

AVA - AVANTORKONSERNET - ÅRSRESULTAT 1998 - SAMMENDRAG

"Den positive utviklingen Avantor har hatt de siste år fortsatte også i 1998", sier adm.dir. Christian Joys.

Resultat før skattekostnad er NOK 70,7 mill mot NOK 8,4 mill i 1997 og resultat etter skatt NOK 51 mill mot NOK - 0,2 mill. Endringen skyldes hovedsakelig økte salgsgevinster og forbedret drift.

Konsernet har i 1998 reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for rundt 52 800 kvm og hadde en verdiledighet på 1,8 % ved årsskiftet.

Styret i Avantor har foreslått at det utbetales et utbytte på NOK 1 pr aksje for 1998.

MELDING TIL OSLO BØRS - PRESSEMELDING

"Den positive utvikling Avantor har hatt de siste år fortsatte også i 1998", sier adm.dir. Christian Joys.

Resultat før skattekostnad er NOK 70,7 mill mot NOK 8,4 mill i 1997 og resultat etter skatt NOK 51 mill mot NOK - 0,2 mill. Endringene skyldes hovedsakelig en økning i salgsgevinster fra NOK 12,7 mill i 1997 til NOK 60,4 mill i 1998, og en forbedring i driftsresultat I fra NOK 135,4 mill i 1997 til NOK 157,5 mill i 1998.

Styret i Avantor har foreslått at det utbetales et utbytte på NOK 1 pr aksje for 1998.

Flere viktige begivenheter har preget 1998 for Avantor.

- Selskapet har fullført og leid ut ca 29 500 kvm nybygde kontor, lager og kontorarealer med et leienivå på ca NOK 39 mill.
- Selskapet har igangsatt ytterligere 7 000 kvm kontorarealer som ferdigstilles i 1999 med et leienivå på ca NOK 10 mill. Arealene er utleid til Posten SDS.
- Det er reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for 52 800 kvm. Verdiledigheten ved årsskiftet var 1,8 %, gjenværende gjennomsnittlige leietid 6,5 år og leienivået er NOK 273,1 mill.
- Samlede leieinntekter for 1998 var NOK 249 mill mot NOK 220,7 mill i 1997 og driftskostnadsprosenten 15,6 %, en nedgang fra 16,4 % i 1997.
- Selskapet har i 1998 solgt eiendommer for NOK 140,1 mill med en samlet regnskapsmessig gevinst på NOK 60,4 mill.
- I februar 1998 ble det gjennomført en fortrinnsrettsemsjon på 3 mill aksjer til kurs NOK 63. Sammen med restrukturering av selskapets lån har dette gitt selskapet tilfredsstillende likviditet til å fortsette byutviklingen av Nydalen.
- Oslo kommune startet i 1998 utbyggingen av nytt samleiveinett i Nydalen.

"Avantor erfarer fortsatt god etterspørsel etter mindre lokaler inntil 1 000 kvm og forventer et fortsatt stabilt prisnivå fremover. For større lokaler har etterspørselen avtatt noe og potensielle kunder bruker lenger tid på sine beslutninger. Innenfor dette segment som genererer nybygg forventes det en moderat prisnedgang. Kapasiteten i entreprenørmarkedet er økende og vi erfarer allerede en reduksjon i entreprenørkostnader slik at avkastningen på investeringer i nybygg fortsatt kan opprettholdes. Dette betyr at vi fortsatt kan utvikle og bygge moderne, effektive lokaler for større kunder til konkurransedyktige priser.

For leiekontrakter som skal reforhandles de kommende år ligger kontraktsleien under markedsleie. Selv med noe reduksjon i markedsleie, forventer vi en fortsatt vekst i leienivået fremover", avslutter adm.dir. Christian Joys.

For nærmere informasjon kontakt Christian Joys på telefon 23 00 64 80.

Oslo, 10. mars 1998

AVANTOR ASA

Christian Joys

AVANTOR ASA - STYRETS BERETNING

Viktige begivenheter i 1998

Avantor har i 1998 fortsatt byutviklingen av Nydalen, og fullført ca 29 500 kvm med et leienivå på ca NOK 39 mill. Det er igangsatt ytterligere 7 000 kvm som ferdigstilles i 1999 med et leienivå på ca 10 mill NOK.

Samlede leieinntekter i 1998 utgjorde NOK 249 mill. Resultat før skatt utgjorde NOK 70,7 mill og resultat etter skatt ble NOK 51 mill. Kontantstrøm fra driften i 1998 ble på NOK 112,7 mill.

Konsernet har i 1998 reforhandlet og inngått nye kontrakter for til sammen 52 800 kvm. Leienivået er NOK 273,1 mill og verdiledigheten var ved årsskiftet 1,8 prosent.

Avantor har i 1998 solgt eiendommer for NOK 140,1 mill med en samlet regnskapsmessig gevinst på NOK 60,4 mill.

I februar 1998 ble det gjennomført en fortrinnsrettsemisjon på 3 mill aksjer til kurs NOK 63. Emisjonen og restrukturering av selskapets låneportefølje har gitt selskapet en tilfredsstillende likviditet.

Oslo Kommune startet i 1998 utbyggingen av nytt samleveinett i Nydalen.

Driftsinntekter og resultat

Leieinntekter

Samlede leieinntekter ble på NOK 249,0 mill mot NOK 220,7 mill i 1997, en økning på 12,9 prosent.

Driftsresultat I

Driftsresultat I ble på NOK 157,5 mill mot NOK 135,3 mill i 1997, en forbedring på 16,4 prosent.

Driftsresultat II

Resultat etter salgsgevinster og rehabiliteringskostnader ble på NOK 185,7 mill mot NOK 122,6 mill i 1997. Rehabiliteringskostnadene på totalt NOK 32,3 mill mot NOK 25,4 mill i 1997 skyldes i hovedsak rehabiliteringen av Nydalsveien 28 for Posten SDS AS og Nydalsveien 26 for Høysæter AS.

Balanse

Avantor har en totalbalanse på NOK 2 936,5 mill pr 31.12.98 mot NOK 2 678,6 mill pr 31.12.97. Bokført egenkapital er på NOK 703,0 mill mot NOK 398,4 mill pr 31.12.97. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 23,9 prosent mot 14,9 prosent i 1997. Økningen i egenkapitalen skyldes fortrinnsrettsemisjonen som økte selskapets egenkapital med ca NOK 185 mill. I tillegg ble resten av det konvertible obligasjonslånet på NOK 85,3 mill pr 31.12.97 konvertert til aksjer i løpet av 1998.

Etter konverteringen av obligasjonslånet har selskapet ikke kortsiktig rentebærende gjeld.

Finansiering

Avantor har i løpet av 1998 restrukturert tilnærmet 100 prosent av låneporteføljen. Det er gjennomgående oppnådd to års avdragsfrihet. Samtidig er det avtalt pantefrafall i selskapets tomteområder ved byggestart eller salg, uten krav om førtidig innfrielse av lån. Sammen med emisjonen gir dette Avantor finansiell og likviditetsmessig styrke fremover.

Samlet rentebærende gjeld utgjør ved årsskiftet NOK 1 962,3 mill. Av dette utgjør byggelån NOK 140 mill. Samlet skal NOK 268,2 mill eller 13,7 prosent rentefornyes i 1999. Ved årsskiftet er konsernets gjennomsnittlige rentekostnad 7 prosent og gjennomsnittlig rentebindingstid er 3,9 år.

Likviditet

Kontantstrøm fra ordinær drift i 1998, etter finanskostnader relatert til eiendomsporteføljen, ble NOK 112,7 mill mot NOK 70,1 mill i 1997, og kontantstrøm etter skatt ble NOK 103,1 mill mot NOK 43,3 mill i fjor. Den gjennomførte emisjon og restruktureringen av selskapets låneportefølje har gitt selskapet en tilfredsstillende likviditet.

Investeringer og salg

Investeringer

Samlede investeringer i 1998 var på ca NOK 217 mill. Dette vedrører primært Gullhaugveien 9-13 og Nydalsveien 28. I tillegg er NOK 32,3 mill investert i rehabilitering av eksisterende eiendommer.

Målet er at den videre utvikling i Nydalen skal foregå slik at eksisterende virksomhet skal kunne drives mest mulig uavhengig av den utbygging som pågår. Videre satser Avantor på en oppgradering av uteområdene slik at den parkmessige opparbeidelsen følger utbyggingen.

Salg

I 1998 er det solgt eiendommer for totalt NOK 140,1 mill, som har gitt en regnskapsmessig gevinst på NOK 60,4 mill.

I desember 1998 ble makeskiftet med Oslo kommune avklart og salget av boligtomten i Nydalen syd til Selmer ASA ble gjennomført. Salgssummen ble justert til NOK 51,7 mill og gir en regnskapsmessig gevinst for Avantor på ca NOK 30 mill.

I 4. kvartal ble eiendommen Jåttåflaten 10 i Stavanger solgt for NOK 12,5 mill. Salget omfatter bygning og festeretten for ca 15 mål tomt. Etter salget har Stavanger kommune vurdert å nedlegge bygge- og deleforbud. Salget, som vil medføre en regnskapsmessig gevinst på ca NOK 11 mill, er derfor foreløpig ikke inntektsført.

Prosjekter under planlegging og utvikling

Siden fusjonen i 1994 har Avantor utviklet og bygget totalt 100 000 kvm i Nydalen til en total kostnad på ca NOK 1 mrd, og med et leienivå på ca NOK 105 mill.

Avantor har også i 1998 fortsatt med en god utviklings- og utbyggingstakt. Samtidig er det lagt ned betydelig arbeid for å regulere områdene i Nydalen mot syd og klargjøre for videre utbygging.

Gullhaugveien 9-13 ble ferdigstilt høsten 1998. Dette utgjør ca 44 000 kvm og er leiet ut til NetCom GSM AS, ICL Norge AS, Microsoft Norge AS, Glamox AS m.fl.

Første byggetrinn i Nydalsveien 28 for Posten SDS AS ble ferdigstilt i august 1998. Arbeidene med byggetrinn II på ca 7 000 kvm startet opp i oktober 1998 og skal ferdigstilles i september 1999. Samlet utgjør hovedkontoret til Posten SDS AS da ca 22 000 kvm.

Planleggingen av de øvrige utbyggingsområdene i Nydalen har vært høyt prioritert. Det er utarbeidet og godkjent en konsekvensutredning for utbyggingen, og reguleringsplanen er til behandling hos myndighetene. Disse vil åpne for bygging av ytterligere ca 140 000 kvm næringsarealer og vil gi selskapet stor handlefrihet i markedet. Basert på normal behandlingstid forventes reguleringsplanene godkjent i løpet av 1999. Etter at reguleringsplanene blir godkjent vil i alt 200 000 kvm i Nydalen være byggeklare.

Arbeidene med ny tverrvei over Nydalen, Kristoffer Aamodts gate, samt oppgradering av Sandakerveien er igangsatt og forventes ferdigstilt i løpet av 1999. Oslo kommune har bevilget NOK 40 mill til gjennomføringen og næringslivet i Nydalen vil dekke NOK 20 mill. Avantors del utgjør ca NOK 12 mill samt fri grunn over selskapets eiendommer.

Eiendomsmarkedet og utleiesituasjonen

Den positive markedsutvikling fortsatte 1. halvår 1998 både generelt og innenfor de markedssegmentene selskapet betjener. I løpet av sommeren og høsten 1998 medførte renteøkningene økt usikkerhet i leiemarkedet. Etterspørselen etter innflyttingsklare mindre lokaler med normal kontorstandard ble ikke vesentlig påvirket, mens brukere av større arealer og typiske hovedkontorkunder ble mer avventende. Etterspørselen etter større lokaler ble noe redusert idet store leietakere nå bruker lengre tid på beslutningsprosessen.

Kundene er nå mer fokusert på arealenes effektivitet og utleiers fleksibilitet til å møte kundenes behov for både større og mindre arealer.

Leienivået utgjør nå NOK 273,1 mill, en vekst på 11,9 prosent fra 1997. Vektet gjenværende leietid er på 6,5 år, opp fra 6 år forrige år.

Organisasjon og miljø

Avantor har i 1998 styrket markedsavdelingen ved ansettelse av en ny markedssjef. Selskapet hadde ved årsskiftet 34 ansatte. Det er lagt for dagen en god og målrettet innsats fra de ansatte, og selskapet har gjennom systematisk kompetanseoppbygging knyttet til utviklingsoppgavene nå fått et meget kreativt og erfarent personale innenfor såvel by- og eiendomsutvikling som markedsføring og forvaltning. Arbeidsmiljøet, både når det gjelder helse, trivsel og sikkerhet i konsernet er godt. Lite fravær preger organisasjonen.

Selskapets virksomhet forurenser i svært liten grad det ytre miljø. I den grad nybygging i Nydalen berører områder med industriavfall m.v, har selskapet en dialog med SFT om håndteringen, og selskapet har en løpende overvåking av vanntilsiget til Akerselva. For øvrig henvises det til nærmere omtale i årsberetningen under «Avantor og omgivelsene».

Aksjer eiet av styret, administrerende direktør, selskapet og selskapets revisor er pr 9. mars som følger:

Jan Petter Storetvedt (formann)	0
Kjell Inge Røkke	3 758 832 *
Carl Erik Krefting	5 263
Truls Holthe	2 924
Göte Dahlin	0
Christian Joys (adm. dir.)	1 104
Avantor ASA (egne aksjer)	1 106 700
KPMG as	0

*Eiet av Aker RGI ASA med datterselskaper. Kjell Inge Røkke er hovedaksjonær og styreformann i Aker RGI ASA.

Avantor hadde ved årsskiftet 892 aksjonærer.

Avantor har kostnadsført godtgjørelse til adm. dir. og revisor i henhold til note 2.

Overskuddsdisponering

Årsoverskuddet i morselskapet Avantor ASA på NOK 47,4 mill foreslås disponert som følger:

Avgitt konsernbidrag	NOK	1,1 mill
Til utbytte	NOK	22,1 mill
Til fri egenkapital	NOK	24,2 mill
Sum disponert	NOK	47,4 mill

Ved fastsettelse av størrelsen på foreslått utbytte for 1998 har styret påsett at egenkapitalsituasjonen etter implementering av ny regnskapslov og ny allmennaksjelov vil være forsvarlig.

Hendelser etter regnskapsårets utgang

På ekstraordinær generalforsamling den 1. desember 1998 fikk styret fullmakt til å kjøpe tilbake inntil 10 prosent egne aksjer. I januar benyttet selskapet deler av fullmakten gjennom kjøp av 5 prosent egne aksjer til en snittkurs på NOK 49,88. Begrunnelsen for dette er at Avantor-aksjen prises med en betydelig rabatt i forhold til de underliggende verdier representert ved konsensusestimater fra analytikere. Utviklingen og resultatene i 1998, sammen med emisjonen og restruktureringen av låneporteføljen har gitt selskapet en likviditet som gjør at tilbakekjøp av egne aksjer etter styrets mening er en god investering for selskapet. Tilbakekjøpet begrenser ikke den planlagte utviklingen i Nydalen.

I 1. kvartal 1999 har Avantor lagt ut sertifikatlån på NOK 150 mill. Sertifikatmarkedet vil i større grad bli benyttet som et alternativ til finansiering av selskapets virksomhet fremover.

Utsiktene fremover

Rentemarkedet er fortsatt usikkert, og oljepris og kronekurs påvirker de korte rentene i stor grad. Analytikerne forventer en nedgang i de korte rentene i løpet av 1999. De lange rentene forventes tilnærmet stabile.

Med minimum 50-70 prosent av arealene utleid på 10 års kontrakter eller mer, er risikoen knyttet til nybyggingsprosjektene moderat. Investeringsbeslutningene baseres på lange renter og utviklingen i det korte rentemarkedet er ikke avgjørende for investeringstakten.

Avantor erfarer fortsatt god etterspørsel etter mindre lokaler inntil 1 000 kvm, og forventer et stabilt prisnivå i dette segmentet. For større lokaler har etterspørselen avtatt noe, og potensielle kunder bruker lengre tid på sine vurderinger. Innenfor dette segmentet forventes det en moderat prisnedgang.

For leiekontrakter som skal reforhandles de kommende to-tre år ligger kontraktsleien under markedsleien. Selv med en reduksjon i markedsleien forventer Avantor en økning i leienivået fremover.

Kapasiteten i entreprenørmarkedet etter ferdigstillelsen av Gardermoen er økende. Avantor opplever allerede en reduksjon i entreprenørkostnadene, og forventer en fortsatt moderat nedgang.

Samlet gjør dette at Avantor fortsatt kan utvikle og bygge moderne, effektive lokaler for større kunder til konkurransedyktige priser uten at dette går utover selskapets interne avkastningskrav.

Oslo, 9. mars 1999
i styret for **AVANTOR ASA**

Kjell Inge Røkke

Jan Petter Storetvedt
(styreformann)

Carl Erik Krefting

Truls Holthe

Göte Dahlin

Christian Joys
(adm. direktør)

RESULTATREGNSKAP

AVANTOR ASA				AVANTOR KONSERN	
1997	1998	(Beløp i NOK 1 000)	Note	1998	1997
202 364	229 504	Leieinntekter av fast eiendom	1	249 032	220 678
202 364	229 504	Sum driftsinntekter		249 032	220 678
17 988	19 845	Driftsutgifter eiendommer		19 509	18 241
18 410	18 857	Administrasjonskostnader	2,14	19 245	18 134
85	261	Tap på fordringer	5	261	91
36 483	38 963	Sum driftskostnader		39 015	36 466
40 285	43 752	Ordinære avskrivninger	9	52 471	48 870
125 596	146 789	Driftsresultat I		157 546	135 342
12 626	60 400	Salgsgevinster ved salg av eiendom		60 400	12 667
-25 433	-32 269	Rehabiliteringskostnader		-32 269	-25 433
112 789	174 920	Driftsresultat II		185 677	122 576
4 568	8 306	Renteinntekter		19 016	14 941
-123 553	-115 312	Rentekostnader	3	-131 714	-134 485
3 696	-2 282	Andre finansposter		-2 283	5 414
-115 289	-109 288	Netto finansielle poster		-114 981	-114 130
-2 500	65 632	Resultat før skattekostnad		70 696	8 446
-1 321	-18 245	Skattekostnad	12	-19 690	-8 667
-3 821	47 387	Årsresultat		51 006	-221
		Disponering av årets resultat:			
	-22 134	Avsettes til utbytte			
	-1 063	Avgitt konsernbidrag			
3 821	-24 190	Overført til / fra fri egenkapital			
3 821	-47 387	Sum disponeringer og overføringer			
		Resultat pr aksje	17	2,46	-0,01
		Resultat pr aksje utvannet	17	2,54	0,23

BALANSE

AVANTOR ASA				AVANTOR KONSERN	
1997	1998	(Beløp i NOK 1 000)	Note	1998	1997
EIENDELER					
56 157	134 042	Kontanter, bank og andre plasseringer	4	145 629	72 985
27 248	66 987	Kortsiktige fordringer	5	76 478	29 018
83 405	201 029	Sum omløpsmidler		222 107	102 003
193 982	193 982	Aksjer i datterselskaper	6	0	0
1 397	1 543	Øvrige aksjeposter	7	142 170	142 027
100 625	106 349	Langsiktige fordringer	8,14	142 530	138 795
9 315	7 091	Maskiner, transportutstyr og inventar	9	7 096	9 321
375 854	87 860	Egne prosjekter og anlegg under utførelse	9	87 860	375 920
1 449 800	1 860 562	Eiendommer	9	2 062 152	1 657 400
232 136	251 179	Tomter	9	272 605	253 134
2 363 109	2 508 566	Sum anleggsmidler		2 714 413	2 576 597
2 446 514	2 709 595	Sum eiendeler		2 936 520	2 678 600
GJELD OG EGENKAPITAL					
197 509	228 926	Kortsiktig rentefri gjeld	10	127 309	98 196
85 258	0	Kortsiktig rentebærende gjeld	11	0	85 258
282 767	228 926	Sum kortsiktig gjeld		127 309	183 454
110 285	113 533	Utsatt skatt	12	143 999	145 452
1 741 262	1 761 895	Øvrige langsiktige rentebærende lån	13	1 962 229	1 951 262
1 851 547	1 875 428	Sum langsiktig gjeld		2 106 228	2 096 714
16 883	22 134	Aksjekap. (22 133 708 aksjer à NOK 1,-)		22 134	16 883
137 276	400 878	Reservefond		405 796	138 119
154 159	423 012	Sum bundet egenkapital		427 930	155 002
158 041	182 229	Fri egenkapital		275 053	243 430
312 200	605 241	Sum egenkapital	15	702 983	398 432
2 446 514	2 709 595	Sum egenkapital og gjeld		2 936 520	2 678 600
		Garantier	16		
2 057 790	1 922 052	Pantstillelser	18	2 097 427	2 286 454