

Avantor ASA

Q4 2002

Oslo, 20. februar 2003



Agenda

1. Hovedtrekk pr Q4 2002
2. Resultater
3. Utvikling
4. Eiendommer
5. Leietagere
6. Ledighet
7. Aksjonærer



Hovedtrekk pr Q4 2002

- **Resultat**

- Resultat NOK 73,4 mill før skatt, NOK 59,7 mill etter skatt
- Resultat pr aksje etter skatt NOK 3,07
- Kontantstrøm pr aksje før skatt NOK 3,36
- Styret anbefaler ikke å utbetale utbytte for 2002

- **Utvikling**

- Inngått kontrakt med Handelshøyskole BI om BI Campus Nydalen ca 50 000 kvm, ferdigstilles 2005
- Ferdigstilt Gjerdrums vei 4 for Agresso, 8 568 kvm

- **Forvaltning**

- Reforhandlet og inngått nye kontrakter for 74 050 kvm, årlig leie NOK 138,1 mill
- Utleiegrad 91%



Resultatsammendrag for konsernet

(MNOK)	31.12.02	31.12.01	31.12.00
Leieinntekter	115,8	107,1	135,5
Forvaltningsinnt. + andre innt.	28,9	18,1	7,9
Sum driftsinntekter	144,7	125,2	143,4
Driftsutgifter eiendommer	- 13,0	- 6,8	- 6,1
Administrasjonskostnader	- 33,6	- 33,1	- 24,6
Tap på fordringer	- 5,8	0,2	-
Sum driftskostnader	- 52,4	- 40,1	- 40,7
EBITDA	92,3	85,0	102,7
Ordinære avskrivninger	- 18,6	- 17,8	- 26,4
Driftsresultat I	73,6	67,3	76,4
Salgsgevinster	20,3	6,8	349,1
Rehabiliteringskostnader	- 7,7	- 1,7	- 15,0
Driftsresultat II	86,3	72,4	410,5
Netto finans	- 26,9	- 17,2	- 10,6
Andel tilknyttede selskaper	14,0	2,4	
Resultat før skattekostnad	73,4	57,6	399,9
Skattekostnad	13,7	20,8	43,1
Resultat etter skattekostnad	59,7	36,8	356,7



Konsernbalanse

	31.12.02	31.12.01
<i>(MNOK)</i>		
Varige driftsmidler	1 508,0	1 027,5
Finansielle anleggsmidler	97,4	76,7
Sum anleggsmidler	1 605,4	1 104,3
Kortsiktige fordringer	33,7	29,3
Bankinnskudd m.m.	67,4	108,6
Sum omløpsmidler	101,2	137,9
Sum eiendeler	1 706,6	1 242,1
Innskutt og opptjent egenkapital	673,2	617,0
Egne aksjer	0,0	0
Sum egenkapital	673,2	617,0
Utsatt skatt	125,6	137,0
Langsiktig rentebærende gjeld	742,0	431,9
Sum langsiktig gjeld	867,7	568,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	50,0	
Kortsiktig rentefri gjeld	115,7	56,2
Sum kortsiktig gjeld	165,7	56,2
Sum gjeld og egenkapital	1 706,6	1 242,1



Nøkkeltall

	31.12.02	31.12.01	31.12.00
Egenkapitalandel (%)	39,4	49,7	43,3
EBITDA (MNOK)	92,3	85,0	102,7
Kontantstrøm, ordinær drift (MNOK)	65,4	67,8	90,8
Kontantstrøm pr aksje (NOK)	3,36	3,46	4,53
Resultat pr aksje e. skatt (NOK)	3,07	1,87	17,8
Gj.sn. rentebindingstid (år)	1,5	3,7	3,6
Gj.sn. lånerente (%)	7,1	6,5	5,9
Gj.sn. gjenværende leietid (år)	5,3	5,1	5,4
Utleiegrad (%)	91,0	97,9	98,0



Resultat pr forretningsområde

	Forvaltning	Huseier	Corp./ Utvikling	Konsern*
<i>(MNOK)</i>				
Leieinntekter, andre inntekter	0,1	117,9		116,9
Eksterne forvaltningsinntekter	23,7			23,5
Interne forvaltningsinntekter	5,8			
Sum inntekter	29,6	117,9	0	140,4
Drifts- og forvaltnings- utgifter eiendom	0,1	- 15,1		- 9,2
Administrasjonskostnader	- 23,7	- 2,1	- 8,5	- 33,2
Tap på fordringer	0	- 5,8		- 5,8
Sum driftskostnader	- 23,6	- 23,0	- 8,5	- 48,2
EBITDA*	6,0	94,8	- 8,5	92,2

* etter eliminering og reklassifisering



Utvikling pr Q4/2002

Kvm BRA

FERDIGSTILLT 2002

Gjerdrums vei 4 8 568

UNDER UTBYGGING

Torgbygget 19 300

Gjerdrums vei 19 7 100

Nydalshøyden 2 300

BI Campus 65 000

SUM 93 700

Ferdigstilles

sommer 2003

vår 2003

årsskiftet 2002/2003

2005

UTBYGGINGSPOTENSIAL

Rest ferdig regulert

Nydalen 97 000

Bolig 30 000

Under regulering

Næring 3 800



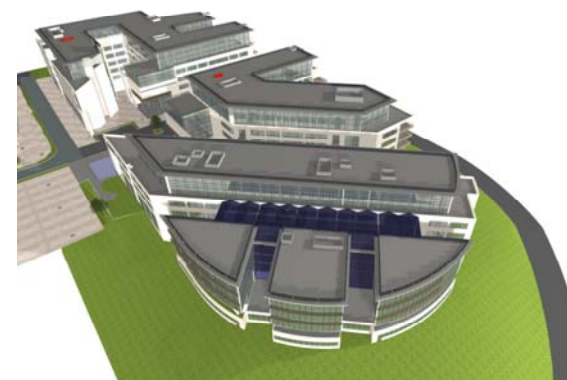
Gjerdrums vei 4



*Ferdigstilt juni 2002, 8 568kvm
Leietager: Agresso
Ledig: 2 335 kvm*



Nybygg kontor



*Nydalshøyden byggetrinn 1 - bygg A
2 300 kvm + 40 p-plasser
900 kvm leiet ut til Posten bedriftssenter
Ferdigstillt januar 2003*



Nybygg - kontor



*Gjerdrums vei 19, "Huset ved dammen",
Ferdigstilles vår 2003
Visma leier 2 976 kvm
6 000 kvm BTA ledig for utleie*



Nybygg - Service

Torgbygget



- hotell /RadissonSAS
- kontorhotell/Regus
- servicetilbud/dagligvare
- konferansesenter
- T-banestasjon

Ferdigstilles sommer 2003

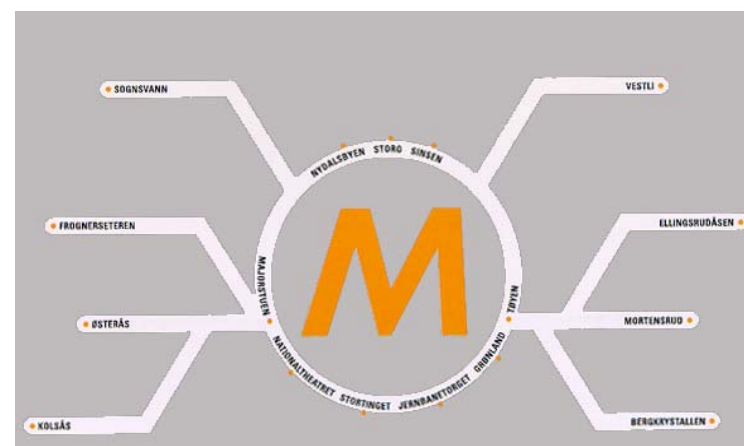
Ledig for utleie: Kontor 1 800 kvm/butikk 1 221 kvm



T-baneringen åpner i 2003



Arbeidet med Nydalen stasjon går sin gang



*Ullevål – Storo åpner august 2003
Storo – Carl Berner åpner i 2006*



Nybygg - boliger

*"Solsiden" -
Regulering godkjent i Oslo Kommune*



Påbegynnes 2004



400 boliger



BI Campus Nydalen



BI ved ferdigstillelse i 2005



Gravearbeider påbegynt



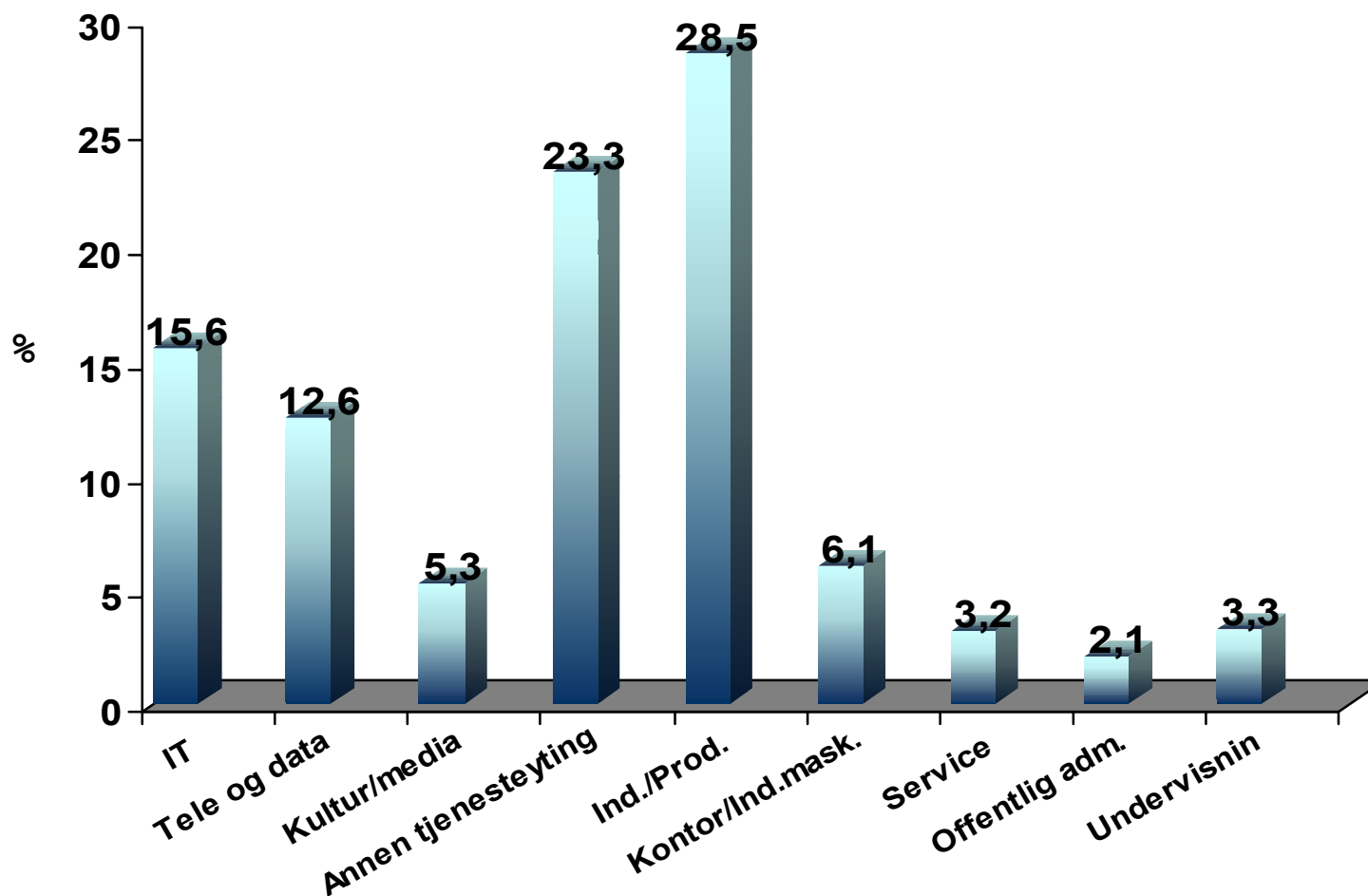
Avantors største leietagere

MNOK pr år

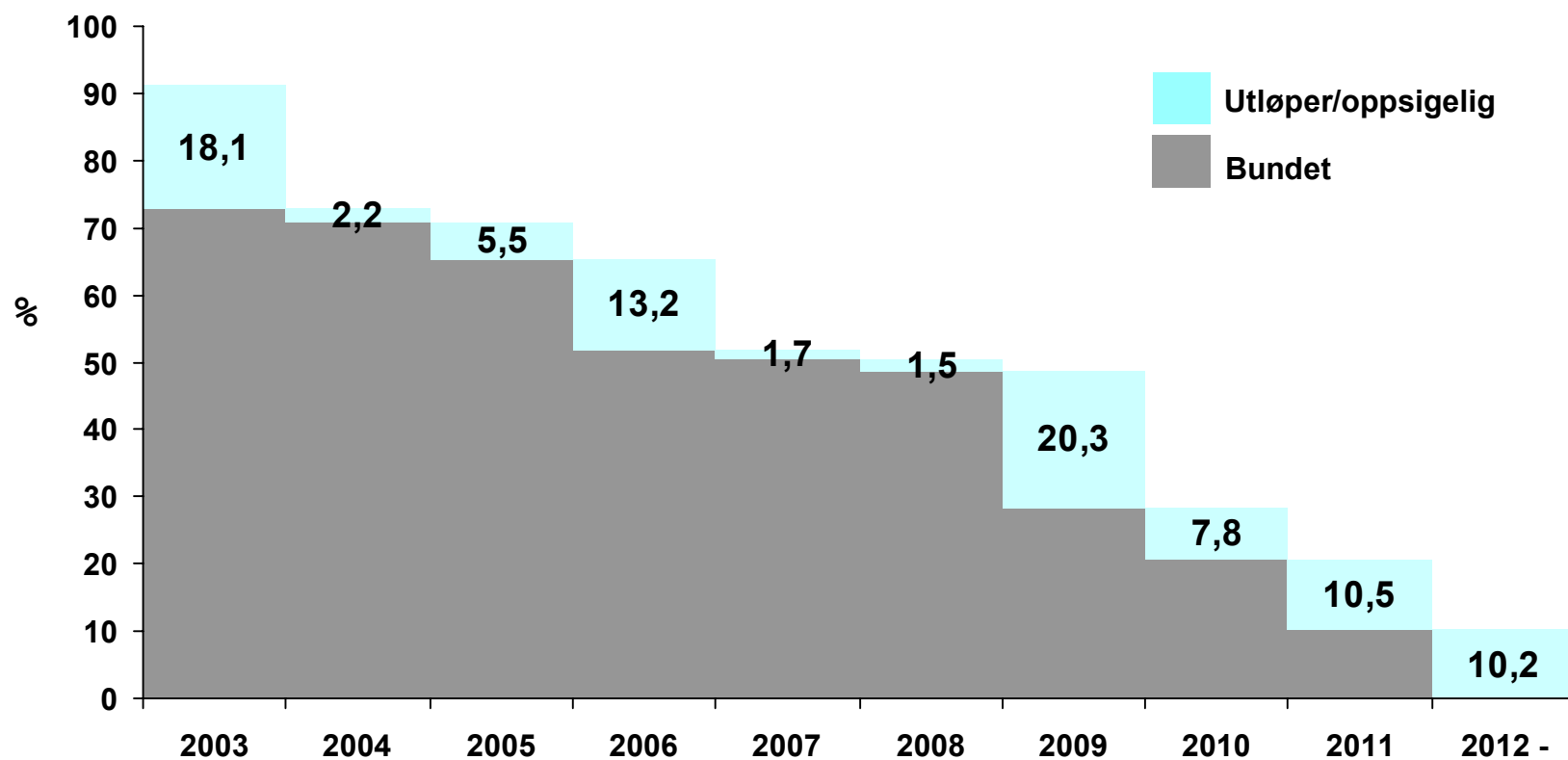
Song Networks AS	12,1
Agresso R&D AS	10,1
Constructor Norge AS	6,3
EMO as	6,2
Constructor Finland	5,7
Fundia Armering AS	5,4
F Beyer Engros AS	4,0
Holmen skole	3,8
Intentia Norge AS	3,7
Christiania Spigerverk AS	3,4



Bransjeoversikt pr 01.01.2003



Kontraktbinding pr 01.01.2003



Omfatter eiendommer eid av AVA

Leiepris pr kvm pr 01.01.2003 - Nydalen

	31.12.02	Andel leie (%)
Kontor	1 389	75,3
Lager	512	6,2
Industri	322	18,5



Ledighet, utløp 2003

Område	% Andel av leieverdi	Utløper 2003		Ledig	
		Kvm	% leie verdi	Kvm	% leie verdi
AVA totalt	100	19 700	14,4	10 450	9,0
Nydalen	56,4	5 700	5,1	5 950	6,8
Oslo-området for øvrig	11,6	9 500	6,7	2 000	1,3
Molde	15,3	4 500	2,6	2 500	0,9
Industribygg	16,7	0	0	0	0



Inngåtte kontrakter/reforhandlinger 2002

	Areal kvm	Leie (NOK mill)
I eksisterende bygg	20 250	18,9
I nybygg	53 800	119,2
TOTALT	74 050	138,1



Største aksjonærer pr 17.02.2003

RGI Int med datterselskaper	7 757 832	39,93%
Bank of New York	3 994 100	20,56%
Folketrygdfondet	2 097 200	10,80%
SEB Merchant Banking	1 900 000	9,78%
Orkla ASA	1 129 878	5,82%
Gjensidige Nor	660 000	3,39%
JP Morgan/Chase	655 469	3,37%
Tine Pensjonskasse	235 260	1,21%
Norsk Hydros Pensjonskasse	95 965	0,49%
Tore Chr Diskerud	94 846	0,49%
Vital Forsikring ASA	84 512	0,44%
Storebrand Livsforsikring	63 629	0,32%
Bjørgvin AS	60 000	0,31%
Skandinaviska Enskilda NA	58 495	0,30%
Jonathan AS	24 772	0,13%
Br. Sundt Verktøimaskin	21 000	0,11%
Cathrine Schultz	17 993	0,09%
T K Brøvig	15 000	0,08%
SUM	18 965 951	97,62%
Andre aksjonærer	460 657	2,38%
TOTALT ANTALL UTSTEDTE AKSJER	19 426 608	100,00%

