

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 2. Kvartal 2003

Avantors konsernresultat før skatt utgjorde 12,7 mill kroner pr andre kvartal 2003, mot 33,8 mill kroner i samme periode i fjor, tilsvarende 0,65 pr. aksje (1,74).

Selskapets leieinntekter var 58,1 mill kroner (58,0). Selskapet opprettholdt dermed leieinntektene fra tilsvarende periode foregående år.

Nedgangen i resultatet kan i all hovedsak henføres til økte kostnader i forbindelse med ledighet i nybygg ferdigstilt i 2002 og 2003.

Utleieaktiviteten tok seg opp i andre kvartal, og blant annet inngikk Avantor i juni en ny kontrakt med Staten ved Justisdepartementet for et nybygg i Nydalen for Politiets Sikkerhetstjeneste.

Eiendomsutvikling

Avantor ferdigstilte ett bygg i andre kvartal 2003:

- Torgbygget på totalt 19 300 kvm leieareal, som er det sentrale service bygget i Nydalen med hotell, kontorer og butikker ble ferdigstilt 2. juni 2003. Hotelldelen er utleid til Radisson SAS. I bygget er det for tiden ledig 1800 kvm kontorarealer. Av butikk- og serveringsarealer på ca. 3 600 kvm (utenom hotelldelen) gjenstår nå kun ca 200 kvm til utleie.

Totalt i første halvår ble det dermed ferdigstilt tre bygg med samlet leieareal på 30 500 kvm, Gjerdrumsvei 19 på 9 000 kvm, kjelleretasjen av Nydalshøyden, bygg A på 2 200 kvm i tillegg

2nd Quarter Report 2003

The Avantor Group's pre tax profit for the six months ending 30 June 2003 was NOK 12.7 mill compared with NOK 33.8 mill for the same period last year, corresponding to NOK 0,65 per share (1.74).

The company achieved rental income of NOK 58.1 mill (58.0), 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.

In June, Avantor entered into a contract with the Dept. of Justice for a new building in Nydalen for the Norwegian Security Service.

Property Development

During the second quarter of 2003 Avantor completed one building.

- Torgbygget, totalling 19 300 sqm letting areal. The building will be the central service facility in Nydalen, including hotel, offices and shops and was opened 2 June 2003. The hotel section is run by Radisson SAS. The building currently holds 1 800 sqm of available office space. Approx. 3 400 sqm of total shop- and servicefacilities of 3 600 sqm are now let out.

Three buildings totalling a rental area of 30 500 were completed during the first six months,

til Torgbygget.

Avantor har for tiden ett prosjekt under bygging og ett prosjekt i oppstartsfasen:

- BI Campus Nydalen, det nye samlede universitetsbygget 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.
- Nydalshøyden, bygg B, skal settes i produksjon i tredje kvartal etter at selskapet i juni inngikk en 20 års kontrakt med Staten ved Justisdepartementet for et nybygg på ca. 11 200 kvm for Politiets Sikkerhetstjeneste. Avantor har siden inngått avtale med Selmer Skanska om oppføring av bygget i en totalentreprise med leveranse april 2005. Leienivå er NOK 21 mill. Leietager disponerer hele bygget, utenom ca. 50 p. plasser.

Infrastruktur

T-banestrekningen frem til Nydalen og Storo er nå fullført. Banen åpner for trafikk 17. august 2003 med offisiell åpning 20. august 2003. Arbeidet med oppgradering av Gullhaug Torg og bro er avsluttet. Det samme gjelder åpning av elven og opparbeiding av elvebreddene langs ytterligere et parti av Akerselva nedenfor Gullhaug bro. Avantor fullførte 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 i tillegg til elektrisitet og olje.

Eiendomsutvikling og utleie

Pr. 1. juli 2003 forvaltet Avantor om lag 231 000 kvm på egne vegne, og 400 000 kvm på vegne av andre. Årlig leieverdi i Avantors eiendommer er 169,5 mill kroner og 528,4 mill kroner for hele porteføljen Avantor forvalter. Eiendommene er hovedsakelig kontorbygg på attraktive beliggenheter i Nydalen, Lysaker, Sentrum, Bryn og Økern. I tillegg kommer Avantors industrieiendommer, samt ca. 25 000 kvm kontorbygg i Molde.

Gjerdrums vei 19 totalling 9 000 kvm, the basement of Nydalshøyden (building A) totalling 2 200 sqm and Torgbygget.

Avantor currently has one project under construction and one about to commence:

- BI Campus Nydalen, the new collective 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, consisting of office space and shopping premises, have currently not been let out. The construction is progressing according to plan, and will be completed summer 2005.
- Construction of Nydalshøyden, building B, consisting of 11 200 sqm will commence during third quarter 2003. This building will hold the Norwegian Security Service and will be completed in April 2005. Avantor has entered into an agreement with Selmer Skanska for the construction of the building. Rent is NOK 21 mill pr year. The Norwegian Security Service will occupy the entire building with the exception of some parking spaces.

Infrastructure

Construction of the new metro line is completed. The Metro will start their route to Nydalen and Storo on 17 August 2003, with official opening on 20 August 2003. Work on upgrading Gullhaug Torg is completed. So is the work on reopening and developing the riverbanks along the Aker River by Gullhaug Bridge. During the first half of 2003 Avantor has completed the first phase construction of a new power plant based on underground ducts and heat pumps. The plant will supply Torgbygget and other planned buildings in southern Nydalen, with energy. This energy source comes in addition to electricity and oil.

Property Management and letting

As per July 1st 2003 Avantor managed approximately 231,000 sqm of commercial real estate on its own behalf, and 400,000 sqm on behalf of others. The annual rental value for the company's properties is NOK 169.5 mill, and NOK 528.4 mill for the total portfolio managed by Avantor. The

Avantor reforhandlet og inngikk nye leiekontrakter i årets andre kvartal for om lag 9 900 kvm i eksist. bygg med en årlig leieverdi på 7,7 mill kroner. I tillegg ble det inngått leiekontrakter for 11 680 kvm med en leieverdi på NOK 21,0 mill kroner i nybygg. Aktiviteten i andre kvartal var dermed betydelig høyere enn i første. Likevel forventer selskapet at de vanskelige markedsforholdene vil vedvare fremover.

Regnskap pr 2. kvartal 2003

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr andre kvartal 2003 var 58,1 mill kroner, mot 58,0 mill kroner i tilsvarende periode i fjor. Leieinntektene er opprettholdt 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 andre kvartal 2003 var 85,9 prosent, mot 91,0 prosent ved årsskiftet, og 94,3 prosent på samme tidspunkt i fjor. Forvaltningsinntekter pr. andre kvartal utgjorde 11,7 mill kroner (12,0).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr. andre kvartal 2003 ble 43,3 mill kroner (51,2). Drifts- og administrasjonskostnadene pr. andre kvartal utgjorde 26,9 mill kroner (19,8). Avsetninger til tap på fordringer var 2,0 mill kroner (0), relatert til tre enkeltforhold.

Driftsresultat II var 32,3 mill kroner (46,0) etter netto salgsgvinster på 3,1 mill kroner (5,6) og rehabiliteringskostnader på 2,9 mill kroner (1,5).

Netto finansielle poster i perioden var -19,6 mill kroner (-12,2). Økningen skyldes økt gjeld i forbindelse med de bygg som ble fullført i 2002-2003 og øvrige investeringer.

Resultat før skatt pr. andre kvartal ble 12,7 mill kroner, mot 33,8 mill kroner i tilsvarende periode i fjor.

Finansiering og likviditet

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av andre kvartal 2003 på 2 112 mill kroner (1 707 pr 31.12.2002). Bokført egenkapital var på

premises are mainly office buildings situated in attractive locations in Nydalen, Lysaker, the City Centre, Bryn and Økern, in addition to Avantor's industrial properties and 25 000 sqm of office premises in Molde.

During the second quarter of 2003 Avantor re-negotiated and signed new tenancy agreements for existing properties totalling approx. 9.900 sqm with annual rents of NOK 7.7 mill. In addition, contracts for 11 680 sqm with annual rents of NOK 21.0 mill was signed for new properties. Thus, the letting activity picked up in the second quarter. The company still expects the difficult market which to continue for some time.

Accounts per 2nd Quarter 2003

Profit & Loss

Total rental income for the 2nd quarter of 2003 was NOK 58.1 mill compared with NOK 58.0 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 Avantor's portfolio was 85,9 per cent at the end of the 2nd quarter 2003 compared with 91,0% at the turn of the year and 94.3% at the same time last year. Income derived from property management during the 2nd quarter amounted to NOK 11.7 mill (12.0).

EBITDA for the 2nd quarter 2003 were NOK 43.3 mill (51.2). Operating and administration expenses amounted to NOK 26.9 mill (19.8). Losses on accounts receivable were NOK 2.0 mill (0) related to three contracts.

Operating profit II amounted to NOK 32.3 mill (46.0) following capital gains of NOK 3.1 mill (5.6) and refurbishment costs of NOK 2.9 mill (1.5).

Net financial items for the period was NOK -19.6 mill (-12.2). 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 12.7 mill, compared with

684 mill kroner (673). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 32,4 prosent (39,4).

Samlet rentebærende gjeld per 30.06.2003 utgjorde 1 169 mill kroner (792). Gjennomsnittlig rentesats var 6,99% (7,14), og gjennomsnittlig rentebindingstid var 4,3 år (2,2). Lånebalansen pr. 30.06. er sikret med langsiktige renteavtaler. Likviditetsreserven var 140 mill kroner (193), hvorav kontanter utgjorde 65 mill kroner (67) og tilgjengelighet under kommitterte trekkrammer utgjorde 75 mill kroner (125).

Selskapet er i sluttfasen av finansieringen av Nydalen Campus prosjektet. Selskapet arbeider med etableringen av første prioritets bankfinansiering og et annet prioritets obligasjonslån. Første byggetrinn av prosjektet er finansiert med egenkapital og byggelån fra selskapets hovedbankforbindelse.

NOK 33.8 mill for the corresponding period previous year.

Financing and liquidity

As of 30 June, 2003 Avantor's consolidated assets amounted to NOK 2.112 mill (1.707 mill per 31.12.2002). Book equity was NOK 684 mill (673) giving an equity ratio of 32.4 percent (39.4).

Total interest-bearing debt per 30.06.2003 amounted to NOK 1.169 mill (792). The average interest rate was 6.99% (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 140 mill (193), where NOK 65 mill (67) was cash and cash equivalents, and availability under committed credit facilities amounted to NOK 75 mill (125).

Avantor is in the final stages of the financing of the Nydalen Campus project. The company is currently working on establishing a senior secured bank-financing and also plans to issue a junior secured bond. The first phase of the project is financed with equity and construction financing supplied by the company's main bank.

Avantor ASA Konsern

Avantor ASA Group

Q2/ 2.kv 2003	Q2/ 2.kv 2002	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -30.06 2003	01.01 -30.06 2002	01.01 -31.12 2002	Profit and Loss Account (NOK millions)
29,1	29,3	Leieinntekter	58,1	58,0	115,8	Rental income
0,4	-	Andre inntekter	0,5	1,0	2,0	Other revenues
5,8	5,0	Forvaltningsinntekter	11,7	12,0	26,9	Property management income
35,3	34,3	Sum driftsinntekter	70,3	71,0	144,7	Total operating income
-4,8	-2,4	Driftsutgifter eiendommer	-8,5	-4,8	-13,0	Property operating costs
-6,8	-6,8	Administrasjonskostnader	-16,4	-15,0	-33,6	Administration costs
-1,5	-	Tap på fordringer	-2,0	-	-5,8	Losses on accounts receivable
-13,2	-9,2	Sum driftskostnader	-26,9	-19,8	-52,4	Total operating costs
22,2	25,1	Resultat før avskrivninger	43,3	51,2	92,2	EBITDA
-6,1	-4,6	Ordinære avskrivninger	-11,3	-9,3	-18,6	Ordinary depreciation
16,1	20,5	Driftsresultat I	32,1	41,9	73,6	Operating profit I
-1,7	4,0	Salgsgevinster	3,1	5,6	20,3	Capital gains
-1,7	-0,8	Rehabiliteringskostnader	-2,9	-1,5	-7,7	Refurbishment costs
12,7	23,7	Driftsresultat II	32,3	46,0	86,3	Operating profit II
-10,5	-6,8	Netto finansielle poster	-19,6	-12,2	-26,9	Net financial costs
-	-	Andel res. tilknyttet selskap	-	-	14,0	Profit associated companies
2,2	16,9	Res. før skattekostnad	12,7	33,8	73,4	Profit before tax

Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	0,65	1,74	-	Profit before tax per share (NOK)
Resultat før skatt pr. aksje (NOK), utvannet	0,65	1,74	-	Profit before tax per share (NOK), diluted

Balanse (NOK millioner)	30.06 2003	30.06 2002	31.12 2002	Balance Sheet (NOK millioner)
Eiendommer, tomter og utstyr	1 730,9	1 013,0	1 170,8	Properties, land and equipment
Bygg i arbeid	170,3	35,4	337,2	Properties under construction
Finansielle anleggsmidler	102,7	87,9	97,4	Financial fixed assets
Sum anleggsmidler	2 003,9	1 136,3	1 605,4	Total fixed assets
Kortsiktige fordringer	43,2	46,4	33,7	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	64,9	60,8	67,4	Cash and cash equivalents
Sum omløpsmidler	108,1	107,2	101,2	Total current assets
Sum eiendeler	2 112,0	1 243,4	1 706,6	Total assets
Egenkapital	683,7	638,5	673,2	Gross equity
Egne aksjer	0	0	-	Own shares
Sum egenkapital	683,7	638,5	673,2	Net equity
Utsatt skatt	126,7	144,4	125,6	Deferred taxes
Langsiktig rentebærende gjeld	1 144,3	387,2	742,0	Long term interest bearing debt
Sum langsiktig gjeld	1 271,0	531,6	867,7	Total long term debt
Kortsiktig rentebærende gjeld	25,0	-	50,0	Short term interest-bearing debt
Kortsiktige forpliktelser	132,3	73,4	115,7	Short term liabilities
Sum kortsiktig gjeld	157,3	73,4	165,7	Total short term debt
Sum gjeld og egenkapital	2 112,0	1 243,4	1 706,6	Total equity and liabilities

Endring egenkapital (NOK millioner)	01.01 -30.06 2003	01.01 -30.06 2002	01.01 -31.12 2002	Change in Gross Equity (NOK millions)
IB Egenkapital	673,2	617,0	617,0	Opening balance
Periodens resultater	9,5	24,3	59,7	Result for the period
Egne aksjer	-	-	-	Own shares
Kursdifferanser	1,1	-2,8	-3,6	Currency effects
UB Egenkapital	683,7	638,5	673,2	Closing balance

Avantor ASA Konsern

Avantor ASA Group

	01.01 -30.06 2003	01.01 -30.06 2002	01.01 -31.12 2002	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)				
Fra operasjonelle aktiviteter	21,9	24,0	93,6	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-401,8	-34,5	-494,8	From investments
Fra finansielle aktiviteter	377,3	-37,3	360,1	From financing
Netto endring bank m.m.	-2,6	-47,8	-41,2	Net change in cash and cash equiv.
Bankinnskudd m.m. 01.01	67,4	108,6	108,6	Cash and cash eq. 01.01.
Bankinnskudd m.m.	-64,9	60,8	67,4	Cash and cash equivalents

Resultatposter pr. forretningsområde Pr. 1. kv 2003 (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per Business Unit Per Q2, 2003 (NOK millioner)
Leieinntekter, andre inntekter	-	59,2	-	58,6	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	11,7	-	-	11,7	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	6,1	-	-	-	Property man. income, internal
Sum inntekter	17,8	59,2	-	70,3	Total income
Drifts- og forvaltningsutgifter	-1,7	-9,2	-6,0	-7,5	Property operating expenses
Administrasjonskostnader	-11,6	-1,5	-	-17,5	Administration costs
Tap på fordringer	-0,4	-1,6	-	-2,0	Losses on accounts receivable
Sum driftskostnader	-13,7	-12,3	-6,0	-27,0	Total operating expenses
Resultat før avskrivninger	4,1	46,9	-6,0	43,3	EBITDA

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations

Kommentarer til regnskapet:

- Egenkapitalen er basert på estimert skattekostnad på 28% av resultat pr. 30.06.03.
- Pensjonskostnaden er estimert, ikke aktuarberegnet.
- Selskapets andel etter egenkapitalmetoden av IFNs resultat 01.01 - 30.06.03 inngår ikke i periodens resultat.
- For øvrig vises det til Konsoliderings- og regnskapsprinsipper i Årsrapport 2002.

Comments to the accounts

- Equity is based on estimated tax expense of 28% of the profit per 30.06.03.
- Pension costs are estimated, not actuarially calculated.
- The Company's share of the IFNs profit 01.01 - 30.06.03 is not accounted for.
- Further reference is made to Consolidation and Accounting Principles in the 2002 annual report.