

AVANTOR ASA - RAPPORT PR 4. KVARTAL 2002

Avantors konsernresultat etter skatt for regnskapsåret 2002 var NOK 59,7 millioner, mot NOK 36,8 mill for 2001, tilsvarende 3,07 pr aksje (1,87).

Selskapet inngikk i 1. kvartal 2002 kontrakt med Handelshøyskolen BI om å samlokalisere høyskolens virksomhet i Oslo-regionen i Nydalen. Utbyggingen har fått nødvendige offentlige tillatelser og byggearbeidene startet i 4. kvartal 2002.

Eiendommen Malmskriverveien 35 i Bærum ble solgt i 2. kvartal 2002. I samme kvartal ferdigstilte selskapet Gjerdrums vei 4 som nytt hovedkontor for Agresso.

Ved årsskiftet hadde Avantor 93 700 kvm under utbygging.

Avantor inngikk i 2002 leiekontrakter for til sammen 74 050 kvm med en samlet leieverdi på NOK 138,1 mill pr år.

Avantor hadde pr. 1.1.2003 ca 600 000 kvm næringseiendom under forvaltning, hvorav omlag 385 000 kvm forvaltes på vegne av Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN).

Styret anbefaler ikke å utbetale utbytte for 2002.

EIENDOMSUTVIKLING

For tiden er 93 700 kvm næring under utbygging mens resterende utviklingspotensial er omtrent 100 000 kvm. I tillegg gjenstår å bygge ca 400 boliger. Under utbygging har selskapet nå:

- Torgbygget, på 19 300 kvm, som er det sentrale service bygget i Nydalen med hotell, kontorer og butikker. Bygget er planlagt ferdigstilt i juni 2003.
- Gjerdrums vei 19, et kontorbygg på totalt 7 100 kvm BRA, ferdigstilles i mars 2003. Visma Services AS har inngått kontrakt på å leie ca. en tredjedel av bygget.
- BI Campus Nydalen prosjektet for Handelshøyskolen BI går som planlagt. Grunnarbeidene startet i desember 2002 og prosjektet, som er på 65 000 kvm BRA, skal stå ferdig i juni 2005.

I fjerde kvartal 2002 godkjent Oslo kommune reguleringsplanen for boligprosjektet Solsiden som inneholder ca 400 leiligheter. Prosjektet er planlagt igangsatt høsten 2003.

Infrastruktur

Avantor påbegynte i 2002 byggingen av en større energisentral i Nydalen basert på jordbrønner og varmepumpeprinsippet. Sentralen vil starte driften våren 2003 og vil kunne betjene ca 180 000 kvm bygningsmasse, herav Torgbygget, Solsiden og BI Campus Nydalen når dette er ferdig utbygget.

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

EIENDOMSFORVALTNING OG UMLEIE

Avantor forvaltet pr. 1. januar 2003 om lag 600 000 kvm næringseiendom med en årlig leieverdi på NOK 563 millioner på egne vegne og på vegne av IFN. Eiendommene er hovedsakelig i kontorbygg på attraktive beliggenheter i Nydalen, Lysaker, Sentrum og Økern. I 2002 ble det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter i eksisterende bygg for omlag 58 600 kvm med en årlig leieverdi på NOK 70,8 millioner for IFN og Avantor. I tillegg ble det inngått leiekontrakter for 53 800 kvm med en leieverdi på NOK 119,2 millioner i nybygg for Avantor, med kontrakten med BI som den største.

REGNSKAP FOR 2002

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr 4. kvartal 2002 var NOK 115,8 millioner, mot NOK 107,1 millioner i tilsvarende periode i fjor. Utleiegraden for Avantors portefølje ved utgangen av 4. kvartal 2002 var 91,0 prosent, mot 97,9% ett år tidligere. Endringen skyldes hovedsakelig ledighet i de siste fullførte nybyggene. Forvaltningsinntekter og andre inntekter for 2002 utgjorde NOK 28,9 millioner (18,1).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) for 2002 var NOK 92,3 millioner (85,0), etter drifts- og administrasjonskostnader på NOK 46,6 mill (39,9) og tap på fordringer på NOK 5,8 mill (0,2).

Ved årsoppgjøret viser gjennomgangen av tidligere avsetninger i forbindelse med prosjekter som nå er avsluttet, at en stor del av de forhold som det var avsatt for, har blitt løst. Dette medfører en inntektsføring på NOK 14,7 mill for regnskapsåret 2002. Etter salgsgevinster på til sammen NOK 5,6 mill (6,8) i forbindelse med salg av Badebakken barnehage til Oslo Kommune og Malmskriverveien i Sandvika, og rehabiliteringskostnader på NOK 7,7 mill (1,7), ble driftsresultat II NOK 86,3 millioner (72,4).

Netto finansielle poster for 2002 var NOK –26,9 millioner (-17,2), før andel av resultat i IFN på NOK 14,0 mill (2,4).

Resultat før skatt ble NOK 73,4 millioner, mot NOK 57,6 millioner i tilsvarende periode i fjor. Konsernets resultat etter skatt for 2002 var NOK 59,7 millioner (36,8).

Finansiering og likviditet

Egenkapital

Avantor hadde en totalbalanse pr. 31.12.2002 på NOK 1 707 millioner (1 242 pr 31.12.2001). Bokført egenkapital er på NOK 673 millioner (617). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 39,4% (49,7). Ved årsslutt hadde selskapet ett prosjekt under bygging på såkalt "complete contract", en kontraktsform som medfører at Avantors balanse ikke blir påvirket før bygget ferdigstilles. Dersom dette prosjektet hadde vært ført i Avantors balanse, hadde konsernbalansen vært ca. NOK 100 mill høyere og egenkapitalandelen ca. 2 prosentpoeng lavere.

Rentebærende gjeld og likviditet

Samlet rentebærende gjeld utgjorde per 31.12.2002 NOK 792 millioner (432). All byggevirksomhet ble finansiert ved hjelp av "complete contracts" eller ved trekk på etablerte kredittrammer. Selskapet hadde derfor ikke ordinære byggelån i 2002. Konsernet hadde ved årsskiftet en likviditetsreserve på NOK 193 mill, herav kontantbeholdning NOK 67 millioner (109), og ubenyttede trekkrettigheter NOK 125 mill.

Selskapets rentebærende gjeld hadde ved utgangen av kvartalet en gjennomsnittlig rentesats på 7,14% og en gjennomsnittlig rentebindingstid på 1,5 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. Mot slutten av fjoråret valgte selskapet å legge seg i underkant av denne sikringsgraden. Ved årsskiftet var 60% av lånegjelden sikret med lange rentekontrakter, mens kun 40% av låneeksponeringen 2 år frem er bundet. Dette gjør at selskapet i tiden fremover er i posisjon til å utnytte det fall man har sett i rentemarkedet over de siste månedene. I forbindelse BI Campus Nydalen prosjektet er det inngått rentesikringsavtaler for NOK 1,2 mrd relatert til den langsiktige finansieringen, samt kontrakter som sikrer inntil NOK 400 mill av låneeksponeringen i byggetiden.

FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet regner med et svakt utleiemarked fremover og må forvente også en relativt høy ledighet i 2003. Nydalen som beliggenhet blir imidlertid styrket ytterligere i 2003 med åpning av T-banen og forretninger, servicetilbud og hotell i Torgbygget. Avantors hovedfokus fremover vil ligge på fullføring av BI Campus Nydalen prosjektet for Handelshøyskolen BI og utleie av ledige arealer i eiendomsmassen. Nye prosjekter vil ikke bli startet med mindre det er tegnet leiekontrakter en betydelig del av arealet.

AVANTOR ASA KONSERN/AVANTOR ASA GROUP

4.kv 2002	4.kv 2001	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -31.12 2002	01.01 -31.12 2001	Profit and loss account (NOK millions)
27,6	30,6	Leieinntekter	115,8	107,1	Rental income
0,8	0,0	Andre inntekter	2,0	0,0	Other revenues
9,1	5,5	Forvaltningsinntekter	26,9	18,1	Property management income
37,5	36,1	Sum driftsinntekter	144,7	125,2	Total operating income
-5,1	-0,8	Driftsutgifter eiendommer	-13,0	-6,8	Property operating costs
-7,8	-10,2	Administrasjonskostnader	-33,6	-33,3	Administration costs
-3,8	-0,2	Tap på fordringer	-5,8	0,0	Losses on accounts receivable
-16,6	-11,3	Sum driftskostnader	-52,4	-40,1	Total operating costs
20,8	24,8	Resultat før avskrivninger	92,2	85,0	EBITDA
-5,4	-4,8	Ordinære avskrivninger	-18,6	-17,7	Ordinary depreciation
15,4	20,1	Driftsresultat I	73,6	67,3	Operating profit I
14,7	2,2	Salgsgevinster	20,3	6,8	Capital gains
-5,1	-0,6	Rehabiliteringskostnader	-7,7	-1,7	Refurbishment costs
25,0	21,7	Driftsresultat II	86,3	72,4	Operating profit II
-8,1	-5,0	Netto finansielle poster	-26,9	-17,2	Net financial costs
14,0	2,4	Andel res. tilknyttet selskap	14,0	2,4	Profit associated companies
31,0	19,1	Res. før skattekostnad	73,4	57,6	Profit before tax
		Skattekostnad	-13,7	-20,8	Tax
		Årsresultat	59,7	36,8	Annual result
		Resultat etter skatt pr aksje (NOK)	3,07	1,89	Profit before tax per share (NOK)
		Utvannet resultat pr aksje (NOK)	3,78	2,97	Diluted profit per share (NOK)

Balanse (NOK millioner)	31.12 2002	31.12 2001	Balance sheet (NOK millions)
Eiendommer, tomter og utstyr	1 508,0	1 027,6	Properties, land and equipment
Finansielle anleggsmidler	97,4	76,7	Financial fixed assets
Sum anleggsmidler	1 605,4	1 104,3	Total fixed assets
Kortsiktige fordringer	33,7	29,3	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	67,4	108,6	Cash and cash equivalents
Sum omløpsmidler	101,2	137,9	Total current assets
Sum eiendeler	1 706,6	1 242,1	Total assets
Egenkapital	673,2	617,0	Gross equity
Egne aksjer	0,0	0,0	Own shares
Sum egenkapital	673,2	617,0	Net equity
Utsatt skatt	125,6	137,0	Deferred taxes
Langs. rentebærende gjeld	742,0	431,9	Long-term interest bearing debt,
Sum langsiktig gjeld	867,7	568,9	Total long-term debt
Kortsiktig rentebærende gjeld	50,0		Short term interest-bearing debt
Kortsiktig rentefri gjeld	115,7	56,2	Short term interest free debt
Sum kortsiktig gjeld	165,7	56,2	Total short term debt
Sum gjeld og egenkapital	1 706,6	1 242,1	Total equity and liabilities

Endring EK/Change in gross equity

4.kv 2002	4.kv 2001	(NOK millioner)	01.01 -31.12 2002	01.01 -31.12 2001	Change in gross equity (NOK millions)
645,3	622,6	IB EK	617,0	585,5	Opening balance
26,9	-1,0	Periodens resultater	59,7	36,8	Periodical result
0,9	-4,6	Kursdifferanser	-3,6	-5,3	Currency
673,2	617,0	UB EK	673,2	617,0	Closing balance

Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)	01.01 -31.12 2002	01.01 -31.12 2001	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Fra operasjonelle aktiviteter	129,9	86,1	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-519,8	-169,2	From investments
Fra finansielle aktiviteter	348,7	-50,2	From financing
<i>Netto endring bank m.m.</i>	<i>-41,1</i>	<i>-133,3</i>	<i>Net change in cash and cash eq.</i>
Bankinnskudd m.m. 01.01	108,6	241,9	Cash and cash eq. 01.01.
<i>Bankinnskudd m.m.</i>	<i>67,5</i>	<i>108,6</i>	<i>Cash and cash equivalents</i>

Resultatposter pr. forretningsomr. pr. 4. kv 2002 (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per Q4, 2002 (NOK millions)
Leieinntekter, andre innt	0,1	117,9		117,8	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	23,7			26,9	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	5,8				Property man. income, internal
<i>Sum inntekter</i>	<i>29,6</i>	<i>117,9</i>	<i>0,0</i>	<i>144,7</i>	<i>Total income</i>
Drifts- og forvaltn.utgifter	0,1	-15,1		-13,0	Property operating costs
Administrasjonskostnader	-23,7	-2,1	-8,5	-33,6	Administration costs
Tap på fordringer	0,0	- 5,8		-5,8	Losses on accounts receivable
<i>Sum driftskostnader</i>	<i>-23,6</i>	<i>-23,0</i>	<i>-8,5</i>	<i>-52,4</i>	<i>Total operating costs</i>
<i>Resultat før avskrivninger</i>	<i>6,0</i>	<i>94,8</i>	<i>-8,5</i>	<i>92,3</i>	<i>EBITDA</i>

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations