

## **AVA - AVANTORKONSERNET - RESULTAT PR 1. KVARTAL 2000**

Avtalen mellom Avantor ASA (AVA) og Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) om overdragelse av Avantors ferdigutviklede eiendommer i Nydalen, ble godkjent av selskapenes generalforsamlinger den 21.03.2000. Regnskapsmessig er overdragelsen gjennomført samme dato. Selskapet har igangsatt bygging av Sandakerveien 130, nytt hovedkontor for Tele1 Europe AS, på ca 6 500 kvm BTA. Oslo bystyre har vedtatt bygging av T-baneringen med anleggsstart 05.06.2000.

Som følge av overdragelsen til IFN er salgsgevinstene i 1. kvartal NOK 369,6 mill. Driftsresultat I er på NOK 39,1 mill (40,5) idet leieinntektene etter 21.03.2000 kun omfatter Avantors gjenværende eiendomsportefølje. Driftsresultat II etter salgsgevinster og rehabiliteringskostnader er på NOK 400,1 mill (38,4) og resultat før skatt på NOK 367,8 mill (11,5). Kontantstrøm fra driften ble i 1. kvartal 2000 på NOK 22,1 mill (28,2) og driftskostnadsprosenten var 15,3 prosent (15,7).

Leienivået for Avantors portefølje har økt til NOK 100,7 mill ved utgangen av kvartalet, mot NOK 99,5 mill pr 01.01.2000. Ledigheten er på 3,3 prosent mot 2,8 prosent ved årsskiftet. Arbeidet med å vurdere selskapets strategialternativer er i gang, og strategien for det nye Avantor vil bli offentliggjort senest sammen med regnskapet for 2. kvartal 2000. Det er imidlertid bred enighet i styret om full fokus på og høyere tempo i videreutviklingen av Nydalen.

Oslo, 11. mai 2000

**AVANTOR ASA**

Christian Joys

## AVA - AVANTOR ASA - RAPPORT PR 1. KVARTAL 2000

- Avtalen med Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) er godkjent av selskapenes generalforsamlinger.
- Igangsatt bygging av Sandakerveien 130, nytt hovedkontor for Tele1 Europe AS, på ca 6 500 kvm BTA.
- Oslo bystyre har vedtatt T-baneringen med anleggsstart 05.06.2000.

Avtalen med IFN om salg/fisjon av Avantors ferdigutviklede eiendomsportefølje i Nydalen ble vedtatt i selskapenes generalforsamlinger den 21.03.2000. Regnskapsmessig anses avtalen som endelig inngått pr denne dato, og Avantor har foretatt gevinstberegning og bokført transaksjonen med virkning fra samme dato. Endelig oppgjør skjer ved utløpet av kreditorfristene, og er anslått til 15.06.2000. Kontanteffektene av transaksjonen i perioden fra 01.01.2000 frem til oppgjør skal hensyntas i eget pro & contra-oppgjør. I fisjonen vil Avantors aksjonærer motta 0,5713831 aksje for hver aksje de har i Avantor. IFN-aksjene vil være tilgjengelige på aksjonærenes VPS-konti innen 21.06.2000, gitt at kreditorfristen utløper 15.06.2000.

Resultatpostene i 1. kvartal 2000 omfatter hele eiendomsporteføljen i perioden 01.01.2000 til 21.03.2000. I perioden 22.03.2000 til 31.03.2000 er resultatet fra Avantors gjenværende portefølje innarbeidet. Tallene for 1. kvartal 1999 og regnskapsåret 1999 er ikke endret da handelen er regnskapsmessig behandlet som en transaksjon.

### Resultatsammendrag for konsernet

	31.03.2000	31.03.1999	31.12.1999
<i>Leieinntekter</i>	64,2	65,4	267,4
Driftsutgifter eiendommer	3,8	3,8	20,2
Administrasjonskostnader	6,0	6,5	20,7
<i>Sum driftskostnader</i>	9,8	10,3	40,9
Ordinære avskrivninger	15,3	14,6	58,1
<i>Driftsresultat I</i>	39,1	40,5	168,4
Salgsgevinster (- tap)	369,6	0,0	8,3
Rehabiliteringskostnader	-8,6	-2,1	-7,8
Nedskrivning investeringer	0,0	0,0	-122,6
<i>Driftsresultat II</i>	400,1	38,4	46,3
Netto finansielle kostnader	-32,3	-26,9	-101,3
<i>Resultat før skattekostnad</i>	367,8	11,5	-55,0

## Konsernbalanse

	31.03.2000	31.03.1999	31.12.1999
Eiendommer og tomter	752,9	2 459,1	2 603,0
Finansielle anleggsmidler	211,1	283,4	158,2
<i>Sum anleggsmidler</i>	<i>964,0</i>	<i>2 742,5</i>	<i>2 761,2</i>
<i>Omløpsmidler</i>	<i>1 405,0</i>	<i>116,4</i>	<i>212,6</i>
<i>Sum eiendeler</i>	<i>2 369,0</i>	<i>2 858,9</i>	<i>2 973,7</i>
Innskutt og opptjent egenkapital	814,2	727,5	667,3
Egne aksjer	-101,6	-55,4	-101,6
<i>Sum egenkapital</i>	<i>712,6</i>	<i>672,1</i>	<i>565,7</i>
Utsatt skatt	121,3	144,0	113,7
Langsiktig rentebærende gjeld	898,3	1 926,4	2 182,7
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	<i>1 019,6</i>	<i>2 070,4</i>	<i>2 296,5</i>
<i>Kortsiktig rentefri gjeld</i>	<i>636,8</i>	<i>116,4</i>	<i>111,6</i>
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	<i>2 369,0</i>	<i>2 858,9</i>	<i>2 973,7</i>

## Nøkkeltall

	31.03.2000	31.03.1999	31.12.1999
Egenkapitalandel (%)	30,1	23,5	19,1
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	22,1	28,2	125,2
Driftskostnadsprosent (%)	15,3	15,7	15,3
Gjennomsnittlig lånerente (%)	6,9	7,0	7,0
Gjennomsnittlig gjenværende leietid (år)	5,7		5,3
Utleiegrad (%)	96,7		97,2

## Driftsinntekter og resultat

### Leieinntekter

Samlede leieinntekter i 1. kvartal 1999 ble på NOK 64,2 mill, marginalt lavere enn i samme periode 1999. Inntektene fra den solgte porteføljen er trukket ut for perioden 22.03. – 31.03.2000. Ledigheten for Avantors gjenværende portefølje ved utgangen av 1. kvartal 2000 var på 3,3 prosent, mot 2,8 prosent ved årsskiftet.

### Driftsresultat I

Driftsresultat I ble på NOK 39,1 mill mot NOK 40,5 mill kroner i 1. kvartal 1999. Kostnadsprosenten for 1. kvartal ble på 15,3 prosent. 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. Dette bildet vil endres betydelig ved gjennomføring av transaksjonen med IFN. Styret og administrasjonen arbeider for å justere selskapets kostnadsstruktur til den nye situasjonen.

### Driftsresultat II

Resultat etter salgsgevinster og rehabiliteringskostnader ble på NOK 400,1 mill mot NOK 38,4 mill i 1. kvartal 1999. Gevinsten ved transaksjonen med IFN er inntektsført med NOK 367,8 mill. I tillegg er de festede tomtarealene på Hinna i Stavanger solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 1,8 mill. Periodens rehabiliteringskostnader inkluderer kostnader for utkjøp av en leietaker i et bygg som skal rives i forbindelse med byggingen av T-baneringen med NOK 7,5 mill.

### *Finansielle poster*

Netto finansielle kostnader beløper seg til NOK 32,3 mill for konsernet mot NOK 26,9 mill for 1. kvartal i fjor. Rentebærende gjeld økte betydelig på slutten av 1999 gjennom blant annet en obligasjonsemissjon på NOK 320 mill. Dette forklarer økningen i finanskostnader i 1. kvartal 2000 sammenlignet med samme periode i fjor.

### *Resultat før skatt*

Overskudd før skattekostnad ble på NOK 367,8 mill for 1. kvartal 2000 mot NOK 11,5 mill for 1999.

## **Balanse og nøkkeltall**

### *Balanse*

Avantor har en totalbalanse ved utgangen av 1. kvartal på NOK 2 369 mill mot NOK 2 973,7 mill pr. 31.12.2000. Bokført egenkapital er etter 1. kvartal på NOK 712,6 mill. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 30,1 prosent mot 19,1 prosent pr 31.12.1999. I kvartalsregnskapet for 2000 er det ikke foretatt noen nedbetaling av gjeld utover gjelden som fisjoneres ut i forbindelse med transaksjonen med IFN.

### *Rentebærende gjeld*

Samlet rentebærende gjeld utgjør ved utgangen av 1. kvartal NOK 898,3 mill. Av dette utgjør byggelån NOK 25 mill og sertifikatlån NOK 50 mill. Pr 31.12.2000 var Avantors rentebærende gjeld NOK 2 182,7 mill. Reduksjonen skyldes utfisjonering av gjeld. Selskapets gjeldsgrad vil bli vurdert som en del av den igangsatte strategidiskusjonen i styret.

### *Likviditet*

Kontantstrøm fra ordinær drift i 1. kvartal 2000, etter finanskostnader relatert til eiendomsporteføljen, ble NOK 22,1 mill mot NOK 28,2 mill i 1999. Reduksjonen skyldes i sin helhet økte finanskostnader. Etter gjennomføring av transaksjonen med IFN er selskapets likviditetsbeholdning betydelig.

## **Hendelser etter 31.03.2000**

Oslo bystyre vedtok den 24.04.2000 oppstart av T-baneringen. Oppstart av arbeidene vil markeres i Nydalen den 05.06.2000. Dette er en gledelig beslutning for Avantor og eksisterende og potensielle kunder i Nydalen, og er resultatet av langvarig og målrettet arbeid med å skaffe Nydalen et godt kollektivt trafikktilbud.

## **Fremtidig utvikling**

### *Fremtidig strategi*

Arbeidet med å vurdere selskapets mulige strategialternativer er i gang, og strategien for det nye Avantor vil bli offentliggjort senest sammen med regnskapet for 2. kvartal 2000. Det er imidlertid bred enighet i styret om full fokus og høyere tempo i videreutviklingen av Nydalen.

### *Leiemarkedet*

Leiemarkedet har så langt i 2000 blitt noe strammere. Det er tegn til økende ledighet i områder Avantor konkurrerer med. Etterspørselen etter lokaler i Nydalen er imidlertid fortsatt god, og selskapet står foran store utfordringer for å løse eksisterende kunders behov samtidig som nye kunder skal gis mulighet til å etablere seg i Nydalen.

Oslo, 10. mai 2000

Jan Petter Storetvedt  
(styreformann)

Ragnar Halle

Kjell Inge Røkke

Christian Joys  
(adm. dir.)

Carl Erik Krefting

Lars Græe