

AVA - AVANTOR - RESULTAT 2. KVARTAL 2000 - BØRS/PRESSEMELDING

- Forslag om ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje.
- Forslag om nedskrivning av egne aksjer, samt ny fullmakt til å kjøpe ytterligere 10 prosent.
- Ekstraordinær generalforsamling 25. august.
- Ytterligere fokusering på utvikling av Nydalen.

Styret ønsker å tilpasse selskapets kapital etter transaksjonen med Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) gjennom en utbetaling av et ekstraordinært utbytte i 2000. Da transaksjonen med IFN først får regnskapsmessig virkning for årsregnskapet for 2000, setter Aksjelovens utbytteregler begrensninger for hvilket utbytte som kan utbetales i år. Styret foreslår derfor for den ekstraordinære generalforsamlingen å utbetale et ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje.

Styret har til hensikt til generalforsamlingen i 2001 å foreslå et størst mulig utbytte under hensyn til Aksjelovens begrensninger og selskapets behov for en tilfredsstillende likviditet og egenkapital.

Resultatsammendrag

1.4. - 30.6. 1999	1.4. - 30.6. 2000		30.6.00	30.06.99	31.12.99
66,5	25,1	<i>Leieinntekter</i>	89,3	131,9	267,4
- 6,0	- 2,0	Driftsutgifter eiendommer	- 5,8	- 9,8	- 20,2
- 4,1	- 2,4	Administrasjonskostnader	- 8,4	- 10,6	- 20,7
-10,1	- 4,4	<i>Sum driftskostnader</i>	- 14,2	20,4	40,9
-14,6	- 6,2	Ordinære avskrivninger	- 21,5	- 29,2	- 58,1
41,8	14,5	<i>Driftsresultat I</i>	53,6	82,3	168,4
8,2	0,0	Salgsgevinst	369,6	8,2	8,3
- 2,2	- 1,8	Rehabiliteringskostnader	- 10,4	- 4,3	- 7,8
-	-	Nedskrivning investeringer	-	-	- 122,6
47,8	12,7	<i>Driftsresultat II</i>	412,8	86,2	46,3
- 28,7	5,2	Netto finansielle poster	- 27,1	- 55,6	- 101,3
19,1	17,9	<i>Resultat før skattekostnad</i>	385,7	30,6	- 55,0

Konsernbalanse

	30.6.00	30.6.99	31.12.99
Eiendommer og tomter	770,7	2 456,7	2 597,7
Finansielle anleggsmidler	209,3	288,7	163,5
<i>Sum anleggsmidler</i>	980,0	2 745,4	2 761,2
<i>Omløpsmidler</i>	861,5	119,9	212,6
<i>Sum eiendeler</i>	1 841,5	2 865,3	2 973,7
Innskutt og opptjent egenkapital	794,3	744,2	667,4
Egne aksjer	-101,7	-55,4	-101,7
<i>Sum egenkapital</i>	692,6	688,8	565,7
Utsatt skatt	121,1	143,8	113,7
Langsiktig rentebærende gjeld	536,7	1 980,2	2 182,7
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	657,8	2 124,0	2 296,4
<i>Kortsiktige rentefrie lån</i>	491,1	52,5	111,6
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	1 841,5	2 865,3	2 973,7

Nøkkeltall

	30.06.00	30.6.99	31.12.99
Egenkapitalandel (%)	37,6	24,0	19,1
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	49,9	55,9	125,2
Driftskostnad (%)	15,9	15,5	15,3
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	4,8	3,8	3,0
Gjennomsnittlig lånerente (%)	6,3	6,9	7,0
Gjennomsnittlig gjenværende leietid (år)	5,8		6,3
Utleiegrad (%)	96,3	98,8	97,2

Resultatpostene i 1. halvår 2000 omfatter hele eiendomsporteføljen i perioden 01.01.2000 til 21.03.2000. I perioden 22.03.2000 til 30.06.2000 er resultatet fra Avantors gjenværende portefølje innarbeidet. Leieinntekter i 1. halvår 2000 ble på NOK 89,3 mill (131,9).

Reforhandlinger av leiekontrakter øker fortsatt leienivået i Nydalen.

Driftsresultat I ble NOK 53,6 mill (82,3). Kostnadsprosenten er på 15,9 (15,5).

Netto finanskostnader ble NOK 27,1 mill (55,6) Kontantoppjøret med IFN ble gjennomført 19.06.00. Samme dato ble Avantors gjeld påhvilende den overdradde porteføljen innfridd. Eiendommene ble overført med regnskapsmessig virkning fra og med 21.03.00.

Etterspørselen etter lokaler i Nydalen er fortsatt svært god. Eksisterende kunder har stadig behov for større lokaler, noe som er en utfordring med den lave ledigheten på 1,4 prosent i området. I løpet av 1. halvår er det reforhandlet og inngått nye kontrakter for til sammen 35 700 kvm.

Selskapet ønsker å fokusere strategien mot å ferdigstille det meste av Nydalen i henhold til den nye visjonen, før nye områder vurderes. Dette innebærer en profilering av Nydalen som beliggenhet, konsept og bydel. Utviklingen vil også omfatte miljømessige tiltak, kombinert med en strukturert markedssatsning mot kunder som kan bidra positivt til å videreutvikle konseptet Nydalen. Målet er en raskere utbygging av området, og en raskere realisering av merverdiene i tomtepotensialet.

Oslo, 10. august 2000

AVANTOR ASA

Christian Joys

AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR 2. KVARTAL 2000

- Avantors styre foreslår et ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje.
- Forslag om nedskrivning av egne aksjer, samt ny fullmakt til å kjøpe ytterligere 10 prosent.
- Ekstraordinær generalforsamling 25. august.
- Ytterligere fokusering på utvikling av Nydalen.

Styret ønsker å tilpasse selskapets kapital etter transaksjonen med Industrifinans Næringsseidom ASA (IFN) gjennom en utbetaling av et ekstraordinært utbytte i 2000. Da transaksjonen med IFN først får regnskapsmessig virkning for årsregnskapet for 2000, setter Aksjelovens utbytteregler begrensninger for hvilket utbytte som kan utbetales i år. Styret foreslår derfor for den ekstraordinære generalforsamlingen å utbetale et ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje.

Styret har til hensikt til generalforsamlingen i 2001 å foreslå et størst mulig utbytte under hensyn til Aksjelovens begrensninger og selskapets behov for en tilfredsstillende likviditet og egenkapital.

Avantor har pr i dag tre store nybyggingsprosjekter under bygging. For to av disse, Gullhaug Torg 4 og Maridalsveien 323 er det allerede mottatt oppgjør for salg til IFN. Restinvesteringene frem til fullføring er betydelige. Sammen med byggingen av Sandakerveien 130 for Tele 1 Europe gjør dette at selskapet har behov for betydelige likviditetsreserver de kommende 18 måneder. I tillegg iverksettes det markedsmessige, miljømessige og profilmessige tiltak i Nydalen. Dette for å bedre servicetilbudet i bydelen og øke attraktiviteten av Nydalen ytterligere, og derigjennom kunne øke utbyggingstempoet. Samlet sett gjør dette at selskapet har behov for betydelige midler til finansiering av videreutviklingen.

AVANTOR ASA

Resultatsammendrag for konsernet

Resultatpostene i 1. halvår 2000 omfatter hele eiendomsporteføljen i perioden 01.01.2000 til 21.03.2000. I perioden 22.03.2000 til 30.06.2000 er resultatet fra Avantors gjenværende portefølje innarbeidet. Tallene for 1. halvår 1999 og regnskapsåret 1999 er ikke endret da handelen er regnskapsmessig behandlet som en transaksjon.

1.4.-30.6. 1999	1.4.-30.6. 2000		30.6.2000	30.6.1999	31.12.1999
66,5	25,1	<i>Leieinntekter</i>	89,3	131,9	267,4
-6,0	-2,0	Driftsutgifter eiendommer	-5,8	-9,8	-20,2
-4,1	-2,4	Administrasjonskostnader	-8,4	-10,6	-20,7
-10,1	-4,4	<i>Sum driftskostnader</i>	-14,2	20,4	40,9
-14,6	-6,2	Ordinære avskrivninger	-21,5	-29,2	-58,1
41,8	14,5	<i>Driftsresultat I</i>	53,6	82,3	168,4
8,2	0,0	Salgsgevinster	369,6	8,2	8,3
-2,2	-1,8	Rehabiliteringskostnader	-10,4	-4,3	-7,8
-	-	Nedskrivning investeringer	-	-	-122,6
47,8	12,7	<i>Driftsresultat II</i>	412,8	86,2	46,3
-28,7	5,2	Netto finansielle poster	-27,1	-55,6	-101,3
19,1	17,9	<i>Resultat før skattekostnad</i>	385,7	30,6	-55,0

Konsernbalanse

	30.6.2000	30.6.1999	31.12.1999
Eiendommer og tomter	770,7	2 456,7	2 597,7
Finansielle anleggsmidler	209,3	288,7	163,5
<i>Sum anleggsmidler</i>	<i>980,0</i>	<i>2 745,4</i>	<i>2 761,2</i>
<i>Omløpsmidler</i>	<i>861,5</i>	<i>119,9</i>	<i>212,6</i>
<i>Sum eiendeler</i>	<i>1 841,5</i>	<i>2 865,3</i>	<i>2 973,7</i>
Innskutt og opptjent egenkapital	794,3	744,2	667,4
Egne aksjer	-101,7	-55,4	-101,7
<i>Sum egenkapital</i>	<i>692,6</i>	<i>688,8</i>	<i>565,7</i>
Utsatt skatt	121,1	143,8	113,7
Langsiktig rentebærende gjeld	536,7	1 980,2	2 182,7
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	<i>657,8</i>	<i>2 124,0</i>	<i>2 296,4</i>
<i>Kortsiktige rentefrie lån</i>	<i>491,1</i>	<i>52,5</i>	<i>111,6</i>
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	<i>1 841,5</i>	<i>2 865,3</i>	<i>2 973,7</i>

Nøkkeltall

	30.6.2000	30.6.1999	31.12.1999
Egenkapitalandel (%)	37,6	24,0	19,1
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	49,9	55,9	125,2
Driftskostnadsprosent (%)	15,9	15,5	15,3
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	4,8	3,8	3,0
Gjennomsnittlig lånerente (%)	6,3	6,9	7,0
Gjennomsnittlig gjenværende leietid (år)	5,8		6,3
Utleiegrad (%)	96,3	98,8	97,2

Driftsinntekter og resultat

Leieinntekter

Samlede leieinntekter i 1. halvår 2000 ble på NOK 89,3 mill, mot NOK 131,9 mill i samme periode 1999. Reforhandlinger av leiekontrakter øker fortsatt leienivået i Nydalen. Ledigheten for Avantors portefølje ved utgangen av 2. kvartal 2000 har økt noe til 3,7 prosent, mot 2,8 prosent ved årsskiftet for den sammenlignbare porteføljen. Dette skyldes i hovedsak utløpet av en stor kontrakt på eiendommen i Asker.

Driftsresultat I

Driftsresultat I ble på NOK 53,6 mill mot 82,3 mill kroner i 1. halvår 1999. Kostnadsprosenten for 1. halvår er på 15,9 mot 15,3 ved årsskiftet. Mottatt forvaltningshonorar for driften av Nydalen-porteføljen for IFN er regnskapsmessig ført som en reduksjon av selskapets administrasjonskostnader. Selskapet arbeider for å justere selskapets kostnadsstruktur etter salget til IFN.

Driftsresultat II

Resultat etter salgsgvinster og rehabiliteringskostnader ble på NOK 412,8 mill mot NOK 86,2 mill i 1. halvår 1999. Gevinsten ved transaksjonen med IFN er inntektsført med NOK 367,7 mill. I tillegg er de festede tomtearealene på Hinna i Stavanger solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 1,9 mill. Rehabiliteringskostnadene for 1.

halvår 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 27,1 mill for konsernet mot NOK 55,6 mill for 1. halvår i fjor. Kontantoppgjøret med IFN ble gjennomført 19.06.00. Samme dato ble Avantors gjeld påhvilende den solgte porteføljen innfridd. Eiendommene ble overført med regnskapsmessig virkning fra og med 21.03.00. For perioden 22.03. – 19.06.00 er det inntektsført renter av kjøpesummen fra IFN med totalt NOK 38 mill.

Balanse og nøkkeltall

Balanse

Avantor har en totalbalanse ved utgangen av 1. halvår på NOK 1 841,5 mill mot NOK 2 973,7 pr. 31.12.1999. Bokført egenkapital er etter 1. halvår på NOK 800,8 mill. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 37,6 prosent mot 19,1 prosent pr 31.12.1999. Bokført egenkapitalandel etter utbetaling av ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje vil være 30 prosent.

Rentebærende gjeld

Samlet rentebærende gjeld utgjør ved utgangen av 2. kvartal NOK 536,7 mill. Av dette utgjør sertifikatlån NOK 50 mill. Pr 31.12.2000 var Avantors rentebærende gjeld NOK 2 182,7 mill. Reduksjonen skyldes utfisjonering av gjeld kombinert med innfrielse av gjeld i forbindelse med oppgjøret fra IFN. Selskapets låneportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende rentebindingstid på 4,8 år, og samtlige av selskapets lån som skal rentefornyes i 2000 er sikret gjennom tidligere inngåtte renteswapavtaler. Konsernets gjennomsnittlige lånekostnad er ved utgangen av 2. kvartal 6,4 prosent.

Likviditet

Selskapets likviditetsbeholdning, bestående av bankinnskudd og plasseringer i sertifikatmarkedet var ved utgangen av 2. kvartal på NOK 823 mill.

Aksjekapital

Selskapets aksjekapital ble i forbindelse med fisjonen mot IFN redusert med NOK 1 814 964 fra NOK 22 133 708 til NOK 20 318 744. Dette ble gjennomført ved at aksjenes pålydende ble redusert fra NOK 1,00 pr aksje til NOK 0,918. Gjennom fisjonen fikk Avantors aksjonærer 0,571381 aksjer i IFN for hver Avantor-aksje de eide. I transaksjonen og kapitalutvidelsen i IFN er IFNs aksjer verdsatt til NOK 17,90 pr aksje.

En Avantor-aksjonær som eide 1000 Avantor-aksjer med kostpris NOK 50 000 (NOK 50 pr aksje), vil etter transaksjonen eie 1000 Avantor-aksjer med kostpris NOK 45 900 $((50\ 000/1,00)*0,918)$ samt 571 $(1000 \times 0,571381)$ IFN-aksjer med kostpris NOK 4 100 $(50\ 000 - 45\ 900)$.

NYDALEN – Ny bydel

Etterspørsel

Etterspørselen etter lokaler i Nydalen er fortsatt svært god. Eksisterende kunder har stadig behov for større lokaler, noe som er en utfordring med den lave ledigheten på 1,4 prosent i området. I løpet av 1. halvår er det reforhandlet og inngått nye kontrakter for til sammen 35 700 kvm.

Eiendomsutvikling

For tiden har Avantor tre store bygg under oppføring. Disse er Gullhaug Torg 4 for EDB Fundator/EDB 4tel, Maridalsveien 323 for UPC Norge og Sandakerveien 130 for Tele 1 Europe, til sammen 41 000 kvm.

I tillegg markedsføres nybyggingsprosjektene Gjerdrums vei 4 og Gjerdrums vei 19 på til sammen 16 100 kvm aktivt i markedet mot konkrete interessenter. Det vurderes også å føre opp en av eiendommene før arealet er utleid for å tilfredsstille etterspørselen i Nydalen.

Infrastruktur

Tverrveien over Nydalen i sør, Kr. Aamodts gate nærmer seg ferdigstilling, og arbeidene vil avsluttes i løpet av høsten. Samtidig vil ny avkjøring til Nydalsveien ferdigstilles. Sammen med den nylig avsluttede oppgraderingen av Sandakerveien og ny Tåsentunnel, har dette bedret de trafikale forholdene i Nydalen.

Arbeidene med den nye T-baneringen ble startet opp i juni fra Ullevål-siden. Arbeidene i Nydalen vil startes opp i oktober i år.

Arbeidene med kabeltraseen for det nye bredbåndsnettet i Nydalen er avsluttet i Nydalen Park. Arbeidene i Nydalsbyen er i full gang, og vil ventelig bli avsluttet i 3. kvartal. De største leverandørene av bredbåndstilknytning vil dermed kunne tilby sine tjenester til samtlige kunder i Nydalen. Kombinert med utbyggingsaktiviteten i Nydalen skaper disse arbeidene betydelige utfordringer for Avantor og kundene. Det er iverksatt arbeid for å skape en ny kommunikasjonsplattform for selskapet, som også har som klar målsetting å bedre selskapets kommunikasjon med kundene i Nydalen.

Fremtidig utvikling

Satsningsområder

Styret har vedtatt et ytterligere fokus på Nydalen. Dette innebærer profilering av Nydalen som beliggenhet, konsept og bydel. Utviklingen vil også omfatte miljømessige tiltak, kombinert med en strukturert markedsføring mot kunder som kan bidra positivt til å videreutvikle konseptet Nydalen. Målet er en raskere utbygging av området, og en raskere realisering av merverdiene i tomtepotensialet.

Oslo, 9. august 2000

Jan Petter Storetvedt
(Styreformann)

Ragnar Halle

Kjell Inge Røkke

Christian Joys
(adm. dir.)

Carl Erik Krefting

Lars Græe