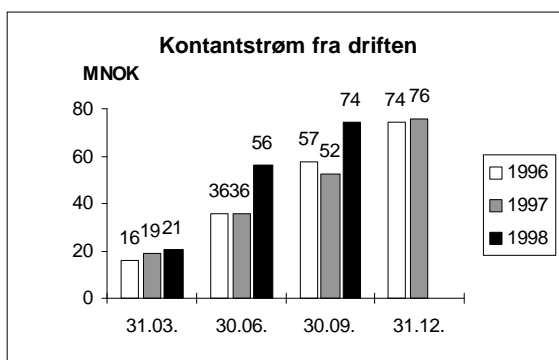
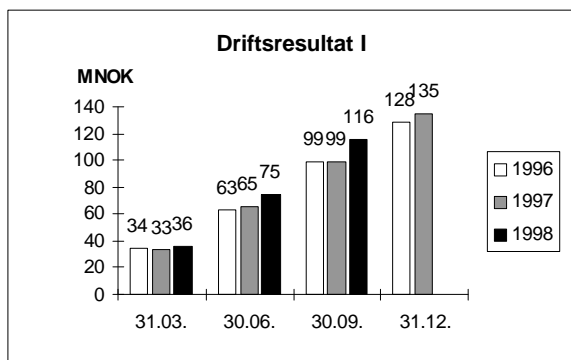


AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR. 3. KVARTAL 1998

Den gode utviklingen selskapet hadde i første halvår har fortsatt i 3. kvartal. Regnskapet viser et driftsresultat I på 116 mill kroner (98,7), et driftsresultat II på 120,7 mill kroner (103,8) og et resultat før skatt på 27,1 mill kroner (20,2).



Kontantstrøm fra driften ble pr 3. kvartal 1998 på 74,1 mill kroner (52,2) og driftskostnadsprosenten forbedret seg ytterligere til 16,1 % (16,6).

I løpet av årets ni første måneder er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 39.000 kvm. Leienivået har økt til 264,2 mill kroner ved utgangen av 3. kvartal, mot 244 mill kroner pr. 1.1.98. Ledigheten er ytterligere redusert i løpet av 3. kvartal, og er nå på 2,3 %. Gjennomsnittlig kontraktslengde er økt til 6,8 år.

Driftsinntekter og resultat

Samlede leieinntekter ved utgangen av 3. kvartal er på 183,5 mill kroner mot 162,8 mill kroner på samme tid i fjor. Økningen skyldes ferdigstillingen av Gullhaugveien 9-13 og første byggetrinn i Nydalsveien 28.

Driftsresultat I er på 116 mill kroner mot 98,7 mill kroner pr. 3. kvartal i fjor.

Rehabiliteringen av Nydalsveien 28 og Nydalsveien 26 har belastet regnskapet med 25,7 mill kroner i rehabiliteringskostnader ved utgangen av 3. kvartal, mot 1,6 mill kroner i 1997.

Det er ikke solgt eiendommer i løpet av 3. kvartal 1998. I første halvår ble Lillogaten 5 solgt for 59 mill kroner og Østre Aker vei 206 ble solgt for 30,4 mill kroner. Samlet gevinst utgjør 30,4 mill kroner.

Finanskostnadene har økt til 93,6 mill kroner pr. 3. kvartal 1998 mot 83,6 mill kroner i 1997. I årets ni første måneder er byggelånsrenter på 13,8 mill kroner utgiftsført. Aktiverte byggelånsrenter i samme periode i fjor var 5,1 mill kroner. Rentesikring av låneporteføljen har også medført en økning i finansutgiftene i forhold til fjoråret.

Overskuddet før skatt 3. kvartal 1998 er på 27,1 mill kroner, mot 20,2 mill kroner på samme tid i fjor. Kontantstrøm fra driften ble i 3. kvartal 1998 på 74,1 mill kroner mot 52,2 mill kroner i 3. kvartal 1997.

Resultatsammendrag for konsernet

	30.9.98	30.9.97	31.12.97
<i>Leieinntekter</i>	183,5	162,8	220,7
Driftsutgifter eiendommer	14,8	13,4	18,2
Administrasjonskostnader	14,8	13,6	18,1
Tap på fordringer	0,0	0,0	0,1
<i>Sum driftskostnader</i>	29,6	27,0	36,4
Ordinære avskrivninger	37,9	37,1	48,9
<i>Driftsresultat I</i>	116,0	98,7	135,3
Salgsgevinster	30,4	6,7	12,7
Rehabiliteringskostnader	-25,7	-1,6	-25,4
<i>Driftsresultat II</i>	120,7	103,8	122,6
Netto finansielle kostnader	-93,6	-83,6	-114,1
<i>Resultat før skattekostnad</i>	27,1	20,2	8,4

Konsernbalanse

	30.9.98	30.9.97	31.12.97
Omløpsmidler	124,3	126,7	102,0
Eiendommer og tomter	2.367,6	2.241,3	2.286,5
Øvrige anleggsmidler	285,2	289,3	290,1
<i>Sum eiendeler</i>	2.777,1	2.657,3	2.678,6

Kortsiktig rentefri gjeld	67,0	118,5	98,2
Kortsiktig rentebærende gjeld	0,0	92,5	85,3
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	67,0	211,0	183,5
Langsiktig rentefri gjeld	145,3	145,1	145,5
Langsiktig rentebærende gjeld	1.858,4	1.887,1	1.951,2
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	2.003,7	2.032,2	2.096,7
<i>Egenkapital</i>	706,4	414,1	398,4
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	2.777,1	2.657,3	2.678,6

Nøkkeltall

	30.9.98	30.9.97	31.12.97
Egenkapitalandel (%)	25,4	15,6	14,9
Kontantstrøm fra driften (kr)	74,1	52,2	70,1
Driftskostnadsprosent (%)	16,1	16,6	16,4
Utleiegrad (%)	97,7	97,4	97,2
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	4,4	-	2,5
Gjennomsnittlig lånerente (%)	6,9	-	6,3

Balanse og nøkkeltall

Totalbalansen har gjennom nybyggingen økt til 2.777,1 mill kroner mot 2.657,3 mill kroner pr. 3. kvartal i fjor.

Bokført egenkapital er på 706,4 mill kroner mot 414,1 mill kroner på samme tid i fjor. Økningen skyldes fortrinnsrettsemisjonen som økte egenkapitalen med netto ca. 185 mill kroner, samt at obligasjonslånet ble konvertert i perioden frem til august 1998. Bokført egenkapitalandel har økt fra 15,6 % pr. 3. kvartal 1997 til 25,4 % pr. 3. kvartal i år.

Langsiktig rentebærende gjeld er på 1.858,4 mill kroner mot 1.887,1 mill kroner pr. 3. kvartal 1997. Posten omfatter i tillegg til pantelån 82,1 mill kroner i byggelån med konverteringstilsagn.

Verdiledigheten er nå på 2,3 % mot 2,8 % ved årsskiftet 97/98. Kostnadene i % av leieinntektene er på 16,1 % mot 16,6 % på samme tid i fjor. Kostnadsprosenten for hele 1997 var på 16,4 %.

Finansiering

I løpet av 3. kvartal 1998 er det tatt opp et pantelån på 330 mill kroner til finansiering av Gullhaugveien 9-13. 260 mill kroner er benyttet til innfrielse av byggelån. Selskapets pantelånsportefølje er restrukturert, og har nå en avdragsfri periode på to år.

Avantors gjennomsnittlige rentekostnad er på 6,9 % mot 6,3 % ved årsskiftet 1997/98. Økningen skyldes rentesikring av låneporteføljen. 475 mill kroner er swappet fra flytende rente til henholdsvis 125 mill kroner til 7 år og 350 mill kroner til 10 års fast rente. Ved utgangen av 3. kvartal 1998 er Avantor ikke eksponert mot flytende rente. Imidlertid vil igangværende og planlagte byggeprosjekter medføre økt eksponering mot flytende renter gjennom opptrekk av byggelån.

5 % av porteføljen skal reforhandles i 1999 og 19 % i 2000. Gjennomsnittlig rentebindingstid for porteføljen er 4,4 år.

Markedsforhold og konkurransesituasjon

Den positive utviklingen i utleien i Nydalen har fortsatt i 3. kvartal. Høstens uroligheter i finansmarkedene har ført til en utflating av markedsleien i de dyreste segmenter. Eksisterende kontrakter som skal reforhandles fremover har imidlertid en kontraktsleie som ligger lavere enn dagens markedsleie. Det ligger derfor et positivt potensial i leienivået på disse kontraktene.

Eiendomsutvikling

For Avantors nybyggingsaktivitet registreres det mindre konkurranse fra andre prosjekter. Videre registreres det færre store kunder i markedet generelt. Store kunder med konkrete flytteplaner forventes å gjennomføre disse, mens selskaper som vurderer nye lokaler bruker lengre tid på å fatte beslutninger.

Utleie av det prosjekterte nybygget Gullhaug Torg 4 på ca 20.000 kvm har høy prioritet, og Avantor forventer at det vil bli inngått kontrakter for store deler av bygget, slik at byggestart i 1999 fortsatt er realistisk.

Entreprisekostnadene er i ferd med å flate ut og vi ser det som realistisk at kostnadene kan falle noe utover i 1999.

Eiendomsdrift

Driftskostnadene i prosent av leieinntektene utgjorde ved utløpet av 3. kvartal 16,1 %. På samme tid i fjor var driftskostnadsprosenten 16,6 %. Selskapet forventer at driftskostnadsprosenten vil ligge i området 16 % fremover, idet selskapet får full uttelling for lave driftskostnader i nybyggene.

Hendelser etter 30.9.98

Posten SDS har signert leiekontrakt for byggetrinn 2 i Nydalsveien 28. Byggearbeidene blir startet opp i november, og innflytting er avtalt til september 1999. Kontrakten medfører at kontraktsleien for eiendommen øker fra 20,5 mill til 31,7 mill kroner, og leietiden øker til 14 år fra innflytting i 2. byggetrinn.

Avantor solgte i oktober Jåttåflaten 10, Hinna i Stavanger for 12,5 mill kroner. Salget omfatter bygning og festeretten for ca 15 mål tomt, og vil medføre en regnskapsmessig gevinst på 11 mill

kroner. Avantor sitter etter salget igjen med en festekontrakt på ca 41 mål utbyggingsarealer i området.

I løpet av oktober er det inngått nye leiekontrakter i Gullhaugvn 9 - 13 slik at kontordelen i dette store prosjektet nå er fullt utleid.

Styret har fattet vedtak om å innkalle til ekstraordinær generalforsamling 1. desember 1998 for å behandle spørsmål om kjøp av egne aksjer for inntil 10 % av aksjekapitalen.

Fremtidsutsikter

Gjennom en forsiktig rentestrategi er Avantor lite eksponert mot flytende rente. Det forventes fortsatt noe usikkerhet i leiemarkedet, men ikke mer enn at utbyggingen av Nydalen vil kunne fortsette som planlagt.

Resultatet for 1998 forventes å overstige fjoråret.