

AVA - AVANTOR - RESULTAT PR 3. KVARTAL 2000 - BØRS/PRESSEMELDING

Etterspørselen etter nye lokaler i Nydalen er fortsatt svært god og ledigheten er minimal. Avantor tar derfor sikte på å gjennomføre en rask utbygging av området for å tilfredsstille etterspørselen etter moderne lokaler i et attraktivt miljø.

Reguleringsplanen for Nydalen Syd er vedtatt av Oslo Bystyre og utbyggingen av den nye T-baneringen med stasjon i Nydalen er igangsatt. Dette øker områdets attraktivitet ytterligere, og medfører at de planlagte utbyggingsarealene nå er byggeklare.

Driften har i 3. kvartal utviklet seg som forventet. Ved sammenligning av regnskapstallene for 2000 mot 1999 må det hensyntas at store deler av selskapets eiendomsmasse ble solgt til Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) i mars 2000. Avantor fortsetter å forvalte eiendommene.

Driftsresultat I ble NOK 62 mill (123,1). Driftsresultat II NOK 419,6 mill (125,0). Netto finanskostnader NOK 25,1 mill (70,1) etter netto renteinntekter på NOK 2 mill i kvartalet isolert. Resultat før skatt NOK 394,5 mill (54,9). Reforhandlinger løfter fortsatt leienivået i Nydalen.

Torgbygget, som også inneholder nedgang til T-banestasjonen er igangsatt i en felles entreprise med Samferdselsetaten, som er byggherre for T-baneringen. Første etappe av T-baneringen, Ullevål-Storo åpner i 2003, mens hele ringen skal være fullført i 2006. Torgbygget skal først og fremst inneholde hotell, konferansesenter og andre servicetilbud til næringslivet. Samtidig er det vedtatt byggestart av Gjerdrums vei 4 på 8 500 kvm BTA og et parkeringshus i tilknytning til Gjerdrums vei 16.

Etterspørselen etter lokaler i Nydalen er fortsatt svært god. Nydalen er "fullt" utleid med en ledighet på 1 prosent. Pr 3. kvartal er det reforhandlet og inngått nye kontrakter for til sammen 67 500 kvm, hvorav 10 100 kvm er i nybygg.

Reguleringsplanen for Nydalen Syd er vedtatt av Oslo Bystyre. Dermed er det alt vesentlige av kontorarealer i sydområdet byggeklare.

1.7.- 30.9. 1999	1.7.- 30.9. 2000		30.9.00	30.9.99	31.12.99
65,7	21,2	Leieinntekter	110,5	197,6	267,4
-	2,3	Forvaltningsinntekter	5,1	-	-
65,7	23,5	Sum driftsinntekter	115,6	197,6	267,4
-4,9	-5,3	Driftsutgifter eiendommer	-11,1	-14,7	-20,2
-5,0	-4,4	Administrasjonskostnader	-15,6	-15,6	-20,7
-9,9	-9,7	Sum driftskostnader	-26,7	-30,3	-40,9
-15,0	-5,4	Ordinære avskrivninger	-26,9	-44,2	-58,1
40,8	8,4	Driftsresultat I	62,0	123,1	168,4
0,0	0,0	Salgsgevinster	369,6	8,2	8,3
-2,0	-1,6	Rehabiliteringskostnader	-12,0	-6,3	-7,8
-	-	Nedskrivning investeringer	-	-	-122,6
38,8	6,8	Driftsresultat II	419,6	125,0	46,3
-14,5	2,0	Netto finansielle poster	-25,1	-70,1	-101,3
24,3	8,8	Resultat før skattekostnad	394,5	54,9	-55,0

Konsernbalanse

	30.9.00	30.9.99	31.12.99
Eiendommer og tomter	775,2	2 516,6	2 597,7
Finansielle anleggsmidler	210,2	286,8	163,5
<i>Sum anleggsmidler</i>	<i>985,4</i>	<i>2 803,4</i>	<i>2 761,2</i>
<i>Omløpsmidler</i>	<i>458,8</i>	<i>111,1</i>	<i>212,5</i>
<i>Sum eiendeler</i>	<i>1 444,2</i>	<i>2 914,5</i>	<i>2 973,7</i>
Innskutt og opptjent egenkapital	516,2	769,7	667,4
Egne aksjer	-	-55,4	-101,7
<i>Sum egenkapital</i>	<i>516,2</i>	<i>714,3</i>	<i>565,7</i>
Utsatt skatt	121,0	143,5	113,7
Langsiktig rentebærende gjeld	486,6	1 966,1	2 182,7
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	<i>607,6</i>	<i>2 109,6</i>	<i>2 296,4</i>
<i>Kortsiktig rentefri gjeld</i>	<i>320,4</i>	<i>90,6</i>	<i>111,6</i>
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	<i>1 444,2</i>	<i>2 914,5</i>	<i>2 973,7</i>

Nøkkeltall

	30.9.00	30.9.99	31.12.99
Egenkapitalandel (%)	35,7	24,5	19,1
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	63,8	97,2	125,2
Gjennomsn. rentebindingstid (år)	5,1	3,5	3,0
Gjennomsn. lånerente (%)	5,7	7,0	7,0
Gjennomsn. gjenværende leietid (år)	5,7	6,5	6,3
Utleiegrad (%)	98,5	98,8	97,2

Oslo, 8. november 2000

AVANTOR ASA

Christian Joys

AVA - AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR 3. KVARTAL 2000

Etterspørselen etter nye lokaler i Nydalen er fortsatt svært god og ledigheten er minimal. Avantor tar derfor sikte på å gjennomføre en rask utbygging av området for å tilfredsstille etterspørselen etter moderne lokaler i et attraktivt miljø.

Reguleringsplanen for Nydalen Syd er vedtatt av Oslo Bystyre og utbyggingen av den nye T-baneringen med stasjon i Nydalen er igangsatt. Dette øker områdets attraktivitet ytterligere, og medfører at de planlagte utbyggingsarealene nå er byggeklare.

Driften har i 3. kvartal utviklet seg som forventet. Ved sammenligning av regnskapstallene for 2000 mot 1999 må det hensyntas at store deler av selskapets eiendomsmasse ble solgt til Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) i mars 2000. Avantor fortsetter å forvalte eiendommene.

AVANTOR ASA Resultatutvikling

Driftsinntekter

Samlede leieinntekter pr 3. kvartal 2000 ble på NOK 110,5 mill, mot NOK 197,6 mill i samme periode i 1999. Reforhandlinger av leiekontrakter øker fortsatt leienivået i Nydalen. Ledigheten for Avantors portefølje ved utgangen av 3. kvartal 2000 er 1,5 prosent, mot 2,8 prosent ved årsskiftet for den sammenlignbare porteføljen. Forvaltningsinntektene pr 3. kvartal utgjør NOK 5,1 mill. Dette er honorarer for forvaltningen av IFNs Nydalen-portefølje. Fra årsskiftet overtar Avantor forvaltningen av ytterligere 4 IFN-eiendommer, noe som vil løfte forvaltningshonoraret til ca NOK 10 mill for 2001.

Driftsresultat I

Driftsresultat I ble på NOK 62 mill mot NOK 123,1 mill pr 3. kvartal 1999. På tross av engangskostnader i forbindelse med ny profilering og etablering av ny kommunikasjonsplattform er administrasjonskostnadene stabile i forhold til samme periode i fjor.

Driftsresultat II

Resultat etter salgsgevinster og rehabiliteringskostnader ble på NOK 419,6 mill mot NOK 125 mill pr 3. kvartal 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 pr 3. kvartal 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 25,1 mill for konsernet mot NOK 70,1 mill for samme periode i fjor. Kontantoppgjøret med IFN ble gjennomført 19.06.2000. Samme dato ble Avantors gjeld påhvilende den solgte porteføljen innfridd. Eiendommene ble overført med regnskapsmessig virkning fra og med 21.03.2000. For perioden 22.03. – 19.06.2000 er det inntektsført renter av kjøpesummen fra IFN med totalt NOK 38 mill. For 3. kvartal isolert har konsernet hatt netto renteinntekter på NOK 2 mill.

Resultatpostene pr 3. kvartal 2000 omfatter hele eiendomsporteføljen i perioden 01.01.2000 til 21.03.2000. I perioden 22.03.2000 til 30.09.2000 er resultatet fra Avantors gjenværende portefølje innarbeidet. Tallene pr 3. kvartal 1999 og regnskapsåret 1999 er ikke endret da handelen er regnskapsmessig behandlet som en transaksjon.

Finansiering og likviditet

Egenkapital

Avantor har en totalbalanse ved utgangen av 3. kvartal på NOK 1 444,2 mill mot NOK 2 973,7 mill pr 31.12.1999. Bokført egenkapital er etter 3. kvartal på NOK 516,2 mill. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 35,7 prosent mot 19,1 prosent pr 31.12.1999.

Regnskapsmessig er nedskrivningen av egenkapitalen med selskapets beholdning av egne aksjer gjennomført i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 25.08.2000. Kreditorfristene utløper ca 25.11.2000, og kapitalnedsettelsen blir formelt registrert i Foretaksregisteret pr denne dato.

Selskapet utbetalte i henhold til generalforsamlingens beslutning et ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje til aksjonærene den 28.08.2000.

Rentebærende gjeld

Samlet rentebærende gjeld utgjør ved utgangen av 3. kvartal NOK 486,6 mill. Pr 31.12.1999 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 5,1 år, og samtlige av selskapets lån som skal rentefornyes i 2000 er sikret gjennom tidligere inngåtte renteswapavtaler. Konsernets gjennomsnittlige lånekostnad er ved utgangen av 3. kvartal 5,7 prosent.

Likviditet

Selskapets likviditetsbeholdning, bestående av bankinnskudd og plasseringer i sertifikatmarkedet var ved utgangen av 3. kvartal på NOK 420,4 mill.

1.7.-30.9.99	1.7.-30.9.00		30.9.2000	30.9.1999	31.12.1999
65,7	21,2	Leieinntekter	110,5	197,6	267,4
-	2,3	Forvaltningsinntekter	5,1	-	-
65,7	23,5	Sum driftsinntekter	115,6	197,6	267,4
-4,9	-5,3	Driftsutgifter eiendommer	-11,1	-14,7	-20,2
-5,0	-4,4	Administrasjonskostnader	-15,6	-15,6	-20,7
-9,9	-9,7	Sum driftskostnader	-26,7	-30,3	-40,9
-15,0	-5,4	Ordinære avskrivninger	-26,9	-44,2	-58,1
40,8	8,4	Driftsresultat I	62,0	123,1	168,4
0,0	0,0	Salgsgevinster	369,6	8,2	8,3
-2,0	-1,6	Rehabiliteringskostnader	-12,0	-6,3	-7,8
-	-	Nedskrivning investeringer	-	-	-122,6
38,8	6,8	Driftsresultat II	419,6	125,0	46,3
-14,5	2,0	Netto finansielle poster	-25,1	-70,1	-101,3
24,3	8,8	Resultat før skattekostnad	394,5	54,9	-55,0

Konsernbalanse

	30.9.2000	30.9.1999	31.12.1999
Eiendommer og tomter	775,2	2 516,6	2 597,7
Finansielle anleggsmidler	210,2	286,8	163,5
Sum anleggsmidler	985,4	2 803,4	2 761,2
<i>Omløpsmidler</i>	<i>458,8</i>	<i>111,1</i>	<i>212,5</i>
Sum eiendeler	1 444,2	2 914,5	2 973,7
Innskutt og opptjent egenkapital	516,2	769,7	667,4
Egne aksjer	-	-55,4	-101,7
Sum egenkapital	516,2	714,3	565,7
Utsatt skatt	121,0	143,5	113,7
Langsiktig rentebærende gjeld	486,6	1 966,1	2 182,7
Sum langsiktig gjeld	607,6	2 109,6	2 296,4
<i>Kortsiktig rentefri gjeld</i>	<i>320,4</i>	<i>90,6</i>	<i>111,6</i>
Sum gjeld og egenkapital	1 444,2	2 914,5	2 973,7

Nøkkeltall

	30.9.2000	30.9.1999	31.12.1999
Egenkapitalandel (%)	35,7	24,5	19,1
Kontantstrøm fra driften (MNOK)	63,8	97,2	125,2
Gjennomsnittlig rentebindingstid (år)	5,1	3,5	3,0
Gjennomsnittlig lånerente (%)	5,7	7,0	7,0
Gjennomsnittlig gjenværende leietid (år)	5,7	6,5	6,3
Utleiegrad (%)	98,5	98,8	97,2

Relatert til Avantors reviderte visjon og strategi er arbeidet med omorganiseringen nå på plass. Virksomheten er delt inn i to forretningsområder – Forvaltning og Utvikling.

NYDALEN

Forvaltning

Etterspørselen etter lokaler i Nydalen er fortsatt svært god. Eksisterende kunder har stadig behov for større lokaler, samtidig som pågangen av nye kunder som ønsker lokaler fortsatt er stor. Med en ledighet på 1 prosent i Nydalen er området pr definisjon utsolgt på kort sikt. Pr 3. kvartal er det reforhandlet og inngått nye kontrakter for til sammen 67 500 kvm, hvorav 10 100 kvm er i nybygg.

Utvikling

Reguleringsplanen for Nydalen Syd er nå vedtatt av Oslo Bystyre og samtlige kontorarealer som er forutsatt i Avantors neste 5 års periode, er dermed byggeklare. Reguleringsplanen for boligområdet Solsiden, med ca 410 boliger ligger til behandling.

På grunn av etterspørselen og den lave ledigheten i området har selskapet vedtatt å starte byggingen av Gjerdrums vei 4. I tillegg er det vedtatt å starte opp byggingen av et parkeringshus i tilknytning til Gjerdrums vei 16 for å bedre parkeringssituasjonen.

Gullhaug Torg 4 er i avslutningsfasen og elven er åpnet foran bygget. Overlevering av første byggetrinn til EDB Fundator skjer i desember og annet byggetrinn vil overleveres i februar 2001 til EDB 4tel. Fremdriften i Maridalsveien 323 for UPC Norge og Sandakerveien 130 for Tele1 Europe er under god kontroll, og innflytting vil gå som planlagt sommeren 2001.

Grunnarbeidene for Torgbygget er nå startet opp i en samarbeidsentreprise med Samferdselsetaten. Interessen for lokalene er meget stor, og bygget vil i tillegg omfatte T-banestasjon, hotell- og konferansefasiliteter, butikker, restauranter og andre servicetilbud.

Infrastruktur

Tverrveien over Nydalen i sør, Kristoffer Aamodts gate, vil avsluttes i løpet av januar 2001. Samtidig vil ny avkjøring til Nydalsveien ferdigstilles. Arbeidene med den nye T-baneringen er startet opp i Nydalen, og byggetrinn 2 fra Akerselva til Sandakerveien, vil startes opp i november i år. Banen vil åpne for trafikk fra Ullevål til Storo i 2003, og hele ringen forventes ferdig i 2006.

Arbeidene med kabeltraséen for det nye bredbåndsnettet i Nydalen er avsluttet. De største leverandørene av bredbåndstilknytning vil dermed tilby sine tjenester til samtlige kunder i Nydalen.

Oslo, 7. november 2000

Jan Petter Storetvedt
(Styreformann)

Ragnar Halle

Kjell Inge Røkke

Christian Joys
(adm. dir.)

Carl Erik Krefting

Lars Græe