

## **AVA - AVANTORKONSERVERNET - RESULTAT PR 1. KVARTAL 1999 - SAMMENDRAG**

Regnskapet ved utgangen av 1. kvartal 1999 viser et driftsresultat I på NOK 40,5 mill (36,3), et driftsresultat II på NOK 38,4 mill (22,5) og et resultat før skatt på NOK 11,5 mill (-1,3). Kontantstrøm fra driften ble i 1. kvartal 1999 på NOK 28,2 mill (20,5) og driftskostnadsprosenten var 15,7 prosent (16,9).

Leienivået har økt til NOK 274,2 mill ved utgangen av kvartalet, mot NOK 273,1 mill pr 01.01.1999. Ledigheten er på 2,1 prosent mot 1,8 prosent ved årsskiftet.

Selskapet har startet bygging av Gullhaug Torg 4 der EDB ASA skal flytte inn i nytt hovedkontor.

”Vi er fornøyd med fortsatt fremgang i resultatene og at byutviklingen i Nydalen fortsetter” sier administrerende direktør Christian Joys.

## **AVA - AVANTORKONSERVERNET - MELDING TIL OSLO BØRS - PRESSEMELDING**

Regnskapet ved utgangen av 1. kvartal 1999 viser et driftsresultat I på NOK 40,5 mill (36,3), et driftsresultat II på NOK 38,4 mill (22,5) og et resultat før skatt på NOK 11,5 mill (-1,3). Kontantstrøm fra driften ble i 1. kvartal 1999 på NOK 28,2 mill (20,5) og driftskostnadsprosenten var 15,7 prosent (16,9).

I løpet av 1. kvartal 1999 er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 16 500 kvm. Leienivået har økt til NOK 274,2 mill ved utgangen av kvartalet, mot NOK 273,1 mill pr 01.01.1999. Ledigheten er på 2,1 prosent mot 1,8 prosent ved årsskiftet.

Avantor signerte i mars 1999 kontrakt med EDB ASA om å bygge nytt hovedkontor for selskapet i Nydalen. Kontrakten omfatter leie av halvparten av Gullhaug Torg 4 på ca 7 600 kvm effektive kontorlokaler. Kontrakten innebærer en økning i leieinntekter på ca NOK 12,3 mill pr år for Avantor. EDB ASA har opsjon til 01.07.1999 på å leie hele bygget, som er på totalt 16 375 kvm kontorarealer. Med dette store nybyggingsprosjektet fortsetter selskapet utviklingen i Nydalen.

Avantor kjøpte i januar 1999 tilbake 5 prosent, eller 1 106 700 av selskapets aksjer. Samlet antall utestående aksjer etter tilbakekjøpet er 21 027 008 aksjer. Bakgrunnen for tilbakekjøpet var at aksjen på det tidspunktet var priset med stor rabatt i forhold til underliggende verdier, representert ved konsensusestimater fra analytikere. Aksjene ble kjøpt til en snittkurs på NOK 49,88 som er ca 35 % rabatt i forhold til underliggende verdier. Dette anses som en god anvendelse av selskapets overskuddslikviditet, og begrenser ikke den planlagte utviklingen i Nydalen. I 1999 har Avantor-aksjen hatt en positiv utvikling fra NOK 40 ved årsskiftet til NOK 58 i mai 1999. Utviklingen er bedre enn både totalindeksen og eiendomsindeksen.

Oslo, 12. mai 1999

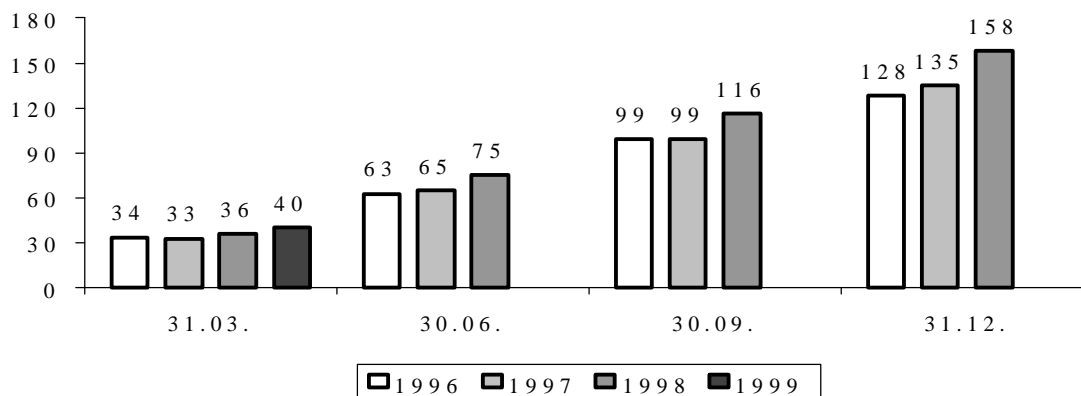
**AVANTOR ASA**

Christian Joys

## AVA - AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR 1. KVARTAL 1999

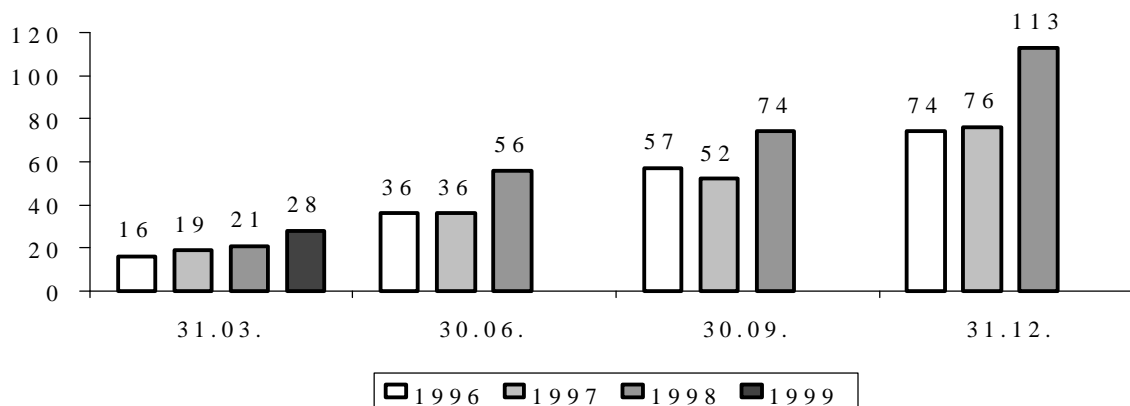
Fremgangen for Avantor-konsernet fortsetter. Regnskapet ved utgangen av 1. kvartal 1999 viser et driftsresultat I på NOK 40,5 mill, et driftsresultat II på NOK 38,4 mill og et resultat før skatt på NOK 11,5 mill.

Driftsresultat I



Kontantstrøm fra driften ble i 1. kvartal 1999 på NOK 28,2 mill og driftskostnadsprosenten var 15,7 prosent.

Kontantstrøm fra driften



I løpet av 1. kvartal 1999 er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 16 500 kvm. Leienivået har økt til NOK 274,2 mill ved utgangen av kvartalet, mot NOK 273,1 mill pr 01.01.1999. Ledigheten er på 2,1 prosent mot 1,8 prosent ved årsskiftet.

## **Viktige begivenheter pr 1. kvartal 1999**

Avantor signerte i mars 1999 kontrakt med EDB ASA om å bygge nytt hovedkontor for selskapet i Nydalen. Kontrakten omfatter leie av halvparten av Gullhaug Torg 4 på ca 7 600 kvm effektive kontorlokaler. Kontrakten innebærer en økning i leieinntekter på ca NOK 12,3 mill pr år for Avantor. EDB ASA har opsjon til 01.07.1999 på å leie hele bygget, som er på totalt 16 375 kvm kontorarealer. Med dette store nybyggingsprosjektet fortsetter selskapet utviklingen i Nydalen

Avantor kjøpte i januar 1999 tilbake 5 prosent, eller 1 106 700 av selskapets aksjer. Samlet antall utestående aksjer etter tilbakekjøpet er 21 027 008 aksjer. Bakgrunnen for tilbakekjøpet var at aksjen på det tidspunktet var priset med stor rabatt i forhold til underliggende verdier, representert ved konsensusestimater fra analytikere. Aksjene ble kjøpt til en snittkurs på NOK 49,88 som er ca 35 % rabatt i forhold til underliggende verdier. Dette anses som en god anvendelse av selskapets overskuddslikviditet, og begrenser ikke den planlagte utviklingen i Nydalen. I 1999 har Avantor-aksjen hatt en positiv utvikling fra NOK 40 ved årsskiftet til NOK 58 i mai 1999. Utviklingen er bedre enn både totalindeksen og eiendomsindeksen.

Ny regnskapslov er innført med virkning fra og med 01.01.1999. Den viktigste konsekvensen for Avantors resultatregnskap er krav om aktivering av byggelånsrenter. Tidligere års tall er omarbeidet etter samme prinsipper. I tillegg er oppstillingsplanen for balansen omarbeidet i tråd med ny regnskapslov.

### **Driftsinntekter og resultat**

Samlede leieinntekter ved utgangen av 1. kvartal er på NOK 65,4 mill mot NOK 58,3 mill på samme tid i fjor.

Driftsresultat I er på NOK 40,5 mill mot NOK 36,3 mill pr 1. kvartal i fjor.

Regnskapet for 1. kvartal 1999 er belastet med NOK 2,1 mill i rehabiliteringskostnader mot NOK 19 mill pr 1. kvartal i fjor. De store rehabiliteringsprosjektene Nydalsveien 28 og Nydalsveien 26 ble avsluttet i løpet av 1998.

Finanskostnadene er på NOK 26,9 mill pr 1. kvartal 1999 mot NOK 23,8 mill i 1. kvartal 1998. Aktiverte byggelånsrenter utgjør NOK 1,5 mill. Byggelånsrenter for samme periode i fjor var NOK 4,1 mill.

Konsernets gjennomsnittlige rentekostnad ved utgangen av 1. kvartal er på 7 prosent, det samme som pr 31.12.1998. Gjennomsnittlig rentebindingstid på samme tid er 4 år mot 3,9 år ved årsskiftet.

Overskuddet før skatt 1. kvartal 1999 er på NOK 11,5 mill, mot et underskudd på NOK 1,3 mill på samme tid i fjor. Kontantstrøm fra driften ble i 1. kvartal 1999 NOK 23 mill mot NOK 21,9 mill i 1. kvartal 1998.

Kostnadene i prosent av leieinntektene er på 15,7 prosent mot 16,9 prosent på samme tid i fjor.

## Resultatsammendrag for konsernet

	31.03.1999	* Proforma 31.03.1998	* Proforma 31.12.1998
<i>Leieinntekter</i>	65,4	58,3	249,0
Driftsutgifter eiendommer	3,8	4,6	19,5
Administrasjonskostnader	6,5	5,3	19,2
Tap på fordringer	0,0	0,0	0,3
<i>Sum driftskostnader</i>	10,3	9,9	39,0
Ordinære avskrivninger	14,6	12,1	52,5
<i>Driftsresultat I</i>	40,5	36,3	157,5
Salgsgevinster	0,0	5,2	60,4
Rehabiliteringskostnader	-2,1	-19,0	-32,2
<i>Driftsresultat II</i>	38,4	22,5	185,7
Netto finansielle kostnader	-26,9	-23,8	-97,4
<i>Resultat før skattekostnad</i>	11,5	-1,3	88,3

## Konsernbalanse

	31.03.1999	* Proforma 31.03.1998	* Proforma 31.12.1998
Eiendommer og tomter	2 452,0	2 303,9	2 440,3
Øvrige varige driftsmidler	7,1	8,7	7,1
Finansielle anleggsmidler	283,4	279,7	284,7
<i>Sum anleggsmidler</i>	2 742,5	2 592,3	2 732,1
Omløpsmidler	116,4	298,3	222,1
<i>Sum eiendeler</i>	2 858,9	2 890,6	2 954,2
Innskutt og opptjent egenkapital	727,5	633,1	720,6
Egne aksjer	-55,4	-	-
<i>Sum egenkapital</i>	672,1	633,1	720,6
Utsatt skatt	144,0	145,7	144,0
Langsiktig rentebærende gjeld	1 926,4	1 994,1	1 962,2
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	2 070,4	2 139,8	2 106,2
Kortsiktige rentefrie lån	116,4	83,1	127,3
Kortsiktige rentebærende lån	0,0	34,6	0,0
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	116,4	117,7	127,3
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	2 858,9	2 890,6	2 954,1

## Nøkkeltall

	31.03.1999	* Proforma 31.03.1998	* Proforma 31.12.1998
Egenkapitalandel (%)	23,5	21,9	24,4
Kontantstrøm fra driften (NOK)	28,2	20,5	112,6
Driftskostnadsprosent	15,7	16,9	15,6
Utleiegrad (%)	97,9	97,1	98,2
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	4,0	4,4	3,9
Gjennomsnittlig lånerente (%)	7,0	6,3	7,0

\* Justert for endringer som følge av ny regnskapslov.

## **Balanse og nøkkeltall**

Totalbalansen ved utgangen av 1. kvartal 1999 er NOK 2 858,9 mill mot NOK 2 954,2 mill pr 31.12.1998.

Bokført egenkapital er på NOK 672,1 mill mot NOK 633,1 mill på samme tid i fjor. 31.12.1998 var egenkapitalen NOK 720,6 mill. Reduksjonen i egenkapital fra 31.12.1998 skyldes tilbakekjøp av egne aksjer for totalt NOK 55,4 mill.

Langsiktig rentebærende gjeld er på NOK 2 070,4 mill mot NOK 2 106,2 mill ved årsskiftet. Posten omfatter i tillegg til pantelån NOK 120 mill i sertifikatlån med en underliggende langsiktig trekkfasilitet som back-stop.

## **Finansiering**

Avantors gjennomsnittlige rentekostnad er på 7 prosent, det samme som ved årsskiftet. Av låneporteføljen, inkludert sertifikatlån, skal 9 prosent rentefornyes i 1999 og 19 prosent i 2000. Gjennomsnittlig rentebindingstid for porteføljen er 4 år.

## **Markedsforhold og konkurransesituasjon**

Selskapet har gjennomført en kundegledeundersøkelse, som avdekker at de fleste er fornøyd, men at Avantor fortsatt kan forbedre sin kundeservice på enkelte områder. Av undersøkelsen fremgår det at flere av våre kunder har behov for mer areal.

Etterspørselen etter mindre kontorlokaler, inntil 1 000 kvm, er fortsatt god, og markedsleien er fortsatt stabil. Optimismen i næringslivet er på vei opp igjen, og responsen på selskapets DM/TM-kampanje har vært stor. Interessen for kontorlokaler i Nydalen er fortsatt god.

## **Eiendomsutvikling**

Entreprenørmarkedet preges av stadig økende kapasitet, noe som også gjenspeiles i entreprisekostnadene. Større profesjonelle leietakere krever dette kompensert i leienivået på nybygg, og dette merkes i markedsleien på større kontorlokaler. Utviklingen av nye prosjekter vil imidlertid fortsatt tilfredsstillende tilfredsstille kravene til avkastning på investert kapital. Etterspørselen indikerer at utbyggingen i Nydalen vil kunne fortsette løpende.

Oslo, 11. mai 1999

Jan Petter Storetvedt   Kjell Inge Røkke   Carl Erik Krefting   Göte Dahlin   Truls Holthe  
(styreformann)

Christian Joys  
(adm. dir.)