

AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR 4. KVARTAL 1999

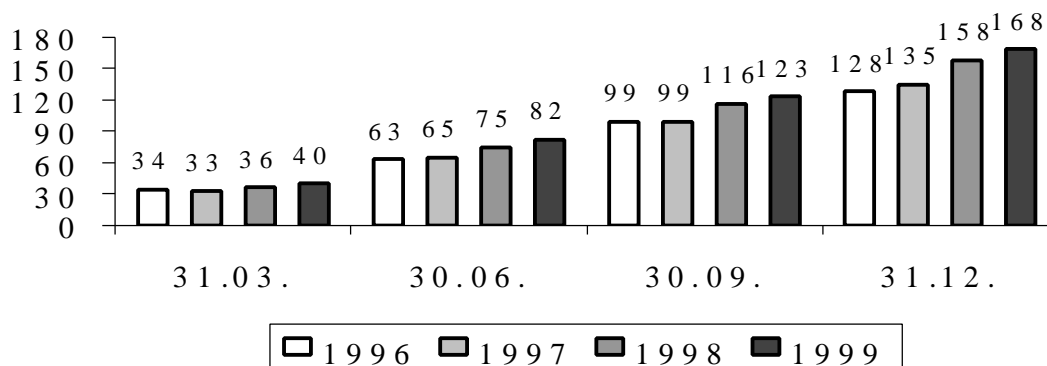
- Inngått rammeavtale med Industrifinans Næringseiendom ASA om salg av eiendommer i Nydalen for NOK 2,9 mrd.
- Igangsatt bygging av Maridalsveien 323, "Utsikten" på ca 9 500 kvm BRA.
- Nedskrevet investeringen i RGI Holdings, Inc. med NOK 122,6 mill.

Driftsresultat I ble på NOK 168,4 mill mot NOK 157,5 mill i 1998, en forbedring på 6,9 prosent.

Driftsresultat II, etter salgsgevinster, rehabiliteringskostnader og nedskrivningen av RGI Holdings ble på NOK 46,3 mill mot 185,7 mill kroner i 1998.

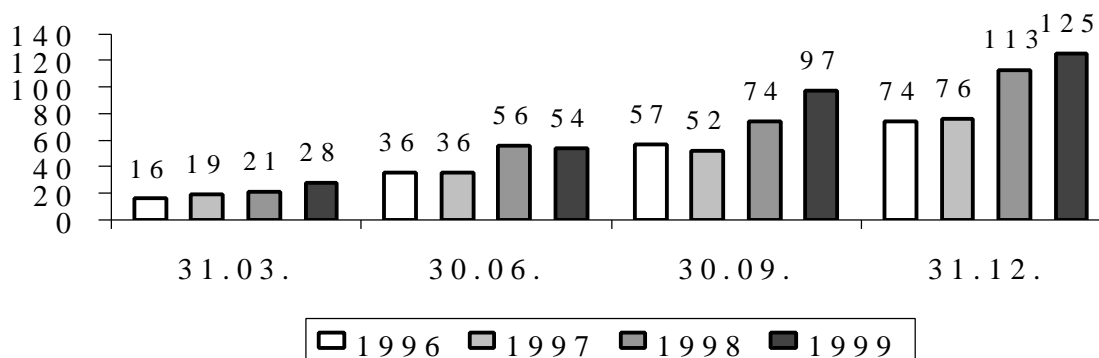
Årsresultatet etter skatt ble et underskudd på NOK 41,9 mill mot et overskudd i 1998 på NOK 63,7 mill.

Driftsresultat I



Kontantstrøm fra driften ble for 1999 på NOK 125,2 mill mot NOK 112,6 mill for 1998. Driftskostnadsprosenten ble 15,3 mot 15,6 prosent for 1998.

Kontantstrøm fra driften



Viktige begivenheter i 4. kvartal 1999

Byggestart nytt prosjekt

I desember 1999 signerte United Pan-Europe Communications (Norge) AS, (UPC) avtale om leie av Maridalsveien 323. Byggingen startet i desember 1999, og innflytting er beregnet til mai 2001.

Overdragelse av eiendommer i Nydalen

Avantor signerte 19. desember 1999 en rammeavtale med Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) om overdragelse av ca 80 prosent av Avantors eiendommer i Nydalen. Hovedavtale er under forhandling, og krever godkjenning av selskapenes generalforsamlinger.

Beregnet markedsverdi for alle eiendommene i forbindelse med transaksjonen er ca NOK 2,9 milliarder, basert på en leie på NOK 247,3 mill. Avtalen vil omfatte totalt ca 228 800 kvm fordelt på 23 bygg hvorav to igangværende byggeprosjekter. Etter transaksjonen vil Avantor sitte igjen med eiendommer med et samlet leienivå i størrelsesorden NOK 99 mill.

RGI Holdings, Inc.

Avantor eier i dag, gjennom Avantor International AS, 19,6% av aksjene i RGI Holdings, Inc. De resterende aksjene eies av Aker RGI ASA. RGI Holdings eier ca 80% av det amerikanske eiendomsselskapet Legend Properties, Inc.

RGI Holdings ga i oktober 1999 tilbud til de øvrige aksjonærene i Legend om å kjøpe deres aksjer. Etter forhandlinger mellom RGI Holdings og aksjonærenes representanter er budet nå på USD 0,50 pr aksje. Basert på dette tilbudet vil Avantors rett til å bytte sin eierinteresse i RGI Holdings mot aksjer i Legend gi Avantor en eierandel på ca 27% av aksjene i Legend.

Svake resultater over lang tid har gjort at verdiene i Legend er lavere enn tidligere antatt. Styret i Legend har tatt konsekvensene av dette, og har satt inn ny ledelse i selskapet, og RGI Holdings bidrar nå aktivt i arbeidet med å restrukturere selskapet. Avantor anser at det ligger merverdier i selskapet som kan realiseres over tid, men investeringen i RGI Holdings er allikevel nedskrevet med NOK 122,6 mill til NOK 18 mill. Dette er basert på verdier av Legend-aksjen på USD 0,50 pr aksje, samt en verdivurdering av de øvrige aktiva i RGI Holdings. Nedskrivningen er belastet resultatregnskapet i 4. kvartal 1999.

Driftsinntekter og resultat

Leieinntekter

Samlede leieinntekter ble på NOK 267,4 mill mot 249 mill kroner i 1998, en økning på 7,3 prosent. Av dette skyldes ca 4 prosent ferdigstilling og innflytting i nybygg, mens det resterende skyldes reforhandlinger av eksisterende leiekontrakter. Ledigheten ved utgangen av 1999 var på 1,8 prosent, det samme som ved forrige årsskifte.

Driftsresultat I

Driftsresultat I ble på NOK 168,4 mill mot 157,5 mill kroner i 1998, en forbedring på 6,9 prosent. Kostnadsprosenten for 1999 ble på 15,3 prosent sammenlignet med 15,6 prosent for fjoråret. Driften av selskapets eiendommer er effektiv. Dette på grunn av en stor og økende andel effektive nybygg i porteføljen, samt synergier ved en konsentrert eiendomsmasse.

Driftsresultat II

Resultat etter salgsgevinster, rehabiliteringskostnader og nedskrivningen av RGI Holdings ble på NOK 46,3 mill mot 185,7 mill kroner i 1998.

Rehabiliteringskostnadene for 1999 på NOK 7,8 mill er på et normalt nivå ut fra forventet nødvendig reinvesteringsbehov i hele eiendomsporteføljen.

Rehabiliteringskostnader i forbindelse med skifte av leietakere forventes å fordele seg jevnt over tid i hele porteføljen.

Finansielle poster

Netto finansielle poster beløper seg til NOK 101,3 mill for konsernet mot NOK 97,3 mill for fjoråret. Samlet rentebærende gjeld har gjennom året økt med NOK 220,5 mill. Den moderate økning i netto finanskostnader skyldes en aktiv holdning til konsernets renteeksponering, hvor en underkurs på NOK 13,3, mill ble realisert gjennom nedkorting av to swapavtaler

Årsresultat

Årsresultatet ble et underskudd på NOK 41,9 mill for 1999 mot et overskudd på NOK 63,7 mill for fjoråret. Forverringen skyldes i sin helhet nedskrivningen av investeringen i RGI Holdings, Inc. med NOK 122,6 mill.

Resultatsammendrag for konsernet

1.9.- 31.12.98	1.9.- 31.12.99		31.12.99	31.12.98	31.12.97
65,5	69,8	<i>Leieinntekter</i>	267,4	249,0	220,7
4,7	5,5	Driftsutgifter eiendommer	20,2	19,5	18,2
4,4	5,1	Administrasjonskostnader	20,7	19,2	18,2
0,3	0,0	Tap på fordringer	0,0	0,3	0,1
9,4	10,6	<i>Sum driftskostnader</i>	40,9	39,0	36,5
14,6	13,9	Ordinære avskrivninger	58,1	52,5	48,9
41,5	45,3	<i>Driftsresultat I</i>	168,4	157,5	135,3
30,0	0,0	Salgsgevinster (- tap)	8,3	60,4	12,7
-6,5	-1,5	Rehabiliteringskostnader	-7,8	-32,2	-25,4
	-122,6	Nedskrivning investeringer	-122,6		
65,0	-78,8	<i>Driftsresultat II</i>	46,3	185,7	122,6
-17,6	-31,2	Netto finansielle kostnader	-101,3	-97,4	-108,4
47,4	-110,0	<i>Resultat før skattekostnad</i>	-55,0	88,3	14,2
		Skattekostnad	13,0	-24,6	-8,7
47,4	-110,0	<i>Årsresultat</i>	-41,9	63,7	5,5

Konsernbalanse

	31.12.1999	31.12.1998
Eiendommer og tomter	2 597,7	2 440,3
Finansielle anleggsmidler	163,5	291,8
<i>Sum anleggsmidler</i>	2 761,2	2 732,1
<i>Omløpsmidler</i>	212,6	222,1
<i>Sum eiendeler</i>	2 973,7	2 954,2
Innskutt og opptjent egenkapital	667,4	720,6
Egne aksjer	-101,7	-
<i>Sum egenkapital</i>	565,7	720,6
Utsatt skatt	113,7	144,0
Langsiktig rentebærende gjeld	2 182,7	1 962,2
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	2 296,5	2 106,2
Kortsiktige rentefrie lån	111,6	127,3
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	111,6	127,3
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	2 973,7	2 954,1

Nøkkeltall

	31.12.1999	31.12.1998
Egenkapitalandel (%)	19,0	24,4
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	125,2	112,6
Driftskostnadsprosent (%)	15,3	15,6
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	3,0	3,9
Gjennomsnittlig lånerente (%)	7,0	7,0
Gjennomsnittlig gjenværende leietid (år)	6,3	6,5
Utleiegrad (%)	98,2	98,2

Balanse og nøkkeltall

Balanse

Avantor har en totalbalanse på NOK 2 973,7 mill pr. 31.12.1999. Bokført egenkapital er på NOK 565,7 mill. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 19 prosent mot 24,7 prosent i 1998. Reduksjonen skyldes tilbakekjøp av egne aksjer for totalt NOK 101,5 mill i tillegg til årets underskudd i konsernet på NOK 42 mill.

Rentebærende gjeld

Samlet rentebærende gjeld utgjør ved årsskiftet NOK 2 182,7 mill. Av dette utgjør byggelån NOK 25 mill og sertifikatlån NOK 75 mill. I løpet av 3. kvartal 1999 etablerte Avantor et sertifikatprogram på NOK 200 mill som gjør at finansiell fleksibilitet og likviditetsreserve er god.

Samlet skal NOK 515,3 mill eller 23,6 prosent av låneporteføljen rentefornyas i 2000, og NOK 436,8 mill/20 prosent rentefornyas i 2001. Ved årsskiftet er konsernets gjennomsnittlige rentekostnad 7 prosent og gjennomsnittlig rentebindingstid er 3 år.

Likviditet

Kontantstrøm fra ordinær drift i 1999, etter finanskostnader relatert til eiendomsporteføljen, ble NOK 125,3 mill mot NOK 112,7 mill i 1998. I tillegg til bedret likviditet gjennom økte inntekter påvirker realisert underkurs gjennom nedkorting av renteswapavtaler på NOK 13 mill likviditet og resultater positivt. Konsernet har ved årsskiftet en kontantbeholdning på NOK 178 mill samt ubenyttede trekkammer på NOK 100 mill.

Fremtidig utvikling

Utgangspunktet for Avantors fremtidige utvikling vil være svært forskjellig avhengig av hvorvidt transaksjonene med IFN gjennomføres eller ikke. Gjennomføres transaksjonen vil Avantor fremstå som et spennende utviklingselskap med betydelige finansielle og kompetansemessige ressurser med et stort gjenværende utviklingspotensial.

Inntjening

Etter transaksjonen med IFN vil Avantor sitte igjen med en eiendomsmasse med et leienivå på NOK 99 mill og en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 5,3 år. Etterspørselen etter lokaler i Nydalen er fortsatt god. Risikoen knyttet til nybyggingsprosjektene er derfor moderat. Tilbudet av ledige kontorlokaler med attraktiv beliggenhet i Oslo-området er fortsatt lavt, men forventes å øke i 2000. Samtidig er det knapphet på tomteområder og nybyggingsprosjekter. Dette sammen med det spesielle miljøet Avantor kan tilby i Nydalen, gjør at fremtidsutsiktene vurderes som positive for videre utvikling av Nydalen.

Gjennom en avtale med IFN vil Avantor realisere betydelige utviklingsgevinster, og få tilført likvider som gjør at den videre utviklingen av Nydalen kan fortsette mer aggressivt i et høyere tempo uten at det blir behov for kapitalinnkalling. En økning av utbyggingstempoet vil medføre en raskere realisering av utviklingsgevinsten i tomtepotensialet.

Fremtidig strategi

Gjennomføres transaksjonen med IFN vil styret og administrasjonen gjennomføre en åpen og fordomsfri vurdering av selskapets mulige strategialternativer. Det vil bli lagt vekt på å analysere konsekvensene av en rekke alternativer fra et ytterligere salg av selskapets eiendommer med maksimal utdeling til selskapets aksjonærer, til økt investeringstakt og ytterligere investeringer utenfor Nydalen. Arbeidet er planlagt slik at aksjonærene vil bli informert om strategien i forbindelse med avleggelsen av regnskapet for 2. kvartal 2000.

Oslo, 4. februar 2000

Jan Petter Storetvedt
(Styreformann)

Kjell Inge Røkke

Carl Erik Krefting

Truls Holthe

Göte Dahlin

Christian Joys
(adm. dir.)