

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. 3. kvartal 2002

Avantors konsernresultat før skatt pr 3. kvartal 2002 var NOK 42,4 millioner, mot NOK 38,5 mill i tilsvarende periode i fjor.

Utbyggingen for Handelshøyskolen BI får nødvendige dispensasjoner vedrørende reguleringen og fortsetter i henhold til planen med byggestart ved årsskiftet og innflytting sommeren 2005.

Ved kvartalsskiftet inngikk Avantor en leiekontrakt for 6 år i prosjektet Gjerdrums vei 19 med Visma Services Norge AS på 2 976 kvm til en leieverdi på 5,6 mill pr år.

Avantor har pr 1. oktober 2002 28 700 kvm under produksjon/bygging. Det er ikke startet opp nye byggeprosjekter i løpet av 3. kvartal.

Avantor har ca 578 000 kvm næringsseiendom under forvaltning, hvorav 384 000 kvm er på vegne av Industrifinans Næringsseiendom ASA (IFN). Ved årsskiftet vil Avantor få ytterligere om lag 17 000 kvm til forvaltning fra IFN.

3rd Quarter Report 2002

The Avantor Group's pre tax profit for the 3rd quarter of 2002 was NOK 42.4 mill compared with NOK 38.5 mill for the same period last year.

The construction of the new campus in Nydalen for Norwegian School of Management (BI) receives the necessary approvals, and the project progresses according to plan. Construction starts at year-end, and completion is scheduled for Q2 2005.

At the end of the third quarter Avantor signed a 6-year lease with Visma Services Norge AS for 2 976 sq m of Gjerdrums vei 19 with an annual rent of NOK 5.6 mill.

As per October 1st Avantor had 2002 28 700 sq m of premises under construction. No new construction projects were undertaken during the 3rd quarter.

As of September 30 2002 Avantor has 578 000 sq m commercial real-estate under management, whereof approximately 384 000 sq m on behalf of Industrifinans Næringsseiendom ASA (IFN). At the end of 2002 Avantor will take over another 17 000 sq m from IFN.



Eiendomsutvikling

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. Bygget er planlagt ferdigstilt i juni 2003. De fleste butikk arealene er nå leiet ut til gode priser.
- Gjerdrums vei 19, et kontorbygg på totalt 7 100 kvm BRA, er under bygging og forventes ferdigstilt 1. kvartal 2003. Visma har inngått kontrakt på å leie ca. en tredjedel av bygget i 6 år for en årlig leieverdi på NOK 5,6 mill. Avantor har i tillegg overtatt Vismas nåværende leieforpliktelser.
- På Nydalshøyden er kjelleretasjen i bygg A på ca 2 300 kvm under bygging. Denne kjelleretasjen er delvis leid ut til Posten, som flytter ut av lokaler som skal rives for å gi plass til Nydalen Campus. Prosjektet vil stå ferdig ved årsskiftet.

Nydalen Campus prosjektet for Handelshøyskolen BI går som planlagt. Spekulasjoner i pressen om at bystyret i Oslo ville kreve full omregulering av Nydalen Campus tomten er nå avkreftet ved at byrådet har bedt Plan- og bygningsetaten om å ferdigbehandle saken som en mindre vesentlig endring. Grunnarbeidene vil derfor starte etter planen ved årsskiftet.

Infrastruktur

T-baneutbyggingen går fortsatt som planlagt og åpningen frem til Storo fra Ullevål er planlagt til senhøsten 2003. Arbeidet med oppgradering av Gullhaug Torg igangsatt, samt planering og opparbeiding elvebreddene langs ytterligere et parti av Akerselven nedenfor Gullhaug bro.

Eiendomsforvaltning og utleie

Avantor forvaltet pr. 1. oktober 2002 om lag 578 000 kvm med en årlig leieverdi på NOK 570 millioner, i egne eiendommer, på vegne av IFN, samt eiendommen Pilestredet 33 på vegne av ny eier. 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.

I årets tre første kvartaler ble det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter i eksisterende bygg for omlag 43 800 kvm med en årlig leieverdi på NOK 55,4 millioner for IFN og Avantor. I tillegg ble det inngått leiekontrakter for 52 300 kvm med en leieverdi på NOK 117,2 millioner i nybygg for Avantor.

Nydalen

Ledigheten i Nydalen, som forvaltes på vegne av Avantor og IFN, er økt til 6% ved utgangen av 3. kvartal. Økningen skyldes i hovedsak ledigstillelse i forbindelse med reduksjon av bedriftenes totale arealbehov, samt enkelte konkurser.

Property development

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

- Torgbygget, totalling 19 300 sq m BRA, which is Nydalen's central service building containing a hotel, offices and shops. The building should be completed in June 2003 and is on schedule. The majority of the shop premises have been let at good prices.
- Gjerdrums vei 19, an office building totalling 7 100 sq m BRA, is under construction and is scheduled to be completed during the first quarter of 2003. Visma Services Norge AS has signed a leasing contract for approximately 1/3 of the building. The contract is for 6 years with an annual rent of NOK 5.6 mill. Avantor has in addition taken over Visma's current tenancy agreement.
- Construction of the basement of building A (approx. 2 300 sq m) on Nydalshøyden has commenced. The basement is let out to Posten (Royal Mail) who are moving out of premises that will be demolished to make room for Nydalen Campus. The project will be completed by the end of the year.

The Nydalen Campus project, on behalf of Norwegian School of Management (BI), is moving along according to plan. The press has been speculating on issues relating to whether Oslo City Council will demand a re-regulation of the Campus site. This has now been disproved and the Council Committee has asked the Planning Commission to treat this case as a minor modification. Groundwork will commence according to plan – in December.

Infrastructure

The progression of the construction of the Metro is satisfactory and the opening of the Storo - Ullevål line is still planned for the autumn 2003. Work on upgrading Gullhaug Torg, Nydalen's central square, has been initiated. So has the work on levelling and developing the riverbanks along the Aker river by Gullhaug Bridge.

Property management and letting

As per October 1st 2002 Avantor managed approximately 578 000 sq m of premises, their own, on behalf of IFN and Pilestredet 33 on behalf of new owner, with a combined annual rental value of NOK 570 mill. The premises are mainly office buildings situated in attractive locations in Nydalen, Lysaker, the city centre and Økern. 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 43 800 sq m with an annual rental value of NOK 55.4 mill for both Avantor and IFN. In addition, the company has signed new tenancy agreements for 52 300 sq m, in the project portfolio, with a rental value of NOK 117.2 mill.

Nydalen

At the end of the 3rd quarter vacancy in premises in Nydalen managed on behalf of Avantor ASA and IFN has increased to 6%. The increase is mainly caused by companies reducing their overall need for space as well as a few bankruptcies.



Regnskap pr. 3. kvartal 2002

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr 3. kvartal 2002 var NOK 88,2 millioner, mot NOK 76,5 millioner i tilsvarende periode i fjor. Hovedårsaken til veksten er inntekter fra Sandakerveien 130 som ble ferdigstilt sommeren 2001, og Gjerdrums vei 4 som ble ferdigstilt i juni i år, samt indeksregulering av leien. Utleiegraden for Avantors portefølje ved utgangen av 3. kvartal 2002 var 91,3 prosent, mot 94,3 % ved utgangen av andre kvartal. Forvaltningsinntekter og andre inntekter pr 3. kvartal utgjorde NOK 19,0 millioner (12,6).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr tredje kvartal i år ble NOK 71,4 millioner (60,2). Drifts- og administrasjonskostnadene pr 3. kvartal utgjør NOK 33,8 mill (28,9). Avsetninger til tap på fordringer var NOK 2,1 mill (0).

Driftsresultat II var NOK 61,2 millioner (50,6) etter en salgsgvinster i første halvår på NOK 5,6 mill i forbindelse med salg av Badebakken barnehage til Oslo Kommune og Malmskriverveien i Sandvika.

Netto finansielle poster pr. tredje kvartal var NOK 18,9 millioner (12,1).

Resultat før skatt ble NOK 42,4 millioner, mot NOK 38,5 millioner i tilsvarende periode i fjor.

Finansiering og likviditet

Egenkapital

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av 3. kvartal 2002 på NOK 1 326,8 millioner (1 242 pr 31.12.2001). Bokført egenkapital er på NOK 645,3 millioner (617). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 48,6 prosent (49,7). Ved kvartalslutt hadde selskapet to 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 350 mill høyere og egenkapitalandelen ca. 10 prosentpoeng lavere.

Rentebærende gjeld og likviditet

Samlet rentebærende gjeld utgjorde per 30.09.2002 NOK 487,3 millioner (432). Hittil i år har store deler av byggevirksomheten blitt finansiert ved hjelp av «complete contracts», og selskapet har derfor ikke hatt byggelån.

Selskapets rentebærende gjeld hadde ved utgangen av kvartalet en gjennomsnittlig rentesats på 6,5% og en gjennomsnittlig rentebindingstid på 3 år. Avantor har en konservativ rentesikringsstrategi som sier at minimum 60% av låneeksponeringen skal være sikret i 3 år eller mer og maksimalt 30% av låneporteføljen til enhver tid skal ha renteforfall kommende 12 måneder. I forbindelse med Nydalen Campus prosjektet er det inngått rentesikringsavtaler for NOK 1,2 mrd relatert til den langsiktige finansieringen, samt kontrakter som sikrer inntil NOK 400 mill av låne-eksponeringen i byggetiden.

Selskapets likviditetssituasjon er komfortabel. Total likviditetsreserve pr. 30.09.2002, inkludert kontanter og tilgjengelighet under kommitterte trekkammer, utgjorde NOK 348 millioner (489), hvorav kontanter utgjorde NOK 18 millioner (109).

3rd Quarter Accounts 2002

Profit and Loss

Total rental income for the 3rd quarter was NOK 88.2 mill compared with NOK 76.5 mill at the same time last year. The main reasons for the growth in income are Sandakerveien 130, which was completed in the summer of 2001, Gjerdrums vei 4, which was completed in June this year, as well as general increase caused by index adjusted rent. Income derived from property management and other income amounted to NOK 19.0 mill (12.6) for the first 3 quarters.

EBITDA per 30.09.02 was NOK 71.4 mill (60.2). Operating and administration costs amounted to NOK -33.8 mill (-28.9) at the end of the 3rd quarter. Allowances for loss on accounts receivables amounted to NOK -2.1 mill (0).

Operating profit II was NOK 61.2 mill (50.6) following capital gains of NOK 5.6 mill in connection with the sale of Badebakken Kindergarten to the city of Oslo and Malmskriverveien in Sandvika.

Net financial items per 30.09.02 amounted to NOK -18.9 mill (-12.1).

Pre tax profit was NOK 42.4 mill compared with NOK 38.5 mill for the same period last year.

Financing and liquidity

Ownership equity

At the end of the 3rd quarter 2002 total assets amounted to NOK 1 326.8 mill (1 242 as per 31.12.2001). Book equity was NOK 645.3 mill (617) giving a book equity ratio of 48.6 % (49.7). By the end of the quarter Avantor had two large projects under construction on so called "complete contract", 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 balance would have been approximately NOK 350 mill higher and the equity ratio approximately 10 percentage points lower.

Interest-bearing debt and liquidity

As per 30.09.2002 total interest-bearing debt amounted to NOK 487.3 mill (432). So far the main portion of the company's construction projects have been financed through "complete contracts", and the company therefore have no construction loans.

The average interest rate on the company's interest-bearing debts at the end of the 3rd quarter was 6.5 % with an average fixed rate term of 3 years. Avantor has a conservative interest policy stating that a minimum 60% of the borrowing requirements should be secured for 3 years or more, and that a maximum 30% of the borrowed portfolio shall have interest rate maturity the coming 12 months. In connection with the long term financing of Nydalen Campus Avantor has entered into interest swap agreements totalling NOK 1 200 mill as well as contracts securing up to NOK 400 mill of the borrowing requirements during the construction period.

Avantors liquidity situation is comfortable. Total liquidity reserve pr September 30th including cash and availability under committed credit facilities, amounted to NOK 348 mill (489), of which cash and cash equivalents amounted to NOK 18 mill (109).

Avantor ASA Konsern / Avantor ASA Group

3. kv 2002	3. kv 2001	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01-30.09 2002	01.01-30.09 2001	01.01-31.12 2001	Profit and loss account (NOK millions)
30,2	27,2	Leieinntekter	88,2	76,5	107,1	Rental income
0,2		Andre inntekter	1,2	0,0	0,0	Other revenues
5,8	3,9	Forvaltningsinntekter	17,8	12,6	18,1	Property management income
36,2	31,1	Sum driftsinntekter	107,2	89,1	125,2	Total operating income
-3,1	-1,5	Driftsutgifter eiendommer	-8,0	-6,0	-6,8	Property operating costs
-10,8	-6,8	Administrasjonskostnader	-25,8	-22,9	-33,3	Administration costs
-2,1	0,0	Tap på fordringer	-2,1	0,0	0,0	Losses & accounts receivable
-16,0	-8,3	Sum driftskostnader	-35,8	-28,9	-40,1	Total operating costs
20,2	22,8	Resultat før avskrivninger	71,4	60,2	85,1	EBITDA
-3,9	-4,3	Ordinære avskrivninger	-13,2	-13,0	-17,7	Ordinary depreciation
16,3	18,5	Driftsresultat I	58,2	47,2	67,4	Operating profit I
0,0	0,0	Salgsgevinster	5,6	4,5	6,8	Capital gains
-1,1	-0,3	Rehabiliteringskostnader	-2,6	-1,1	-1,7	Refurbishment costs
15,2	18,2	Driftsresultat II	61,2	50,6	72,5	Operating profit II
-6,7	-4,4	Netto finansielle poster	-18,9	-12,1	-14,8	Net financial costs
8,6	13,8	Res. før skattekostnad	42,4	38,5	57,7	Profit before tax
		Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	2,2	1,3	1,9	Profit before tax per share (NOK)
		Utvannet resultat pr. aksje (NOK)	2,2	1,3	1,9	Diluted profit per share (NOK)

Balanse (NOK millioner)			Balance sheet (NOK millions)		
	30.09 2002	30.09 2001		31.12 2001	
Eiendommer og tomter	1 182,7	980,7	Properties and land	1 027,6	
Finansielle anleggsmidler	79,9	204,4	Financial fixed assets	76,7	
Sum anleggsmidler	1 262,7	1 185,1	Total fixed assets	1 104,3	
Kortsiktige fordringer	45,6	120,1	Current receivables	29,3	
Bankinnskudd m.m.	18,5	98,0	Cash and cash equivalents	108,6	
Sum omløpsmidler	64,1	218,1	Total current assets	137,9	
Sum eiendeler	1 326,8	1 403,2	Total assets	1 242,1	
Egenkapital	645,3	622,6	Gross equity	617,0	
Egne aksjer	0,0	0,0	Own shares	0,0	
Sum egenkapital	645,3	622,6	Net equity	617,0	
Utsatt skatt	143,1	134,6	Deferred taxes	137,0	
Langs. rentebærende gjeld	487,3	462,1	Long-term interest bearing debt,	431,9	
Sum langsiktig gjeld	630,4	596,7	Total long-term debt	568,9	
Kortsiktig rentefri gjeld	51,1	183,9	Short term interest free debt	56,2	
Sum kortsiktig gjeld	51,1	183,9	Total short term debt	56,2	
Sum gjeld og egenkapital	1 326,8	1 403,2	Total equity and liabilities	1 242,1	

Endring EK/Change in gross equity

3. kv 2002	3. kv 2001	(NOK millioner)	01.01-30.09 2002	01.01-30.09 2001	Change in gross equity (NOK millions)
638,5	608,0	IB EK	617,0	585,5	Opening balance
8,5	13,5	Periodens resultater	32,8	37,8	Periodical result
-1,7	1,1	Kursdifferanser	-4,5	-0,7	Currency
645,3	622,6	UB EK	645,3	622,6	Closing balance

Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)	01.01-30.09 2002	01.01-30.09 2001	01.01-31.12 2001	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Fra operasjonelle aktiviteter	20,1	-7,0	86,1	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-171,7	-131,1	-169,2	From investments
Fra finansielle aktiviteter	61,5	-20,0	-50,2	From financing
Netto endring bank m.m.	-90,1	-144,1	-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.	18,5	97,7	108,6	Cash and cash equivalents

Resultatposter pr. forretnings- område pr. 3. kv 2002 (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per 3 rd Quarter (NOK millions)
Leieinntekter, andre innt	1,2	90,5		89,5	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	17,8			17,8	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	2,0				Property man. income, internal
Sum inntekter	21,0	90,5	0,0	107,2	Total income
Drifts- og forvaltn.utgifter	-3,2	-9,5		-8,0	Property operating costs
Administrasjonskostnader	-16,3	-1,9	-7,2	-25,8	Administration costs
Tap på fordringer		-2,1		-2,1	Losses on accounts receivable
Sum driftskostnader	-19,5	-13,5	-7,2	-35,9	Total operating costs
Resultat før avskrivninger	1,5	77,0	-7,2	71,4	EBITDA

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations

Oslo, 6. november 2002 / Oslo, November 6th 2002

Jan Petter Storetvedt
(styreformann/Chairman)

Kjell Inge Røkke

Carl Erik Krefting

Ragnar Halle

Christian Joys
(adm. dir./CEO)

Eivind Astrup