 61 millioner (109). 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 4,5 år.

Avantor har i forbindelse med den fremtidige finansieringen av Nydalen Campus prosjektet inngått rentesikringsavtaler for NOK 1 mrd og har til hensikt å sikre ytterligere beløp i god tid før faktisk låneopptak på prosjektet.

2nd Quarter Accounts 2002

Profit and Loss

Total rental income for the period from 1 Jan to 30 June 2002 was NOK 58.0 mill compared with NOK 49.3 mill for the same period last year. The main factor behind the income growth was income from one property completed in the summer of 2001, as well as annual CPI adjustment. The letting ratio in Avantor's property portfolio was 94.3% at the end of the 2nd quarter 2002, compared with 97.9% at the end of 1Q. The change is mainly attributable to vacancy in recently completed projects. Income derived from property management and other income amounted to NOK 12.0 mill (8.7) for the first two quarters.

EBITDA as of the 2nd quarter was NOK 51.2 mill (37.4), and operating and administration costs was NOK 19.8 mill (20.5) for the same period.

Operating profit II for the first six months was NOK 46.0 mill (32.5) following capital gains of NOK 5.6 mill in connection with the sale of a nursery to the City of Oslo and the company's sections of Malmskriverveien in Sandvika outside Oslo.

Net financial items amounted to NOK -12.2 mill (-7.8) as of the 2nd quarter.

Pre tax profit as of 2Q 2002 was NOK 33.8 mill compared with NOK 24.7 mill for the same period last year.

Financing and liquidity

Equity

At the end of the 2nd quarter 2002 total assets amounted to NOK 1 243 mill (1 242 as per 31 Dec 2001). Book equity was NOK 639 million (617), giving a book equity ratio of 51.3% (49.7). At the end of 2Q the company had three major projects under construction 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 400 mill higher and the equity ratio approximately 12 percentage points lower.

Interest-bearing debt and liquidity

As per 30.06.2002 total interest-bearing debt amounted to NOK 387 mill (432). So far this year all construction projects have been financed by available funds or through "complete contracts". The company had cash and cash equivalents of NOK 61 mill (109). 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 4.5 years on average. In connection with the future financing of the Nydalen Campus project Avantor has entered into interest rate hedging agreements totalling NOK 1 000 mill. The company intends to secure additional amounts related to the project well in advance of the actual draw-down of the financing.



Avantor ASA Konsern / Avantor ASA Group

2. kv. 2002	2. kvartal 2001	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01-30.06 2002	01.01-30.06 2001	01.01-31.12 2001	Profit and loss account (NOK millions)
29,3	24,6	Leieinntekter	58,0	49,3	107,1	Rental income
		Andre inntekter	1,0			Other revenues
5,0	3,9	Forvaltningsinntekter	12,0	8,7	18,1	Property management income
34,3	28,4	Sum driftsinntekter	71,0	57,9	125,2	Total operating income
-2,4	-2,5	Driftsutgifter eiendommer	-4,8	-4,5	-6,8	Property operating costs
-6,8	-7,8	Administrasjonskostnader	-15,0	-16,1	-33,3	Administration costs
-9,2	-10,2	Sum driftskostnader	-19,8	-20,5	-40,1	Total operating costs
25,1	18,2	Resultat før avskrivninger	51,2	37,4	85,0	EBITDA
-4,6	-4,3	Ordinære avskrivninger	-9,3	-8,7	-17,7	Ordinary depreciation
20,5	13,9	Driftsresultat I	41,9	28,7	67,3	Operating profit I
4,0	4,4	Salgsgevinster	5,6	4,5	6,8	Capital gains
-0,8	-0,5	Rehabiliteringskostnader	-1,5	-0,8	-1,7	Refurbishment costs
23,7	18,0	Driftsresultat II	46,0	32,5	72,4	Operating profit II
-6,8	-3,8	Netto finansielle poster	-12,2	-7,8	-14,8	Net financial costs
16,9	14,2	Res. før skattekostnad	33,8	24,7	57,6	Profit before tax
		Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	1,7	1,3	1,89	Profit before tax per share (NOK)
		Utvannet resultat pr. aksje (NOK)	1,7	1,3	1,87	Diluted profit per share (NOK)

Balanse (NOK millioner)	30.06 2002	30.06 2001	31.12 2001	Balance sheet (NOK millions)
Eiendommer og tomter	1 048,4	941,0	1 027,5	Properties and land
Finansielle anleggsmidler	87,9	215,6	76,7	Financial fixed assets
Sum anleggsmidler	1 136,3	1 156,6	1 104,3	Total fixed assets
Kortsiktige fordringer	46,4	32,0	29,3	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	60,8	105,1	108,6	Cash and cash equivalents
Sum omløpsmidler	107,2	137,1	137,9	Total current assets
Sum eiendeler	1 243,4	1 293,7	1 242,1	Total assets
Egenkapital	638,5	608,0	617,0	Gross equity
Egne aksjer	0	0	0	Own shares
Sum egenkapital	638,5	608,0	617,0	Net equity
Utsatt skatt	144,4	134,6	137,0	Deferred taxes
Langs. rentebærende gjeld	387,2	465,0	431,9	Long-term interest bearing debt,
Sum langsiktig gjeld	531,6	599,7	568,9	Total long-term debt
Kortsiktig rentefri gjeld	73,4	86,0	56,2	Short term interest free debt
Sum kortsiktig gjeld	73,4	86,0	56,2	Total short term debt
Sum gjeld og egenkapital	1 243,4	1 293,7	1 242,1	Total equity and liabilities

Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)	01.01-30.06 2002	01.01-30.06 2001	01.01-31.12 2001	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Fra operasjonelle aktiviteter	24,0	-21,7	86,1	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-34,5	-98,0	-169,2	From investments
Fra finansielle aktiviteter	-37,3	-17,1	-50,2	From financing
Netto endring bank m.m.	-47,8	-136,7	-133,3	Net change in cash and cash eq.
Bankinnskudd m.m. 01.01	108,6	241,8	241,9	Cash and cash eq. 01.01.
Bankinnskudd m.m.	60,8	105,1	108,6	Cash and cash equivalents

Resultatposter pr. forretningsområde pr. 2. kv (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per 2 nd Quarter (NOK millions)
Leieinntekter, andre innt		59,9		59,0	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	11,9			11,9	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	2,6				Property man. income, internal
Sum inntekter	14,4	59,9		71,0	Total income
Drifts- og forvaltn.utgifter		-6,7		-4,8	Property operating costs
Administrasjonskostnader	-11,2	-1,5	-3,2	-15,0	Administration costs
Sum driftskostnader	-11,2	-8,2	-3,2	-19,8	Total operating costs
Resultat før avskrivninger	3,3	51,7	-3,2	51,2	EBITDA

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations

Oslo, 14. august 2002 / Oslo, August 14th 2002

Jan Petter Storetvedt
(styreformann/Chairman)

Kjell Inge Røkke

Carl Erik Krefting

Ragnar Halle

Eivind Astrup

Christian Joys
(adm. dir./CEO)