

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 4. Kvartal 2003

Avantors konsernresultat etter skatt utgjorde NOK 15,1 mill pr fjerde kvartal 2003, mot NOK 59,7 mill i samme periode i fjor, tilsvarende NOK 0,77 pr. aksje (3,07).

Selskapets leieinntekter var NOK 125,8 mill (115,8). 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 finanskostnader i forbindelse med disse byggene.

Styret anbefaler ikke å utbetale utbytte for 2003.

4. kvartal viser et fortsatt utfordrende utleiemarked, men ledigheten viser en nedadgående tendens også dette kvartal, og verdiledigheten er nå 12,0%.

Avantor inngikk i 2003 leiekontrakter på tilsammen 70 700 kvm med en samlet leieverdi på NOK 71,1 mill pr år. De to største leiekontraktene var en 20 års kontrakt med Justisdepartementet for Politiets Sikkerhetstjeneste i Nydalshøyden Bygg B, og en 20 års kontrakt med Akershus fylkeskommune for videregående skole i BI-bygget i Sandvika. Samlet årlig leie er NOK 39,7 mill.

I 4. kvartal ble Nydalshøyden Bygg B prosjektet solgt til Ronaldinho KS for NOK 312,1 mill med overtakelse i mai 2005. Videre ble tomten Gamleveien 82 i Lørenskog solgt for NOK 3,5 mill.

4th Quarter Report 2003

The Avantor Group's after tax profit for the 2003 financial year was NOK 15,1 mill compared with NOK 59,7 mill for the same period last year, corresponding to NOK 0,77 per share (3,07).

The company's rental income amounted to NOK 125,8 mill (115,8). The increase is due to the completion of the buildings Torgbygget and Gjerdrumsvei 19.

Vacancy in properties completed in 2003 as well as finance costs were the main contributing factors for the reduction in earnings.

The board recommends not to pay dividend for the 2003 financial year.

As per 31.12.2003 the rental market is still challenging, but the vacancy rate showed a decreasing trend during this quarter as well, ending on 12% in value vacancy.

Avantor concluded in 2003 rent contracts totalling 70 700 sqm equivalent to a rent value of 71,1 NOK mill annually. The two largest contracts were a 20 year agreement with the Department of Justice for the Norwegian Security Service in Nydalshøyden Bygg B, and a 20 year rental agreement with Akershus Fylkeskommune for highschool at the BI building in Sandvika. The annual rental value is NOK 39,7 mill.

During the 4th quarter the project Nydalshøyden

Salget av Nydalshøyden Bygg B gir salgsgevinst på ca NOK 70 mill som inntektsføres ved levering i 2005.

Ved årsskiftet hadde selskapet 108 000 BTA kvm inkl parkering under utbygging.

Avantor hadde pr 31.12 ca 630 000 kvm nærings- eiendom under forvaltning, hvorav om lag 400 000 kvm forvaltes på vegne av IFN samt et antall kommandittselskaper.

Den 24 november fremsatte Rasmussengruppen AS et frivillig tilbud om kjøp av samtlige aksjer i Avantor ASA. Styret anbefalte aksjonærene å akseptere tilbudet. Ved utgangen av året eide Rasmussengruppen 87,1% av selskapet. Videre ble det i januar 2004 fremsatt pliktig tilbud på samtlige utestående aksjer. Ved tilbudsfristens utløp hadde Rasmussengruppens eierandel økt til 87,7%.

I januar 2004 ble det også holdt ekstraordinær generalforsamling hvor nytt styre ble valgt.

Eiendomsutvikling

I løpet av 4. kvartal er alle butikk- og nærings- arealer i Torgbygget utleid. I desember overtok Nordre Aker bydelsadministrasjon sine lokaler. Bygget fyller dermed sin tiltenkte funksjon som servicesenter i Nydalen. Avantor mottok ved årsskiftet rammetillatelse for boligprosjektet Solsiden. Dette gir mulighet til å starte bygging av ca 420 boliger. Prosjektet er planlagt i fire byggetrinn med oppstart i 2004.

Avantor har fortsatt to prosjekter under bygging.

- BI Campus Nydalen, det nye samtlende universitetsbygget for Handelshøyskolen BI ble påbegynt i desember 2002. Bygget er på totalt ca 94 000 kvm BTA inkl parkering der BIs leiekontrakt og tilhørende virksomhet dekker ca to tredjedeler. Øvrige arealer er butikk- og kontorarealer som er til utleie. Etter kvartalsslutt er det tegnet leiekontrakter på to butikkarealer. Fremdriften i prosjektet er som planlagt og bygget ferdigstilles fra sommeren 2005.
- Nydalshøyden, 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 13 000 kvm BTA inkl parkering for

Bygg B was sold to Ronaldinho KS for NOK 312,1 mill with delivery in May 2005. Further, the property Gamlevegen 82 in Lørenskog was sold for NOK 3,5 mill. The sale of Nydalshøyden Bygg B gives a sales profit of approx. NOK 70 mill, to be taken up in the books upon delivery in 2005.

By the end of the year, the company had 108.000 BTA sqm incl parking under construction.

Avantor had per 31.12 approx 630.000 sqm industrial property under management, where of approx 400.000 sqm is managed on behalf of IFN and a number of limited partnership companies.

The 24th of November 2003 Rasmussengruppen AS placed a voluntary offer for purchase of all stocks in Avantor ASA. The board of directors recommended the share holders accept the offer. At the end of the year, Rasmussengruppen owned 87,1% of the company. Further, in January 2004 a committed offer on all outstanding shares was placed. Upon closing, their share had increased to 87,7%.

In January 2004 an extraordinary General Assembly was held where a new board of directors was elected.

Property Development

During the fourth quarter 2003 most of the retail outlets in Torgbygget were let. In December, Nordre Aker district administration took over their premises. Hence, the centre fills its intended purposes as a service centre in Nydalen. At the end of the year Avantor received a frame permit for the housing project Solsiden. This gives the opportunity to build 420 units. The project is planned in four steps, commencing in 2004.

Avantor still 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 94 000 sqm incl parking whereof BI's rental contract and related activities covers approx 2/3. Remaining areas, consisting of office space and shopping premises are to let. Construction is progressing according to plan, and will be completed in summer 2005.
- Construction of Nydalshøyden, Bygg B, started in

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. Prosjektet er forhåndssolgt til Ronaldinho KS med overtakelse i mai 2005. Salget har en forventet fortjeneste på ca NOK 70 mill. som inntektsføres i 2005. Fremdrift i byggingen er som planlagt.

Infrastruktur

T-banestrekningen frem til Nydalen og Storo ble fullført i 2003 og banen åpnet for trafikk 17. august 2003. Oslo Sporveier rapporterer om 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 skal etter hvert også betjene byggene som er under oppføring eller planlagt i Nydalen sør. Sentralen benytter jordbrønner og varmepumpeteknologi for å redusere behovet for tilført energi til Nydalen.

Eiendomsforvaltning og utleie

Pr. 31.12.2003 forvaltet Avantor Drift AS ca 230 000 kvm på egne vegne, og ca 400 000 kvm på vegne av andre. Årlig leieverdi i Avantors eiendommer er NOK 166 mill og NOK 618 mill for hele porteføljen Avantor AS 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 i fjerde kvartal på ca 32 100 kvm i eksisterende bygg med en årlig leieverdi på NOK 30,4 mill. I tillegg er det inngått leiekontrakter for ca 3 000 kvm med en leieverdi på NOK 2,7 mill i nybygg.

Regnskap pr 4. kvartal 2003

Resultatutvikling

Samlede leieinntekter pr fjerde kvartal 2003 var NOK 125,8 mill, mot NOK 115,8 mill i tilsvarende periode i fjor. Leieinntektene er økende i et vanskelig marked, først og fremst på grunn av netto

October, after the company signed a 20 year rental agreement with the Department of Justice for the Norwegian Security Service (NSS). The construction company Skanska Norge AS won the turn key contract with completion in April 2005. The rental level is NOK 21 mill. NSS occupy the entire premises with the exception of 50 parking places. The project is pre-sold to Ronaldinho KS with delivery in May 2005. The sale has an estimated profit of approx NOK 70 mill taken up in the books in 2005. The project progresses according to schedule.

Infrastructure

The construction of the new metro line is completed and was opened 17 August 2003. Oslo Sporveier reports that the traffic volume is exceeding expectations. 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 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 external supply of external energy to Nydalen.

Property Management and letting

As per 31.12 2003 Avantor Drift AS managed approx 230.000 sqm on behalf of Avantor ASA and approx 400.000 on behalf of others. Annual rent value for Avantor's properties are approx NOK 166 mill and NOK 618 mill for the complete portfolio. 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 fourth quarter 2003, Avantor renegotiated and signed new tenancy agreements for existing properties totalling approx. 32 000 sqm with an annual rent value of NOK 30,4 mill. In addition, contracts of approx 3000 sqm with annual rents of NOK 2,7 was signed for new properties.

Accounts per 4th Quarter 2003

Profit & Loss

Total rental income for the 4th quarter 2003 was

tilførsel av eiendommer i løpet av de siste 12 måneder. Utleiegraden for Avantors portefølje ved utgangen av fjerde kvartal 2003 var 88,0 prosent mot 91,0 prosent på samme tidspunkt i fjor. Forvaltningsinntekter pr. fjerde kvartal utgjorde NOK 25,5 mill (26,9).

Resultat før avskrivninger (EBITDA) pr. fjerde kvartal 2003 ble NOK 91,1 mill (92,2). Drifts- og administrasjonskostnadene pr. fjerde kvartal utgjorde NOK 59,3 mill (46,6). Tap på fordringer var NOK 2,6 mill (5,8), hovedsakelig relatert til tre enkeltforhold.

Driftsresultat II var NOK 70,2 mill (86,3) etter netto salgsgevinster på NOK 10,1 mill (20,3) og rehabiliteringskostnader på NOK 4,0 mill (7,7).

Netto finansielle poster i perioden var NOK -64,2 mill (-26,9). Økningen skyldes økt gjeld i forbindelse med de bygg som ble fullført i 2002-2003 og øvrige investeringer.

Resultat før skatt pr. fjerde kvartal ble NOK 18,5 mill, mot NOK 73,4 mill i tilsvarende periode i fjor.

Finansiering og likviditet

Avantor hadde en totalbalanse ved utgangen av fjerde kvartal 2003 på NOK 2 746 mill (NOK 1 707 mill pr 31.12.2002). Bokført egenkapital var på NOK 691 mill (673). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 25,1 prosent (39,4).

Samlet rentebærende gjeld per 31.12.2003 utgjorde NOK 1 781 mill (792). I 4. kvartal ble selskapets byggeprosjekter langsiktig finansiert med totalt NOK 1 563 mill, hvorav et obligasjonslån utgjorde NOK 425 mill. Gjennomsnittlig rentesats pr 31.12 var 7,10% (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 NOK 373 mill (67), hvorav fri likviditet utgjorde NOK 70 mill (67).

NOK 125,8 mill compared with NOK 115,8 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 88,0% at the end of the 4th quarter 2003 compared with 91,0% at the same time last year. Income derived from property management during the 4th quarter amounted to NOK 25,5 mill (26,9).

EBITDA per 4th quarter 2003 were NOK 91,1 mill (92,2). Operating and administration expenses amounted to NOK 59,3 mill (46,6). Losses on accounts receivable were NOK 2,6 mill (5,8) related to three contracts.

Operating profit II amounted to NOK 70,2 mill (86,3) following capital gains of NOK 10,1 mill (20,3) and refurbishment costs of NOK 4,0 mill (7,7).

Net financial items for the period was NOK -64,2 mill (-26,9). 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 18,5 mill compared with NOK 73,4 mill for the same period previous year.

Financing and liquidity

As of 31 December 2003, Avantor's consolidated assets amounted to NOK 2 746 mill (1.707 mill per 31.12.2002). Book equity was NOK 691 mill (673) giving an equity ratio of 25,1 percent (39,4). Total interestbearing debt per 31.12.2003 amounted to NOK 1 781 mill (792). In the 4th quarter, the company's construction projects were funded long term by totally NOK 1 563 mill where of a second priority public bond of NOK 425 mill. The average interest rate per 31.12 was 7,10% (7.14). Currently, the complete debt portfolio is hedged with longterm 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. NOK 70 mill (67) was free cash and cash equivalents, and availability under committed credit facilities amounted to NOK 373 mill (67)

Q4/ 4.kv 2003	Q4/ 4.kv 2002	Resultatregnskap (NOK millioner)	01.01 -31.12 2003	01.01 -31.12 2002	Profit and Loss Account (NOK millions)
33,7	27,6	Leieinntekter	125,8	115,8	Rental income
0,4	0,8	Andre inntekter	1,8	2,0	Other revenues
7,0	9,1	Forvaltningsinntekter	25,5	26,9	Property management income
41,1	37,5	Sum driftsinntekter	153,1	144,7	Total operating income
-5,0	-5,1	Driftsutgifter eiendommer	-22,1	-13,0	Property operating costs
-13,9	-7,8	Administrasjonskostnader	-37,2	-33,6	Administration costs
0,2	-3,8	Tap på fordringer	-2,6	-5,8	Losses on accounts receivable
-18,7	-16,6	Sum driftskostnader	-61,9	-52,4	Total operating costs
22,4	20,8	Resultat før avskrivninger	91,1	92,2	EBITDA
-9,5	-5,4	Ordinære avskrivninger	-27,0	-18,6	Ordinary depreciation
12,9	15,4	Driftsresultat I	64,1	73,6	Operating profit I
6,8	14,7	Salgsgevinster	10,1	20,3	Capital gains
-0,8	-5,1	Rehabiliteringskostnader	-4,0	-7,7	Refurbishment costs
18,8	25,0	Driftsresultat II	70,2	86,3	Operating profit II
-28,7	-8,1	Netto finansielle poster	-64,2	-26,9	Net financial costs
12,6	14,0	Andel res. tilknyttet selskap	12,6	14,0	Profit associated companies
2,7	31,0	Res. før skattekostnad	18,5	73,4	Profit before tax
		Skattekostnad	-3,4	-13,7	Tax
		Resultat etter skatt	15,1	59,7	Annual result

Resultat før skatt pr. aksje (NOK)	0,95	3,78	Profit before tax per share (NOK)
Resultat før skatt pr. aksje (NOK), utvannet	0,95	3,78	Profit before tax per share (NOK), diluted

Balanse (NOK millioner)	31.12 2003	31.12 2002	Balance Sheet (NOK millions)
Eiendommer, tomter og utstyr	1 802,3	1 170,8	Properties, land and equipment
Bygg i arbeid	413,5	337,2	Properties under construction
Finansielle anleggsmidler	126,2	97,4	Financial fixed assets
Sum anleggsmidler	2 342,0	1 605,4	Total fixed assets
Kortsiktige fordringer	30,4	33,7	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	373,4	67,4	Cash and cash equivalents
Sum omløpsmidler	403,8	101,2	Total current assets
Sum eiendeler	2 745,8	1 706,6	Total assets
Egenkapital	691,2	673,2	Gross equity
Egne aksjer	0,0	0,0	Own shares
Sum egenkapital	691,2	673,2	Net equity
Utsatt skatt	126,3	125,6	Deferred taxes
Langsiktig rentebærende gjeld	1 781,0	742,0	Long term interest bearing debt
Sum langsiktig gjeld	1 907,3	867,7	Total long term debt
Kortsiktig rentebærende gjeld	0,0	50,0	Short term interest-bearing debt
Kortsiktige forpliktelser	147,3	115,7	Short term liabilities
Sum kortsiktig gjeld	147,3	165,7	Total short term debt
Sum gjeld og egenkapital	2 745,8	1 706,6	Total equity and liabilities

Endring egenkapital (NOK millioner)	01.01 -31.12 2003	01.01 -31.12 2002	Change in Gross Equity (NOK millions)
IB Egenkapital	673,2	617,0	Opening balance
Periodens resultater	15,1	59,7	Result for the period
Egne aksjer	0,0	0,0	Own shares
Kursdifferanser	2,9	-3,6	Currency effects
UB Egenkapital	691,2	673,2	Closing balance

Avantor ASA Konsern

Avantor ASA Group

	01.01 -31.12 2003	01.01 -31.12 2002	Statement of Cash Flows (NOK millions)
Kontantstrømoppstilling (NOK millioner)			
Fra operasjonelle aktiviteter	49,1	129,9	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-732,2	-519,8	From investments
Fra finansielle aktiviteter	989,0	348,7	From financing
Netto endring bank m.m.	306,0	-41,2	Net change in cash and cash equiv.
Bankinnskudd m.m. 01.01	67,5	108,6	Cash and cash eq. 01.01.
Bankinnskudd m.m.	373,4	67,4	Cash and cash equivalents

Resultatposter pr. forretningsområde Pr. 4. kv 2003 (NOK millioner)	Forvaltning/ Property Management	Huseier/ Proprietor	Øvrige/ Other	Konsern/ Group*	Profit and Loss Items per Business Unit Per Q4, 2003 (NOK millions)
Leieinntekter, andre inntekter	-	129,3	-	125,8	Rental income, other revenues
Eksterne forvaltningsinntekter	23,0	-	-	24,7	Property man. income, external
Interne forvaltningsinntekter	12,5	-	-	-	Property man. income, internal
Sum inntekter	35,6	129,3	0,0	150,5	Total income
Drifts- og forvaltningsutgifter	1,4	-25,5	-	-16,6	Property operating expenses
Administrasjonskostnader	-25,0	-4,1	-13,0	-40,2	Administration costs
Tap på fordringer	-	-2,6	-	-2,6	Losses on accounts receivable
Sum driftskostnader	-23,6	-32,2	-13,0	-59,4	Total operating expenses
Resultat før avskrivninger	12,0	97,1	-13,0	91,1	EBITDA

* Etter reklassifisering/elimineringer. Net of reclassification/eliminations