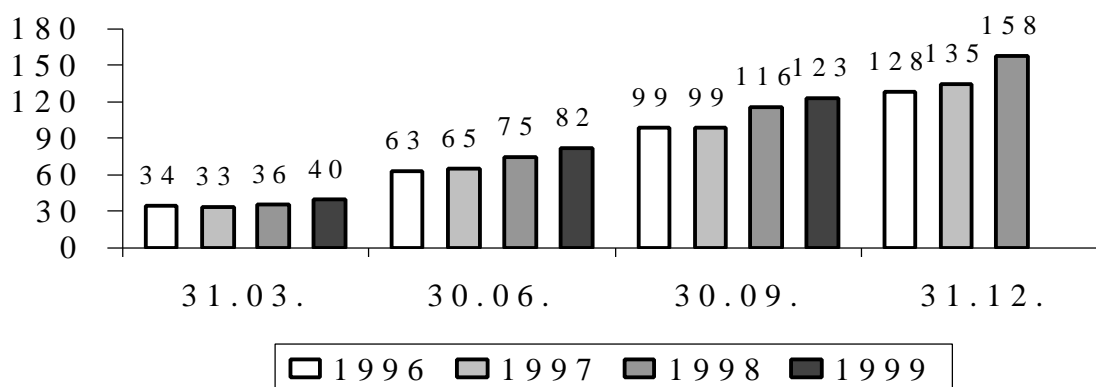


## AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR 3. KVARTAL 1999

Den positive utviklingen i Nydalen fortsetter. Det underliggende leienivået har som følge av reforhandlinger og overlevering av byggetrinn II til Posten SDS, økt til NOK 283,3 mill mot NOK 273,1 mill pr 01.01.99. I løpet av de ni første månedene av 1999 er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 31 300 kvm. Ledigheten er på 1,2 prosent mot 1,8 prosent ved årsskiftet.

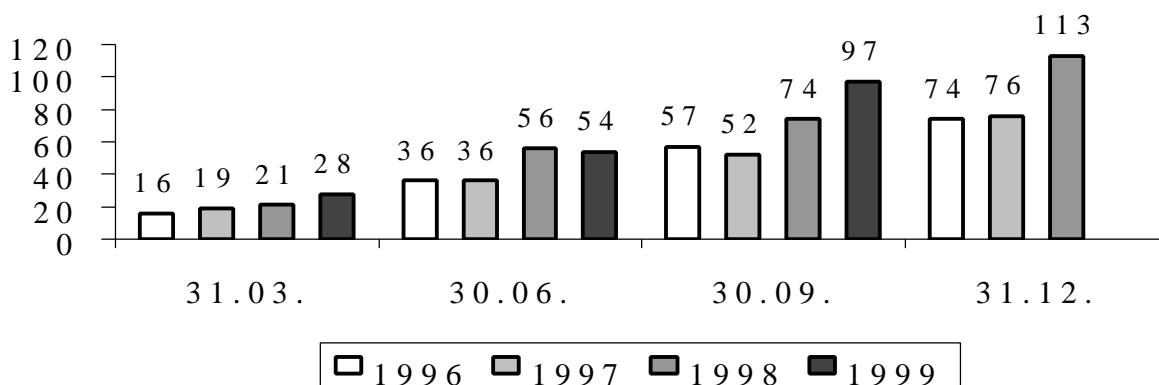
Regnskapet ved utgangen av 3. kvartal 1999 viser et driftsresultat I på NOK 123,1 mill, et driftsresultat II på NOK 125 mill og et resultat før skatt på NOK 54,9 mill.

### Driftsresultat I



Kontantstrøm fra driften var ved utgangen av 3. kvartal 1999 på NOK 97,2 mill og driftskostnadsprosenten var 15,3.

### Kontantstrøm fra driften



Ny regnskapslov er innført med virkning fra og med 01.01.99. 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.

## Viktige begivenheter i 3. kvartal 1999

### *RGI Holdings, Inc.*

RGI Holdings, Inc. som eier ca 80 prosent av aksjene i det amerikanske eiendoms-selskapet Legend Properties, Inc. har tilbudt de øvrige aksjonærene å kjøpe deres aksjer for USD 0,13 pr aksje. Avantor eier ca 20 prosent av RGI Holdings, Inc. gjennom datterselskapet Avantor International AS. De resterende aksjene i RGI Holdings, Inc. er eiet av Aker RGI ASA.

I forbindelse med tilbudet er den eksisterende aksjonæravtalen mellom Avantor og Aker RGI forlenget. Avantor har samtidig forhandlet frem en endring av aksjonæravtalen med Aker RGI. Etter den nye avtalen har Avantor fortsatt rett til å bytte sin investering i RGI Holdings, Inc. til aksjer i Legend Properties, Inc. Forutsatt at aksjonærene aksepterer utløsningstilbudet, vil dette gi Avantor en eierandel på ca 27 prosent i Legend Properties, Inc.

Legend Properties, Inc. er nå inne i et omfattende restruktureringsarbeid etter svake resultater over lang tid. Etter at dette arbeidet er avsluttet skal Avantor gjennomføre en vurdering av investeringen i RGI Holdings, Inc. Det antas at det blir nødvendig å foreta en nedskrivning av investeringen, som i dag er bokført til NOK 140,6 mill. Eventuell nedskrivning vil bli foretatt i forbindelse med fremleggelsen av årsregnskapet for 1999.

### *Obligasjonslån*

Avantor har i løpet av 3. kvartal 1999 lagt ut et obligasjonslån stort NOK 320 mill med løpetid 10 år og med kupongrente 7,75 prosent. Lånet er sikret med pant i Nydalsveien 28, hovedkontoret til Posten SDS AS. Utbetaling vil skje 10. november 1999. Samtidig med utbetalingen er lånet swappet til flytende rentebetingelser.

## **Driftsinntekter og resultat**

Samlede leieinntekter ved utgangen av 3. kvartal er på NOK 197,6 mill mot NOK 183,5 mill på samme tid i fjor. Økningen skyldes ferdigstillelsen av Nydalsveien 28.

Driftsresultat I er på NOK 123,1 mill mot NOK 116 mill pr 3. kvartal i fjor.

Regnskapet for 3. kvartal 1999 er belastet med NOK 6,3 mill i rehabiliteringskostnader mot NOK 32,2 mill ved årsskiftet 98/99. De store rehabiliteringsprosjektene Nydalsveien 28 og Nydalsveien 26 ble avsluttet i 1998.

Finanskostnadene er på NOK 70,1 mill pr 3. kvartal 1999 mot NOK 79,8 mill pr 3. kvartal 1998. Reduksjonen skyldes at Avantor kortet ned to renteswapavtaler og realiserte en betydelig underkurs. Aktiverte byggelånsrenter utgjør NOK 8,7 mill. Byggelånsrenter for samme periode i fjor var NOK 13,8 mill og er aktivert i de sammenlignbare proformatallene.

Konsernets gjennomsnittlige rentekostnad er ved utgangen av 3. kvartal på 7 prosent, det samme som pr 31.12.98. Gjennomsnittlig rentebindingstid pr. 30.09.99 er 3,5 år etter nedkorting av renteswapavtalene, mot 3,9 år ved årsskiftet.

Overskuddet før skatt 3. kvartal 1999 er på NOK 54,9 mill, mot NOK 40,9 mill på samme tid i fjor. Kontantstrøm fra driften var ved utgangen av 3. kvartal 1999 NOK 97,2 mill mot NOK 74,1 mill på samme tid i fjor.

Kostnadene i prosent av leieinntektene er på 15,3 mot 16,1 prosent på samme tid i fjor.

## Resultatsammendrag for konsernet

01.07.- 30.09.98	01.07.- 30.09.99		30.09.99	Proforma 30.09.98	Proforma 31.12.98
65,0	65,7	<i>Leieinntekter</i>	197,6	183,5	249,0
4,8	4,9	Driftsutgifter eiendommer	14,7	14,8	19,5
5,5	5,0	Administrasjonskostnader	15,6	14,8	19,2
0,0	0,0	Tap på fordringer	0,0	0,0	0,3
10,3	9,9	<i>Sum driftskostnader</i>	30,3	29,6	39,0
13,3	15,0	Ordinære avskrivninger	44,2	37,9	52,5
41,4	40,8	<i>Driftsresultat I</i>	123,1	116,0	157,5
0,0	0,0	Salgsgevinster (- tap)	8,2	30,4	60,4
-4,1	-2,0	Rehabiliteringskostnader	-6,3	-25,7	-32,2
37,3	38,8	<i>Driftsresultat II</i>	125,0	120,7	185,7
-23,3	-14,5	Netto finansielle kostnader	-70,1	-79,8	-97,4
14,0	24,3	<i>Resultat før skattekostnad</i>	54,9	40,9	88,3

## Konsernbalanse

	30.09.99	Proforma 30.09.98	Proforma 31.12.98
Eiendommer og tomter	2 516,6	2 373,7	2 440,3
Øvrige varige driftsmidler	6,1	7,7	7,1
Finansielle anleggsmidler	280,7	285,2	284,7
<i>Sum anleggsmidler</i>	2 803,4	2 666,6	2 732,1
<i>Omløpsmidler</i>	111,1	124,3	222,1
<i>Sum eiendeler</i>	2 914,5	2 790,9	2 954,2
Innskutt og opptjent egenkapital	769,7	720,2	720,6
Egne aksjer	-55,4	-	-
<i>Sum egenkapital</i>	714,3	720,2	720,6
Utsatt skatt	143,5	145,3	144,0
Langsiktig rentebærende gjeld	1 966,1	1 858,4	1 962,2
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	2 109,6	2 003,7	2 106,2
Kortsiktige rentefrie lån	90,6	67,0	127,3
Kortsiktige rentebærende lån	0,0	0,0	0,0
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	90,6	67,0	127,3
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	2 914,5	2 790,9	2 954,1

## Nøkkeltall

	30.09.99	Proforma 30.09.98	Proforma 31.12.98
Egenkapitalandel (%)	24,5	25,8	24,4
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	97,2	74,1	112,6
Driftskostnadsprosent (%)	15,3	16,1	15,6
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	3,5	4,4	3,9
Gjennomsnittlig lånerente (%)	7,0	6,9	7,0
Gjennomsnittlig gjenværende leietid (år)	6,5	6,8	6,5
Utleiegrad (%)	98,8	97,7	98,2

## Balanse og nøkkeltall

Totalbalansen ved utgangen av 3. kvartal 1999 er NOK 2 914,5 mill mot NOK 2 954,2 mill pr 31.12.98.

Bokført egenkapital er på NOK 714,3 mill mot NOK 720,2 mill på samme tid i fjor. 31.12.98 var egenkapitalen NOK 720,6 mill. Reduksjonen i egenkapital fra 31.12.98 skyldes tilbakekjøp av egne aksjer for totalt NOK 55,4 mill.

Langsiktig rentebærende gjeld er på NOK 1 966,1 mill mot NOK 1 962,2 mill ved årsskiftet. Rentebærende gjeld omfatter i tillegg til pantelån NOK 50 mill i sertifikatlån og NOK 125 mill i byggelån. Sertifikatlånene har en underliggende langsiktig trekkfasilitet som back-stop.

## Finansiering

Avantors gjennomsnittlige rentekostnad er på 7 prosent, det samme som ved årsskiftet. 7 prosent av rentebærende gjeld, inkludert sertifikatlån og byggelån løper til flytende rentebetingelser, eller skal rentefornyes i 1999. 8,6 prosent skal rentefornyes i 2000. Gjennomsnittlig rentebindingstid for låneporteføljen er 3,5 år.

## 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 hittil i år har vært avventende. Leieprisene har vært noe stigende, men vi ser nå at markedet har fanget opp den bedre kapasiteten hos entreprenørene. Det forventes ikke vesentlig fall i leieprisene for nybygg fremover. Avantor har et leienivå som er under dagens markedsleie for kontrakter som skal reforhandles i tiden fremover. Markedsleie for nye prosjekter tilfredsstillers fortsatt kravene til avkastning på investert kapital, og utbyggingen i Nydalen vil derfor kunne fortsette løpende.

## Hendelser etter 30.09.99

Styret i EDB Business Partner ASA har besluttet å utøve opsjonen på de resterende arealene i Gullhaug Torg 4 på vegne av datterselskapene EDB 4Tel AS og EDB Fundator AS. Første byggetrinn er dermed fullt utleid. Det forhandles med EDB Business Partner ASA om utleie av deler av annet byggetrinn. Ferdigstillelse og innflytting vil skje i løpet av desember 2000.

I oktober kjøpte Avantor ASA tilbake til sammen 134 600 aksjer til NOK 50 pr aksje. Aksjene ble kjøpt gjennom megler over børs. Etter kjøpet har selskapet til sammen 5,6 prosent egne aksjer.

Regjeringen har i Statsbudsjettet for 2000 foreslått at NOK 84 mill bevilges for å påbegynne bygging av T-baneringen. Første byggetrinn vil stå ferdig i 2003 dersom Staten og Oslo kommune vedtar avtalen om utbyggingen.

Oslo, 9. november 1999

Jan Petter Storetvedt  
(Styreformann)

Kjell Inge Røkke

Carl Erik Krefting

Truls Holthe

Christian Joys  
(adm. dir.)

Göte Dahlin