



Avantor ASA
Rapport pr 1. kvartal 1999

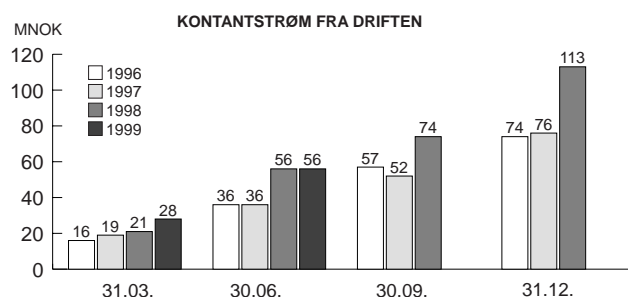
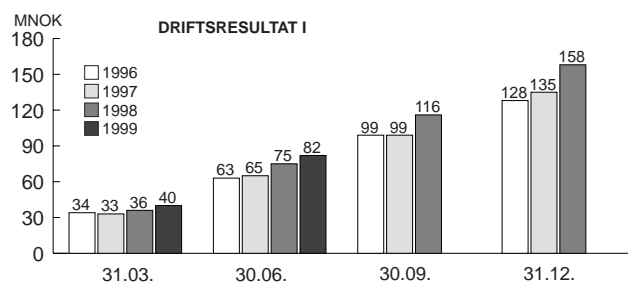
Avantor ASA
Rapport pr 2. kvartal 1999

Avantor 

Den positive utviklingen i Nydalen fortsetter. Utviklingen av tomteområdene fortsetter og byggingen av nytt hovedkontor for EDB ASA er godt i gang.

I løpet av 1. halvår 1999 er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 25 300 kvm. Ledigheten er på 1,2 prosent mot 1,8 prosent ved årsskiftet.

Regnskapet ved utgangen av 2. kvartal 1999 viser et driftsresultat I på NOK 82,3 mill, et driftsresultat II på NOK 86,2 mill og et resultat før skatt på NOK 30,6 mill.



Kontantstrøm fra driften ble i 1. halvår 1999 på NOK 55,9 mill og driftskostnadsprosenten var 15,5.

Viktige begivenheter i 2. kvartal 1999

Avantor har i løpet av 2. kvartal solgt sine andeler i Omegasenteret ANS i Kristiansund, og har med dette avviklet sin eiendomsvirksomhet i byen. Stavanger kommune har gitt kjøper av Jåtåflaten 10 på Hinna dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, og salget er inntektsført i 2. kvartal. Samlet har salgene medført en regnskapsmessig gevinst på NOK 8,2 mill.

Driftsinntekter og resultat

Samlede leieinntekter ved utgangen av 1. halvår er på NOK 131,9 mill mot NOK 118,5 mill på samme tid i fjor.

Økningen skyldes ferdigstillingen av siste byggetrinn i Gullhaugveien 9-13 og første byggetrinn av Nydalsveien 28.

Det underliggende leienivået har som følge av reforhandlinger økt i forhold til 01.01.1999. Korrigert for salgene av eiendommer i Stavanger og Kristiansund er imidlertid det samlede leienivået NOK 272,5 mill ved utgangen av kvartalet mot NOK 273,1 pr 01.01.1999.

Driftsresultat I er på NOK 82,3 mill mot NOK 74,6 mill pr 2. kvartal i fjor.

Regnskapet for 2. kvartal 1999 er belastet med NOK 4,3 mill i rehabiliteringskostnader mot NOK 32,2 mill ved årsskiftet. De store rehabiliteringsprosjektene Nydalsveien 28 og

Nydalsveien 26 ble avsluttet i løpet av 1998.

Finanskostnadene er på NOK 55,6 mill pr 2. kvartal 1999 mot NOK 43 mill pr 2. kvartal 1998. Økningen skyldes primært økningen i rentebærende gjeld som følge av fortsatt utvikling av nybygg. I tillegg skyldes økningen sikring av låneporteføljen som ble foretatt sommeren 1998. Aktiverte byggelånsrenter utgjør NOK 11,3 mill. Byggelånsrenter for samme periode i fjor var NOK 13,5 mill og er aktivert i de sammenlignbare proforma-tallene.

Konsernets gjennomsnittlige rentekostnad ved utgangen av 2. kvartal er på 6,9 prosent, mot 7 prosent pr 31.12.1998. Gjennomsnittlig rentebindingstid på samme tid er 3,8 år mot 3,9 år ved årsskiftet.

Overskuddet før skatt 2. kvartal 1999 er på NOK 30,6 mill, mot NOK 40,4 mill på samme tid i fjor. Reduksjonen skyldes lavere gevinster ved salg av eiendommer kombinert med høyere finanskostnader. Kontantstrøm fra driften ble i 1. halvår 1999 NOK 55,9 mill mot NOK 56,2 mill i 1. halvår 1998.

Kostnadene i prosent av leieinntektene er på 15,5 mot 16,3 prosent på samme tid i fjor.

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

Resultatsammendrag for konsernet

	30.06.1999	Proforma 30.06.1998	Proforma 31.12.1998
<i>Leieinntekter</i>	131,9	118,5	249,0
Driftsutgifter eiendommer	9,8	10,0	19,5
Administrasjonskostnader	10,6	9,3	19,2
Tap på fordringer	0,0	0,0	0,3
<i>Sum driftskostnader</i>	20,4	19,3	39,0
Ordinære avskrivninger	29,2	24,6	52,5
<i>Driftsresultat I</i>	82,3	74,6	157,5
Salgsgevinster	8,2	30,4	60,4
Rehabiliteringskostnader	-4,3	-21,6	-32,2
<i>Driftsresultat II</i>	86,2	83,4	185,7
Netto finansielle kostnader	-55,6	-43,0	-97,4
<i>Resultat før skattekostnad</i>	30,6	40,4	88,3

Konsernbalanse

	30.06.1999	Proforma 30.06.1998	Proforma 31.12.1998
Eiendommer og tomter	2 456,7	2 343,4	2 440,3
Øvrige varige driftsmidler	6,6	8,4	7,1
Finansielle anleggsmidler	282,1	278,6	284,7
<i>Sum anleggsmidler</i>	<i>2 745,4</i>	<i>2 630,4</i>	<i>2 732,1</i>
Omløpsmidler	119,9	139,1	222,1
<i>Sum eiendeler</i>	<i>2 865,3</i>	<i>2 769,5</i>	<i>2 954,2</i>
Innsk. og opptjent egenkapital	744,2	677,9	720,6
Egne aksjer	-55,4	-	-
<i>Sum egenkapital</i>	<i>688,8</i>	<i>677,9</i>	<i>720,6</i>
Utsatt skatt	143,8	145,5	144,0
Langsiktig rentebærende gjeld	1 980,2	1 825,2	1 962,2
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	<i>2 124,0</i>	<i>1 970,7</i>	<i>2 106,2</i>
Kortsiktige rentefrie lån	52,5	86,3	127,4
Kortsiktige rentebærende lån	0,0	34,6	0,0
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	<i>52,5</i>	<i>120,9</i>	<i>127,4</i>
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	<i>2 865,3</i>	<i>2 769,5</i>	<i>2 954,2</i>

Nøkkeltall

	30.06.1999	Proforma 30.06.1998	Proforma 31.12.1998
Egenkapitalandel (%)	24,0	24,5	24,4
Kontantstrøm fra driften (kr)	55,9	56,2	112,6
Driftskostnadsprosent	15,5	16,3	15,6
Utleiegrad (%)	98,8	97,1	98,2
Gj.snittlig rentebindingstid (år)	3,8	4,2	3,9
Gjennomsnittlig lånerente (%)	6,9	6,9	7,0

Balanse og nøkkeltall

Totalbalansen ved utgangen av 2. kvartal 1999 er NOK 2 865,3 mill mot NOK 2 954,2 mill pr 31.12.1998.

Bokført egenkapital er på NOK 688,8 mill mot NOK 677,9 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 1 980,2 mill mot NOK 1 962,2 mill ved årsskiftet. Rentebærende gjeld omfatter i tillegg til pantelån NOK 60 mill i sertifikatlån og NOK 128,9 mill i byggelån. Sertifikatlånene har en underliggende langsiktig trekkfasilitet som back-stop.

Verdiledigheten er nå på 1,2 prosent mot 1,8 prosent ved årsskiftet.

RGI Holdings, Inc.

På bakgrunn av de svake resultatene og utviklingen til Legend Properties Inc. i USA, ble selskapets ledelse byttet ut første

kvartal 1999. Peter Henn ble ansatt som ny adm.dir. og selskapets hovedkontor ble flyttet fra Virginia til Florida. Legend Properties Inc. har nå satt i gang en grundig gjennomgang av selskapets virksomhet. Gjennomgangen har som formål å forbedre driftsmodellen, samt utarbeide ny strategisk plan. Hovedaksjonæren, RGI Holdings, Inc., vil delta aktivt i dette arbeidet, som vil bli konkludert i løpet av høsten 1999. Avantor vil foreta en nærmere vurdering av verdiene i RGI Holdings, Inc. når resultatet av dette arbeidet foreligger. Legend Properties, Inc. eies med 79,7 prosent av RGI Holdings, Inc., og Avantor har en eierandel på 19,6 prosent i RGI Holdings, Inc.

Finansiering

Avantors gjennomsnittlige rentekostnad er på 6,9 prosent mot 7 prosent ved årsskiftet. 10 prosent av rentebærende gjeld, inkludert sertifikatlån og byggelån løper til flytende rentebetingelser eller skal rentefornyes i 1999. 19 prosent skal rentefornyes i 2000. Gjennomsnittlig rentebindingstid for porteføljen er 3,8 år.

Eiendomsdrift og -utvikling

Avantor har i løpet av 2. kvartal iverksatt arbeid for ytterligere å forbedre servicenivået i eiendommene, blant annet er vaktmesterstaben styrket. Kombinasjonen av en konsentrert eiendomsportefølje og mange moderne eiendommer gjør at Avantors eiendomsdrift er rasjonell og effektiv også med et høyt servicenivå. Dette gjenspeiles i kostnadsprosenten. Entreprenørmarkedet preges fortsatt av økende kapasitet, noe som også gjenspeiles i entreprisrekostnadene. Profesjonelle leietakere krever dette kompensert i leienivået på nybygg, og dette påvirker markedsleien på større kontorlokaler. Utviklingen av nye prosjekter vil imidlertid fortsatt tilfredsstille kravene til avkastning på investert kapital. Etterspørselen indikerer at utbyggingen i Nydalen vil kunne fortsette løpende.

Markedsforhold og konkurransesituasjon

Etterspørselen etter kontorlokaler har vært god den siste delen av nittitallet, og nådde en topp sommeren 1998. Utviklingen annet halvår i fjor var negativ, og utviklingen første halvår i år har vært avventende, men tenderer positivt igjen. Markedet har den siste tiden fanget opp den bedre kapasiteten og de fallende prisene i entreprenørmarkedet. På denne bakgrunn forventes en stabil markedsleie i vårt område fremover.

Nydalen er nå godt etablert i næringslivets bevissthet, og mange etterspør det miljø som er etablert her. Ved de fleste reforhandlinger velger kunder å bli værende. Dette vises gjennom en for tiden meget lav ledighet. I tillegg fortsetter tilgangen på nye store kunder som kan gi grunnlag for nybygg.

Oslo, 11. august 1999

Carl Erik Krefting

Kjell Inge Røkke

Jan Petter Storetvedt
(styreformann)

Göte Dahlin

Christian Joys
(adm.dir.)