

AVA - AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR. 2. KVARTAL 1998

Avantor har utviklet ca 100.000 kvm næringslokaler i Nydalen siden 1994 når Gullhaugveien 9 - 13 og Nydalsveien 28 er ferdigutviklet. Sammen med jevn vekst i leienivået for øvrig, har dette gitt selskapets beste driftsresultat I pr 1. halvår med 74,6 mill (65,1) og en kontantstrøm fra ordinær drift på 56,2 mill (48,6). Selskapets driftskostnadsprosent er nå 16,3 % (16,6).

De nybygde eiendommene har et leienivå på ca 100 mill og det er investert ca 950 mill inkl tomteverdi, dvs en bruttoavkastning på totalkapitalen på 10,5 %. Med et gjenværende utbyggingspotensial på ca 210 .000 kvm i Nydalen, har Avantor fortsatt et betydelig utviklingspotensial verdimesig.

Viktige begivenheter pr. 2. kvartal 1998

I løpet av 2. kvartal er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 32.700 kvm. Som en følge av dette og slutføring av 1. byggetrinn i Nydalsveien 28 i august, har leienivået økt fra 244 mill pr 31.12.97 til 263 mill kroner.

I første halvår er det samlet solgt eiendommer for 89,4 mill kroner med en samlet gevinst på 30,4 mill kroner. Eiendommen Lillogaten 5 i Oslo er solgt for 59 mill kroner med en regnskapsmessig gevinst på ca. 25 mill kroner.

Nybyggingsprosjektet Gullhaug Torg 4 på totalt ca 20.000 kvm er presentert i markedet og markedsføres i disse dager aktivt. Responser i markedet har vært god, og Avantor har en konstruktiv dialog med flere interessenter, også store aktører som kan være aktuelle for større deler av bygget. Bygget planlegges oppført i løpet av 1999.

Gjennomføringen av salget av boligtomten i Nydalen Syd til Selmer ASA er som følge av makeskifte med Oslo kommune forskjøvet til 4. kvartal 1998.

Selskapet har i løpet av 1. halvår restrukturert låneporteføljen. Sammen med emisjonen har dette forbedret konsernets likviditet.

Driftsinntekter og resultat

Samlede leieinntekter pr. 2. kvartal er på 118,5 mill kroner mot 108,1 mill kroner på samme tid i fjor. Økningen skyldes ferdigstillelsen av Gullhaugveien 9-13.

Driftsresultat I er på 74,6 mill kroner mot 65,1 mill kroner pr. 2. kvartal i fjor.

Rehabiliteringen av Nydalsveien 28 for Posten SDS AS er under ferdigstillelse. Pr. 2. kvartal er regnskapet belastet med 21,6 mill kroner i rehabilitering, mot 1,5 mill kroner i 1997.

Rehabiliteringen av Nydalsveien 26 vil imidlertid ytterligere belaste regnskapet med beløp i størrelsesorden 10 - 15 mill kroner for 1998.

Finanskostnadene har økt til 56,5 mill kroner pr. 2. kvartal 1998 mot 53,6 mill kroner i 1997. Årsaken er at Avantor fra og med årsoppgjøret 1997 utgiftsfører byggelånsrenter. Pr. 2. kvartal 1998 er byggelånsrenter på 13,5 mill kroner utgiftsført. Aktiverte byggelånsrenter på samme tidspunkt i fjor var 5,1 mill kroner.

Overskuddet før skatt 2. kvartal 1998 er på 26,9 mill kroner, mot 16,8 mill kroner på samme tid i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig bedringen i driftsresultat I.

Kontantstrøm fra driften var i 1. halvår 1998 på 56,2 mill kroner mot 36,6 mill kroner i 2. kvartal 1997.

Resultatsammendrag for konsernet

	30.6.98	30.6.97	31.12.97
<i>Leieinntekter</i>	118,5	108,1	220,7
Driftsutgifter eiendommer	10,0	8,5	18,2
Administrasjonskostnader	9,3	9,4	18,1
Tap på fordringer	0,0	0,0	0,1
<i>Sum driftskostnader</i>	19,3	17,9	36,4
Ordinære avskrivninger	24,6	25,1	48,9
<i>Driftsresultat I</i>	74,6	65,1	135,3
Salgsgevinster	30,4	6,7	12,7
Rehabiliteringskostnader	-21,6	-1,5	-25,4
<i>Driftsresultat II</i>	83,4	70,3	122,6
Netto finansielle kostnader	-56,5	-53,6	-114,1
<i>Resultat før skattekostnad</i>	26,9	16,7	8,4

Konsernbalanse

	30.6.98	30.6.97	31.12.97
Omløpsmidler	139,1	122,8	102,0
Eiendommer og tomter	2.329,9	2.170,8	2.286,5
Øvrige anleggsmidler	287,0	311,5	290,1
<i>Sum eiendeler</i>	2.756,0	2.605,1	2.678,6
Kortsiktig rentefri gjeld	86,3	90,2	98,2
Kortsiktig rentebærende gjeld	34,6	93,3	85,3
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	120,9	183,5	183,5
Langsiktig rentefri gjeld	145,5	147,4	145,5
Langsiktig rentebærende gjeld	1.825,2	1.862,7	1.951,2
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	1.970,7	2.010,1	2.096,7
<i>Egenkapital</i>	664,4	411,5	398,4
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	2.756,0	2.605,1	2.678,6

Nøkkeltall

	30.6.98	30.6.97	31.12.97
Egenkapitalandel (%)	24,1	15,8	14,9
Kontantstrøm fra driften mill kr	56,2	36,6	70,1
Driftskostnadsprosent (%)	16,3	16,6	16,4
Utleiegrad (%)	96,8	96,7	97,2
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	4,1*	-	2,5
Gjennomsnittlig lånerente (%)	6,9*	-	6,3

* etter restrukturering.

Balanse og nøkkeltall

Avantor har pr. 2. kvartal en totalbalanse på 2.756,0 mill kroner mot 2.605,1 mill kroner pr. 2. kvartal i fjor. Økningen skyldes nettovirkningen av nyutvikling og salg av eiendommer.

Bokført egenkapital er på 664,4 mill kroner mot 411,5 mill kroner på samme tid i fjor. Økningen skyldes primært fortrinnsrettsemisjonen som økte egenkapitalen med netto ca. 185 mill kroner, samt at 50,7 mill kroner av det konvertible obligasjonslånet ble konvertert i 1. halvår. Bokført egenkapitalandel har økt fra 15,8 % pr. 2. kvartal 1997 til 24,1 % pr. 2. kvartal i år.

Kortsiktig rentebærende gjeld besto i sin helhet av et konvertibelt obligasjonslån. Obligasjonslånet er med unntak av 27.000 kroner konvertert til aksjer i løpet av juli 1998, slik at egenkapitalen etter dette er på 699 mill. kroner og egenkapitalandelen utgjør 25,3 %. Antall aksjer etter konverteringen utgjør 22.133.708 pålydende kr 1.

Langsiktig rentebærende gjeld er på 1.970,7 mill kroner mot 1.873,3 mill kroner pr. 2. kvartal 1997. Posten omfatter i tillegg til pantelån 342 mill kroner i byggelån med konverterings-tilsagn. I løpet av 2. kvartal er deler av emisjonsbeløpet anvendt til nedbetaling av pantegjelden med til sammen 145,6 mill kroner mot økning av trekkrettigheter på 110 mill.

Verdiledigheten er nå på 3,2 % mot 3,3 % ved halvårsskiftet i fjor. Gjennomsnittlig gjenværende leietid er på 6,6 år mot 5,8 år ved 1. halvår i fjor.

Finansiering

I april 1998 swappet Avantor 350 mill kroner fra flytende rente til 10 års fast rente. Sammen med konsernets øvrige fastrentelån er kun 5,5 % av låneporteføljen nå til flytende rentebetingelser.

12 % av porteføljen skal reforhandles i 1999 og 20 % i 2000. Gjennomsnittlig rentebindingstid for porteføljen er 4,1 år.

Avantor har restrukturert pantelånsporteføljen, og har ved utgangen av 1. halvår oppnådd følgende forbedringer i lånestrukturen:

- avdragsfrihet de kommende to år
- avtalefestet klausuler om pantefrafall i tomteområder ved byggestart og uten delinnsfrielse av lån
- frigivelse av bundne likvide midler

I løpet av 3. kvartal 1998 vil Gullhaugveien 9-13 pantelånfinansieres med 330 mill kroner, hvorav 260 mill kroner vil benyttes til innfrielse av byggelån. Lånet løper over 25 år med to års avdragsfrihet.

Samlet vil denne restruktureringen av låneporteføljen forbedre konsernets likviditet, samtidig som avtaleverket er fleksibelt og tilpasset Avantors situasjon i lang tid fremover.

Etter restruktureringen er Avantors gjennomsnittlige rentekostnad 6,89 %.

Markedsforhold og konkurransesituasjon

Etterspørselen etter innflyttingsklare kontorarealer av god kvalitet og sentral beliggenhet, som i Nydalen, er fortsatt god. Tilbudet er begrenset, både i Nydalen og hos våre konkurrenter.

Når det gjelder prosjekterte arealer med innflytting på ett til to års sikt er omfanget av tilbudet økende. Det settes fra brukerens side store krav til kvalitet og effektivitet.

I kundens bevissthet øker betydningen av elementer som påvirker trivsel og arbeidsmiljø, hvilket Avantor kan tilby i Nydalen.

Eiendomsutvikling

Avantor har primo juli sendt inn en samlet reguleringsplan for 4 delområder i Nydalen syd som gir mulighet for bygging av 141.000 kvm næringsarealer. Den pålagte konsekvensutredningen i tilknytning til denne utbyggingen er nå ferdig utarbeidet og vil oversendes departementet medio august. Planene forventes ferdigbehandlet i løpet av 1. kvartal 1999. Avantor ser fortsatt gode muligheter til å fortsette med utbyggingen i Nydalen.

Arbeidet med oppgraderingen av Sandakerveien og etablering av ny tverrvei er i gang. T-banen forventes oppstartet for fullt i løpet av 1999, mens kulverten under Sandakerveien forhåpentligvis utføres sammen med veibyggingen i høst.

Selskapet har 3 større prosjekter under utvikling, hvorav "Gullhaug Torg 4" på ca 20.000 kvm kontorer og "Utsikten" på ca 10.000 kvm kontorer er byggemeldt. Førstnevnte prosjekt blir aktivt markedsført og har flere interessenter. Bygget planlegges oppført i løpet av 1999.

Eiendomsdrift

Selskapet har etter salg av non-core eiendommer og utvikling av nye prosjekter i Nydalen oppnådd en rasjonell og effektiv drift av eiendomsporteføljen. Kostnadene i % av leieinntektene er på 16,3 % mot 16,6 % på samme tid i fjor. Avantor forventer at driftskostnadsprosenten for hele 1998 vil gå ytterligere ned mot 16,0 %, når selskapet får full uttelling for ferdigstillelse av Gullhaugveien 9 - 13 og Nydalsveien 28.

Hendelser etter 30.6.98

Obligasjonslånet er konvertert, med unntak av 27.000 kroner, til aksjer i løpet av juli 1998, slik at egenkapitalen etter dette er på 699 mill. kroner og egenkapitalandelen utgjør 25,3 %. Antall aksjer etter konverteringen utgjør 22.133.708 pålydende kr 1.

Posten SDS har i august flyttet inn i Nydalsveien 28.

Fremtidsutsikter

Avantor vil som følge av ferdigstillelse av byggetrinn I i Nydalsveien 28 få noe vekst i leieinntektene i 2. halvår.

For øvrig forventes selskapet å få en utvikling i samsvar med resultatene fra 1. halvår.

Oslo, 11. august 1998

Jan Petter Storetvedt Kjell Inge Røkke Carl Erik Krefting Göte Dahlin Truls Holthe
(styreformann)

Christian Joys
adm.dir.