

# Avantor ASA

# Kvartalsrapport 2003

## AVANTOR ASA

Nydalsveien 21  
Postboks 4538 Nydalen  
0404 Oslo  
Sentralbord 45 48 54 00  
Kundesenter 93 09 09 70  
Telefaks 23 00 64 84  
post@avantor.no  
www.avantor.no



Eiendom for  
hodet og hjertet

## Rapport pr 1. Kvartal 2003

Avantors konsernresultat før skatt utgjorde 10,5 mill kroner i første kvartal 2003, mot 16,9 mill kroner i samme periode i fjor, tilsvarende 0,54 pr. aksje (0,87).

Selskapets leieinntekter var 29,0 mill kroner (28,7). Selskapet opprettholdt dermed leieinntektene fra tilsvarende periode foregående år.

Nedgangen i resultatet kan i all hovedsak henføres til ledighet i nybygg ferdigstilt i 2002 og 2003.

Ledigheten i selskapets portefølje økte i perioden til 14,3 prosent, hvorav 10,2 prosentpoeng kan henføres til ledige arealer i de fire bygg som ble ferdigstilt i 2002-2003.

### Eiendomsutvikling

Avantor ferdigstilte to bygg i første kvartal 2003:

- Gjerdrums vei 19, et kontorbygg på totalt 9 000 kvm leieareal, ble ferdigstilt 1. mars. Visma Services AS leier ca. en tredjedel av bygget.
- På Nydalshøyden ble kjelleretasjen i bygg A på ca 2 300 kvm leieareal ferdigstilt i januar, og 900 kvm er leid ut til Posten Norge BA.

Avantor har for tiden 84 000 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, konserter og butikker. Bygget ble overtatt fra hoveden treprenør i april, ekskl. hotelldelen og ferdigstilles i juni 2003. Hotelldelen er utleid til Radisson SAS. I bygget er det for tiden ledig 1 800 kvm kontorarea

## 1st Quarter Report 2003

The Avantor Group's pre tax profit for the 1st quarter of 2003 was NOK 10.5 mill compared with NOK 16.9 mill for the same period last year, corresponding to NOK 0.54 per share (0.87).

The company achieved rental income of NOK 29.0 mill (28.7), and consequently maintained the same level of rental income as the corresponding period last year.

Vacancy in the properties completed in 2002 and 2003 was the main contributing factor for the reduction in earnings. During the first quarter vacancy in the company's portfolio increased to 14.3%, where 10.2 percentage points relate to vacant premises in the four buildings completed in 2002-2003.

### Property Development

During the first quarter of 2003 Avantor completed two buildings.

- Gjerdrums vei 19, an office building totalling 9,000 sqm BRA was completed March 1st. Visma Services AS occupies approximately 1/3 of the building.
- At "Nydalshøyden" the basement of building A, totalling 2,300 sqm, was completed in January. 900 sqm has been let out to Posten Norge BA.

Currently Avantor has 84 000 sqm BRA under construction divided among the following projects:

- Torgbygget, totalling 19 300 sqm, which is Nydalen's central service building containing a hotel, offices and shops. The building, excluding

ler. Ca. 2 800 kvm av totale butikk- og serverings arealer på ca. 3 600 kvm (utenom hotelldelen) er nå utleid.

- BI Campus Nydalen, det nye samlende universitets bygget for Handelshøyskolen BI ble påbegynt i desember i fjor. Bygget er på totalt ca. 65.000 kvm BRA der BIs leiekontrakt og tilhørende virksomhet dekker ca. to tredjedeler. Øvrige arealer er butikk- og kontorarealer som p.t. ikke er utleid. Bygget ferdigstilles fra sommeren 2005. Fremdriften i prosjektet er som planlagt.

### **Infrastruktur**

T-baneutbyggingen går fortsatt som planlagt og åpningen frem til Nydalen og Storo skjer i august 2003. Arbeidet med oppgradering av Gullhaug Torg og bro er godt i gang. Det samme gjelder planering og opparbeiding elvebreddene langs ytterligere et parti av Akerselva nedenfor Gullhaug bro. Avantor fullfører i første halvår første fase av byggingen av en ny energisentral. Anlegget skal betjene Torgbygget, samt byggene som er under oppføring eller planlagt i Nydalen sør, med energi basert på jordbrønner og varmepumpe-teknologi.

### **Eiendomsforvaltning og utleie**

Pr. 1. april 2003 forvaltet Avantor om lag 205 000 kvm på egne vegne, og 406 000 kvm på vegne av andre. Årlig leieverdi i Avantors eiendommer er 146 mill kroner, og 613 mill kroner for hele porteføljen Avantor forvalter. Eiendommene er hovedsakelig kontorbygg på attraktive beliggenheter i Nydalen, Lysaker, Sentrum og Økern. I tillegg kommer Avantors industrieiendommer, samt ca. 25 000 kvm kontorbygg i Molde.

Avantor reforhandlet og inngikk nye leiekontrakter i årets første kvartal for om lag 3 900 kvm i eksisterende bygg med en årlig leieverdi på 1,8 mill kroner. I tillegg ble det inngått leiekontrakter for 350 kvm med en leieverdi på NOK 0,9 mill kroner i nybygg. Den lave aktiviteten gjenspeiler et vanskelig marked som selskapet forventer vil vedvare fremover.

the hotel section, was handed over from the main contractor in April and is scheduled for completion in June 2003. The hotel section is let out to Radisson SAS. The building currently contains 1800 sqm of vacant office space. Approx. 2800 sqm of the total 3600 sqm of shopping/dining areas have been let out.

- BI Campus Nydalen, a new university building for the Norwegian School of Management (BI), commenced construction in December 2002. The building totals 65 000 sqm whereof BI's rental contract covers approx 2/3. The remaining areas that currently has not been let out, consists of office space and shopping premises. The project is progressing according to plan, and will be completed summer 2005.

### **Infrastructure**

Construction of the new metro line is progressing as planned and the opening to Nydalen and Storo will take place in August 2003. Work on upgrading Gullhaug Torg is progressing. So is the work on leveling and developing the riverbanks along the Aker River by Gullhaug Bridge. During the first half of 2003 Avantor will complete the first phase of construction on a new power plant. The plant, which is based on underground ducts and heat pumps, will supply Torgbygget as well as other buildings, under construction or planned, on the southern parts of Nydalen.

### **Property Management and Letting**

As per April 1st 2003 Avantor managed approximately 205,000 sqm of commercial real estate on its own behalf, and 406,000 sqm on behalf of others. The annual rental value for the company's properties is NOK 146 mill, and NOK 613 mill for the total portfolio managed by Avantor. The premises are mainly office buildings situated in attractive locations in Nydalen, Lysaker, the City Centre and Økern, in addition to Avantor's industrial properties and 25 000 sqm of office premises in Molde.

During the first quarter of 2003 Avantor re-negotiated and signed new tenancy agreements for existing properties totalling approx. 3,900 sqm with annual rents of NOK 1.8 mill. In addition, contracts for 350 sqm with annual rents of NOK 0.9 mill was signed for new properties. The slow activity reflects a difficult market which the company expects will continue for some time.

## Regnskap pr 1. kvartal 2003

### Resultatutvikling

Samlede leieinntekter i første kvartal 2003 var 29,0 mill kroner, mot 28,7 mill kroner i tilsvarende periode i fjor. Leieinntektene opprettholdes i et vanskelig marked, først og fremst på grunn av netto tilførsel av eiendommer i løpet av de siste 12 måneder. Utleiegraden for Avantors portefølje ved utgangen av første kvartal 2003 var 86 prosent, mot 91 prosent ved årsskiftet, og 98 prosent på samme tidspunkt i fjor. Forvaltningsinntekter i første kvartal utgjorde 5,9 mill kroner (7,0). Nedgangen skyldes først og fremst lavere engangshonorarer ved utleie, mens ordinære forvaltningshonorarer er stabile.

Resultat før avskrivninger (EBITDA) i første kvartal 2003 ble 21,2 mill kroner (26,1). Drifts- og administrasjonskostnadene i første kvartal utgjorde 13,8 mill kroner (10,6). Avsetninger til tap på fordringer var 0,5 mill kroner (0), relatert til et enkeltforhold.

Driftsresultat II var 16,0 mill kroner (21,4) etter en salgsgevinst i første kvartal på 4,7 mill kroner i forbindelse med salg av en tomt i Ringeriksveien i Bærum med total salgssum 7 mill kroner.

Netto finansielle poster i perioden var -9,0 mill kroner (-5,4). Økningen skyldes økt lånegjeld i forbindelse med de bygg som ble fullført i 2002-2003 og øvrige investeringer.

Resultat før skatt ble 10,5 mill kroner, mot 16,9 mill kroner i tilsvarende periode i fjor.

### Finansiering og likviditet

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av første kvartal 2003 på 1 910 mill kroner (1 707 pr 31.12.2002). Bokført egenkapital var på 691 mill kroner (673). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 36,3 prosent (39,4).

Samlet rentebærende gjeld per 31.03.2003 utgjorde 1 019 mill kroner (792). Gjennomsnittlig rentesats var 6,22% (7,14), og gjennomsnittlig rentebindingstid var 4,3 år (2,2). Lånebalansen pr. 31.03. er sikret med langsiktige renteavtaler. Likviditetsreserven var 84 mill kroner (193), hvorav kontanter utgjorde 59 mill kroner (67) og tilgjengelighet under kommitterte trekkrammer utgjorde 25 mill kroner (125).

## Accounts per 1st Quarter 2003

### Profit & Loss

Total rental income for the 1st quarter of 2003 was NOK 29.0 mill compared with NOK 28.7 mill the corresponding period previous year. The rental income has been sustained in a difficult market mainly due to the net addition of properties during the last 12 months. The letting ratio of Avantors portfolio was 86% at the end of the 1st quarter 2003 compared with 91% at the turn of the year and 98% at the same time last year. Income derived from property management during the 1st quarter amounted to NOK 5.9 mill (7.0). The reduction can mainly be contributed to lower non-recurring fees, whilst ordinary management fees are stable.

EBITDA for the 1st quarter 2003 were NOK 21.2 mill (26.1). Operating and administration expenses amounted to NOK 13.8 mill (10.6). Losses on accounts receivable were NOK 0.5 mill (0) related to one single contract.

Following capital gains in the 1st quarter of NOK 4.7 mill in connection with the sale of a property site in Ringeriksveien, Bærum for a total of NOK 7 mill, operating profit II was NOK 16.0 mill (21.4).

Net financial items for the period was NOK -9.0 mill (-5.4). The increase is caused by higher debt level in connection with properties completed in 2002-2003 and other capital expenditures.

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

### Financing and liquidity

As of 1st quarter 2003 Avantors consolidated assets amounted to NOK 1,910 mill (1,707 mill per 31.12.2002). Book equity was NOK 691 mill (673) giving an equity ratio of 36.3 percent (39.4).

Total interest-bearing debt per 31.03.2003 amounted to NOK 1,019 mill (792). The average interest rate was 6.22% (7.14) with an average fixed rate term of 4.3 years (2.2). The debt portfolio is hedged with long-term fixed rate agreements. The liquidity reserve was NOK 84 mill (193), where NOK 59 mill (67) was cash and cash equivalents, and availability under credit facilities amounted to NOK 25 mill (125).

## Avantor ASA Konsern

## Avantor ASA Group

Q1/ 1.kv 2003	Q1/ 1.kv 2002	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -31.03 2003	01.01 -31.03 2002	01.01 -31.12 2002	Profit and Loss Account (NOK millions)
29,0	28,7	Leieinntekter	29,0	28,7	115,8	Rental income
-	1,0	Andre inntekter	-	1,0	2,0	Other revenues
5,9	7,0	Forvaltningsinntekter	5,9	7,0	26,9	Property management income
<b>35,0</b>	<b>36,7</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>35,0</b>	<b>36,7</b>	<b>144,7</b>	<b>Total operating income</b>
-3,7	-2,4	Driftsutgifter eiendommer	-3,7	-2,4	-13,0	Property operating costs
-9,6	-8,2	Administrasjonskostnader	-9,6	-8,2	-33,6	Administration costs
-0,5	-	Tap på fordringer	-0,5	-	-5,8	Losses on accounts receivable
<b>-13,8</b>	<b>-10,6</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-13,8</b>	<b>-10,6</b>	<b>-52,4</b>	<b>Total operating costs</b>
<b>21,2</b>	<b>26,1</b>	<b>Resultat før avskrivninger</b>	<b>21,2</b>	<b>26,1</b>	<b>92,2</b>	<b>EBITDA</b>
-5,2	-4,7	Ordinære avskrivninger	-5,2	-4,7	-18,6	Ordinary depreciation
<b>16,0</b>	<b>21,4</b>	<b>Driftsresultat I</b>	<b>16,0</b>	<b>21,4</b>	<b>73,6</b>	<b>Operating profit I</b>
4,7	1,6	Salgsgevinster	4,7	1,6	20,3	Capital gains
-1,1	-0,7	Rehabiliteringskostnader	-1,1	-0,7	-7,7	Refurbishment costs
<b>19,6</b>	<b>22,3</b>	<b>Driftsresultat II</b>	<b>19,6</b>	<b>22,3</b>	<b>86,3</b>	<b>Operating profit II</b>
-9,0	-5,4	Netto finansielle poster	-9,0	-5,4	-26,9	Net financial costs
		Andel res. tilknyttet selskap	-	-	14,0	Profit associated companies
<b>10,5</b>	<b>16,9</b>	<b>Res. før skattekostnad</b>	<b>10,5</b>	<b>16,9</b>	<b>73,4</b>	<b>Profit before tax</b>
		Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	0,54	0,87	3,78	Profit before tax per share (NOK)
		Resultat før skatt pr. aksje (NOK), utvannet	0,54	0,87	3,78	Profit before tax per share (NOK), diluted

Balanse (NOK millioner)	31.03 2003	31.03 2002	31.12 2002	Balance Sheet (NOK millioner)
Eiendommer, tomter og utstyr	1 370,0	1 003,9	1 170,8	Properties, land and equipment
Bygg i arbeid	299,4	27,9	337,2	Properties under construction
Finansielle anleggsmidler	97,5	86,0	97,4	Financial fixed assets
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1 766,9</b>	<b>1 117,8</b>	<b>1 605,4</b>	<b>Total fixed assets</b>
Kortsiktige fordringer	84,3	40,4	33,7	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	58,5	98,6	67,4	Cash and cash equivalents
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>142,8</b>	<b>138,9</b>	<b>101,2</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 909,7</b>	<b>1 256,7</b>	<b>1 706,6</b>	<b>Total assets</b>
Egenkapital	691,0	632,3	673,2	Gross equity
Egne aksjer	-	-	-	Own shares
<b>Sum egenkapital</b>	<b>691,0</b>	<b>632,3</b>	<b>673,2</b>	<b>Net equity</b>
Utsatt skatt	119,0	139,9	125,6	Deferred taxes
Langsiktig rentebærende gjeld	869,4	416,6	742,0	Long term interest bearing debt
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>988,4</b>	<b>556,5</b>	<b>867,7</b>	<b>Total long term debt</b>
Kortsiktig rentebærende gjeld	150,0	-	50,0	Short term interest-bearing debt
Kortsiktige forpliktelser	80,3	67,9	115,7	Short term liabilities
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>230,3</b>	<b>67,9</b>	<b>165,7</b>	<b>Total short term debt</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>1 909,7</b>	<b>1 256,7</b>	<b>1 706,6</b>	<b>Total equity and liabilities</b>

Q1/ 1.kv 2003	Q1/ 1.kv 2002	Endring egenkapital (NOK millioner)	01.01 -31.03 2003	01.01 -31.03 2002	01.01 -31.12 2002	Change in Gross Equity (NOK millions)
673,2	617,0	IB Egenkapital	673,2	617,0	617,0	Opening balance
7,7	16,6	Periodens resultater	7,7	16,6	59,7	Result for the period
		Egne aksjer	-	-	-	Own shares
10,1	-1,3	Kursdifferanser	10,1	-1,3	-3,6	Currency effects
<b>691,0</b>	<b>632,3</b>	<b>UB Egenkapital</b>	<b>691,0</b>	<b>632,3</b>	<b>673,2</b>	<b>Closing balance</b>

## Avantor ASA Konsern

## Avantor ASA Group

Q1/ 1.kv 2003	Q1/ 1.kv 2002		01.01 -31.03 2003	01.01 -31.03 2002	01.01 -31.12 2002	
		<b>Kontantstrømoppstilling</b> <i>(NOK millioner)</i>				<b>Statement of Cash Flows</b> <i>(NOK millions)</i>
26,9	23,3	Fra operasjonelle aktiviteter	26,9	23,3	129,9	From operations
-156,3	-18,0	Fra investeringsaktiviteter	-156,3	-18,0	-519,8	From investments
120,8	-15,3	Fra finansielle aktiviteter	120,8	-15,3	348,7	From financing
<b>-9,0</b>	<b>-10,0</b>	<b>Netto endring bank m.m.</b>	<b>-9,0</b>	<b>-10,0</b>	<b>-41,2</b>	<b>Net change in cash and cash equiv.</b>
67,4	108,6	Bankinnskudd m.m. 01.01	67,4	108,6	108,6	Cash and cash eq. 01.01.
<b>58,5</b>	<b>98,6</b>	<b>Bankinnskudd m.m.</b>	<b>58,5</b>	<b>98,6</b>	<b>67,4</b>	<b>Cash and cash equivalents</b>

Resultatposter pr. forretningsområde Pr. 1. kv 2003 <i>(NOK millioner)</i>	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per Business Unit Per Q1, 2003 <i>(NOK millioner)</i>
Leieinntekter, andre inntekter	2,0	30,2	-	29,8	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	3,2	-	-	3,2	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	1,9	-	-	2,0	Property man. income, internal
<b>Sum inntekter</b>	<b>7,2</b>	<b>30,2</b>	<b>0,0</b>	<b>35,0</b>	<b>Total income</b>
Drifts- og forvaltningsutgifter	-1,5	-3,8	-	-3,7	Property operating expenses
Administrasjonskostnader	-7,1	-0,3	-2,6	-9,6	Administration costs
Tap på fordringer	-	-0,5	-	-0,5	Losses on accounts receivable
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-8,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-13,8</b>	<b>Total operating expenses</b>
<b>Resultat før avskrivninger</b>	<b>-1,4</b>	<b>25,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>21,2</b>	<b>EBITDA</b>

\* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations