

**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

# Avantor ASA

# Kvartalsrapport 2003

## Rapport pr 3. Kvartal 2003

Avantors konsernresultat før skatt utgjorde 15,8 mill kroner pr tredje kvartal 2003, mot 42,4 mill kroner i samme periode i fjor, tilsvarende 0,82 pr. aksje (2,18).

Selskapets leieinntekter var 92,1 mill kroner (88,2). Økningen skyldes fullføringen av nybyggene Torgbygget og Gjerdrums vei 19.

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

3. kvartal viser fortsatt et stramt utleiemarked, men ledigheten viser en svakt nedadgående tendens også dette kvartal, og er nå 13,7%.

### Eiendomsutvikling

I løpet av 3. kvartal har de fleste service-tilbud/butikker i Torgbygget blitt åpnet og såvel Radisson SAS hotellet som Regus kontorsenter er i full drift. Etter kvartalsslutt har bydel Nordre Aker besluttet å samle sin administrasjon i bygget. Torgbygget er derved fullt utleid.

Avantor har for tiden to prosjekter under bygging:

- 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

## 3rd Quarter Report 2003

The Avantor Group's pre tax profit for the six months ending 30 September, 2003 was NOK 15,8 mill compared with NOK 42,4 mill for the same period last year, corresponding to NOK 0,82 per share (2,18).

The company's rental income amounted to NOK 92,1 mill (88,2). The increase is due to the completion of the building Torgbygget and Gjerdrumsvei 19.

Vacancy in the properties completed in 2003 was the main contributing factor for the reduction in earnings.

Third quarter still shows a tight rental market, although the 3rd quarter shows a slight reduction in vacancy rate ending on 13,7%.

### Property Development

During the third quarter 2003 most of the retail outlets in Torgbygget have opened and are, together with the Radisson SAS Hotel and Regus, in full operation. After the end of 3rd quarter, Nordre Aker has decided to also locate its administration there.

Avantor currently has two projects under construction:

- Construction of BI Campus Nydalen, the new university building for the Norwegian School of Management (BI), started in December 2002. The building totals 65 000 sqm whereof BI's rental contract and related activities covers approx 2/3. The remaining areas, consisting of office space and shopping premises, have currently not been let. Construction is progressing according to plan, and

ferdigstilles fra sommeren 2005. Fremdriften i prosjektet er som planlagt.

- Nydals høyden, bygg B hadde anleggsstart i oktober 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. Selmer Skanska oppfører 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 åpnet for trafikk 17. august 2003, med offisiell åpning 20. august 2003. Oslo Sporveier rapporterer om langt større trafikk enn forventet.

Arbeidet med oppgradering av Gullhaug Torg og bro er avsluttet. Det samme gjelder åpning av elven og opparbeiding elvebreddene langs ytterligere et parti av Akerselva nedenfor Gullhaug bro. Avantor har fullført første fase av byggingen av en ny energisentral. Anlegget betjener Torgbygget, og etterhvert byggene som er under oppføring eller planlagt i Nydalen sør, og benytter jordbrønner og varmepumpeteknologi for å redusere behovet for tilført energi til Nydalen.

### **Eiendomsforvaltning og utleie**

Pr. 1. oktober 2003 forvaltet Avantor om lag 231 000 kvm på egne vegne, og 406 000 kvm på vegne av andre. Årlig leieverdi i Avantors eiendommer er 144 mill kroner og 615 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.

Avantor har reforhandlet og inngått nye leiekontrakter pr tredje kvartal for om lag 23 000 kvm i eksisterende bygg med en årlig leieverdi på 15,3 mill kroner. I tillegg er det inngått leiekontrakter for 12 550 kvm med en leieverdi på NOK 22,6 mill kroner i nybygg. Selskapet forventer at de vanskelige markedsforholdene vil vedvare fremover.

will be completed summer 2005.

- Construction of Nydals høyden, building B, consisting of 11 200 sqm commenced in October after a 20-year rental contract with the Department of Justice for the Norwegian Security Service was signed. The construction company Selmer Skanska got the turn key contract completed in April 2005. The rental level is NOK 21 mill. The tenants dispose of the entire premises with the exception of 50 parking places.

### **Infrastructure**

The construction of the new metro line is completed and was opened 20 August. Oslo Sporveier reports that the traffic is exceeding projections. The upgrade of Gullhaug Torg is completed. Likewise, the reopening of the river and development of the riverbanks along the Aker River by Gullhaug Bridge is completed. During the first half of 2003 Avantor has completed the first phase of 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 in order to reduce the supply of energy to Nydalen.

### **Property Management and letting**

As per 30 September 2003 Avantor managed approximately 231,000 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 144 mill, and NOK 615 mill for the total portfolio managed by Avantor. The 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 third quarter of 2003 Avantor renegotiated and signed new tenancy agreements for existing properties totalling approx. 23,000 sqm with annual rents of NOK 15,5 mill. In addition, contracts for 12 550 sqm with annual rents of NOK 22,6. was signed for new properties. The company still expects the slow market conditions to continue for some time.

## Regnskap pr 3. kvartal 2003

### Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr tredje kvartal 2003 var 92,1 mill kroner, mot 88,2 mill kroner i tilsvarende periode i fjor. Leieinntektene er økende 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 tredje kvartal 2003 var 86,3 prosent, mot 91,0 prosent ved årsskiftet, og 91,3 prosent på samme tidspunkt i fjor. Forvaltningsinntekter pr. tredje kvartal utgjorde 18,5 mill kroner (17,8).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr. tredje kvartal 2003 ble 68,8 mill kroner (71,4). Drifts- og administrasjonskostnadene pr. tredje kvartal utgjorde 40,4 mill kroner (33,8). Avsetninger til tap på fordringer var 2,8 mill kroner (2,1), relatert til tre enkeltforhold.

Driftsresultat II var 51,4 mill kroner (61,2) etter netto salgsgvinster på 3,3 mill kroner (5,6) og rehabiliteringskostnader på 3,2 mill kroner (2,6).

Netto finansielle poster i perioden var -35,6 mill kroner (-18,9). Økningen skyldes økt gjeld i forbindelse med de bygg som ble fullført i 2002-2003 og øvrige investeringer.

Resultat før skatt pr. tredje kvartal ble 15,8 mill kroner, mot 42,4 mill kroner i tilsvarende periode i fjor.

### Finansiering og likviditet

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av tredje kvartal 2003 på 2 276 mill kroner (1 707 pr 31.12.2002). Bokført egenkapital var på 686 mill kroner (673). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 30,1 prosent (39,4).

Samlet rentebærende gjeld per 30.09.2003 utgjorde 1 299 mill kroner (742). Gjennomsnittlig rentesats var 6,95% (7,14). Hele selskapets lånebalanse er for tiden sikret med fast rente eller renteswapper. Selskapet har også gjort renteforretninger for å sikre forventet økning i låneeksponeringen fremover. De aktuelle forretningene er gjort i perioden april 2002 til april 2003 og har dermed bare delvis fått med seg nedgang i rentenivået. Likviditetsreserven var 103 mill kroner (193), hvorav kontanter utgjorde 78 mill kroner (19) og tilgjengelighet under komitterte trekkrammer utgjorde 25 mill kroner (125).

## Accounts per 3rd Quarter 2003

### Profit & Loss

Total rental income for the 3rd quarter of 2003 was NOK 92,1 mill compared with NOK 88,2 mill the corresponding period previous year. The rental income increased 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 86,3% at the end of the 3rd quarter 2003 compared with 91,0% at the turn of the year and 91,3% at the same time last year. Income derived from property management during the 3rd quarter amounted to NOK 18,5 mill (17,8).

EBITDA per 3rd quarter 2003 were NOK 68,8 mill (71,4). Operating and administration expenses amounted to NOK 40,4 mill (33,8). Losses on accounts receivable were NOK 2,8 mill (2,1) related to three contracts.

Operating profit II amounted to NOK 51,4 mill (61,2) following capital gains of NOK 3,3 mill (5,6) and refurbishment costs of NOK 3,2 mill (2,6).

Net financial items for the period was NOK -35,6 mill (-18,9). 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 15,8 mill compared with NOK 42,4 mill for the corresponding period previous year.

### Financing and liquidity

As of 30 September, 2003 Avantor's consolidated assets amounted to NOK 2 276 mill (1.707 mill per 31.12.2002). Book equity was NOK 686 mill (673) giving an equity ratio of 30,1 percent (39,4).

Total interest-bearing debt per 30.09.2003 amounted to NOK 1.299 mill (742). The average interest rate was 6.95% (7.14). Currently, the complete debt portfolio is hedged with long-term fixed rate agreements. The same is done to secure the projected future debt portfolio. The hedging agreements were done during April 2002 - April 2003 and hence, has only marginally benefited from the recent reduction in interest rates. The liquidity reserve was NOK 103 mill (193), where NOK 78 mill (19) was cash and cash equivalents, and availability under committed credit facilities

For Nydalen Campus prosjektet har selskapet akseptert tilsagn på første prioritets bankfinansiering på NOK 920 mill og har etablert annen prioritets obligasjonslån på NOK 425 mill.

amounted to NOK 25 mill (125).

For the Nydalen Campus project the company has established a first priority bank loan of NOK 920 mill and a second priority public bond of NOK 425 mill.

## Avantor ASA Konsern

## Avantor ASA Group

Q3/ 3.kv 2003	Q3/ 3.kv 2002	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -30.09 2003	01.01 -30.09 2002	01.01 -31.12 2002	Profit and Loss Account (NOK millions)
34,0	30,2	Leieinntekter	92,1	88,2	115,8	Rental income
0,9	0,2	Andre inntekter	1,4	1,2	2,0	Other revenues
6,8	5,8	Forvaltningsinntekter	18,5	17,8	26,9	Property management income
<b>41,7</b>	<b>36,2</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>112,0</b>	<b>107,2</b>	<b>144,7</b>	<b>Total operating income</b>
-8,6	-3,1	Driftsutgifter eiendommer	-17,1	-8,0	-13,0	Property operating costs
-6,9	-10,8	Administrasjonskostnader	-23,3	-25,8	-33,6	Administration costs
-0,8	-2,1	Tap på fordringer	-2,8	-2,1	-5,8	Losses on accounts receivable
<b>-16,3</b>	<b>-16,0</b>	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-43,2</b>	<b>-35,8</b>	<b>-52,4</b>	<b>Total operating costs</b>
25,4	20,2	Resultat før avskrivninger	68,8	71,4	92,2	EBITDA
-6,2	-3,9	Ordinære avskrivninger	-17,5	-13,2	-18,6	Ordinary depreciation
<b>19,2</b>	<b>16,3</b>	<b>Driftsresultat I</b>	<b>51,3</b>	<b>58,2</b>	<b>73,6</b>	<b>Operating profit I</b>
0,2	-1,0	Salgsgevinster	3,3	5,6	20,3	Capital gains
-0,3	-1,1	Rehabiliteringskostnader	-3,2	-2,6	-7,7	Refurbishment costs
19,1	14,2	Driftsresultat II	51,4	61,2	86,3	Operating profit II
-16,0	-6,7	Netto finansielle poster	-35,6	-18,9	-26,9	Net financial costs
-	-	Andel res. tilknyttet selskap	-	-	14,0	Profit associated companies
<b>3,1</b>	<b>7,6</b>	<b>Res. før skattekostnad</b>	<b>15,8</b>	<b>42,4</b>	<b>73,4</b>	<b>Profit before tax</b>

Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	0,82	2,18	-	Profit before tax per share (NOK)
Resultat før skatt pr. aksje (NOK), utvannet	0,82	2,18	-	Profit before tax per share (NOK), diluted

Balanse (NOK millioner)	30.09 2003	30.09 2002	31.12 2002	Balance Sheet (NOK millioner)
Eiendommer, tomter og utstyr	1 785,1	1 181,2	1 170,8	Properties, land and equipment
Bygg i arbeid	260,4	0,0	337,2	Properties under construction
Finansielle anleggsmidler	104,9	81,4	97,4	Financial fixed assets
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 150,5</b>	<b>1 262,7</b>	<b>1 605,4</b>	<b>Total fixed assets</b>
Kortsiktige fordringer	47,5	45,6	33,7	Current receivables
Bankinnskudd m.m.		78,1	18,5	67,4 Cash and cash equivalents
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>125,5</b>	<b>64,1</b>	<b>101,2</b>	<b>Total current assets</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 276,0</b>	<b>1 326,8</b>	<b>1 706,6</b>	<b>Total assets</b>
Egenkapital	686,0	645,3	673,2	Gross equity
Egne aksjer	0,0	0,0	-	Own shares
<b>Sum egenkapital</b>	<b>686,0</b>	<b>645,3</b>	<b>673,2</b>	<b>Net equity</b>
Utsatt skatt	126,8	143,1	125,6	Deferred taxes
Langsiktig rentebærende gjeld	1 299,0	487,3	742,0	Long term interest bearing debt
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 425,8</b>	<b>630,4</b>	<b>867,7</b>	<b>Total long term debt</b>
Kortsiktig rentebærende gjeld	164,2	51,1	50,0	Short term interest-bearing debt
Kortsiktige forpliktelser	-	0,0	115,7	Short term liabilities
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>164,2</b>	<b>51,1</b>	<b>165,7</b>	<b>Total short term debt</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>2 276,0</b>	<b>1 326,8</b>	<b>1 706,6</b>	<b>Total equity and liabilities</b>

	01.01 -30.09 2003	01.01 -31.12 2002	01.01 -31.12 2002	Change in Gross Equity (NOK millions)
Endring egenkapital (NOK millioner)	-30,09	-30,09	-31,12	
IB Egenkapital	673,2	617,0	617,0	Opening balance
Periodens resultater	12,0	32,8	59,7	Result for the period
Egne aksjer	-	-	-	Own shares
Kursdifferanser	0,9	-4,5	-3,6	Currency effects
UB Egenkapital	686,0	645,3	673,2	Closing balance

## Avantor ASA Konsern

## Avantor ASA Group

	01.01 -30.09 2003	01.01 -30.09 2002	01.01 -31.12 2002	Statement of Cash Flows (NOK millions)
<b>Kontantstrømoppstilling</b> (NOK millioner)				
Fra operasjonelle aktiviteter	56,0	20,1	93,6	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-552,4	-171,7	-494,8	From investments
Fra finansielle aktiviteter	507,0	-61,5	360,1	From financing
<b>Netto endring bank m.m.</b>	<b>10,6</b>	<b>-90,1</b>	<b>-41,2</b>	<b>Net change in cash and cash equiv.</b>
Bankinnskudd m.m. 01.01	67,4	108,6	108,6	Cash and cash eq. 01.01.
<b>Bankinnskudd m.m.</b>	<b>78,1</b>	<b>18,5</b>	<b>67,4</b>	<b>Cash and cash equivalents</b>

Resultatposter pr. forretningsområde Pr. 2. 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	-	94,8	-	92,1	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	17,7	-	-	19,9	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	7,9	-	-	-	Property man. income, internal
<b>Sum inntekter</b>	<b>25,6</b>	<b>94,8</b>	<b>0,0</b>	<b>112,0</b>	<b>Total income</b>
Drifts- og forvaltningsutgifter	0,6	-17,7	-	-17,1	Property operating expenses
Administrasjonskostnader	-19,7	-2,1	-6,8	-23,3	Administration costs
Tap på fordringer	-	-2,8	-	-2,8	Losses on accounts receivable
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-19,1</b>	<b>-22,6</b>	<b>-6,8</b>	<b>-43,2</b>	<b>Total operating expenses</b>
<b>Resultat før avskrivninger</b>	<b>6,5</b>	<b>72,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>68,8</b>	<b>EBITDA</b>

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