

## **AVANTOR KONSERNET - RAPPORT PR 4. KVARTAL 2000**

**Resultat før skatt er NOK 399,8 mill (-55) og årsresultatet NOK 356,7 mill (- 41,9).**

**Avantor-aksjen hadde i 2000 en samlet avkastning, inkludert fisjon og ekstraordinært utbytte på 19,4 prosent mot en nedgang på 1,7 prosent for totalindeksen.**

**Nok et nybygg er startet i 4. kvartal; Unit 4, tidligere Agresso Group har tegnet kontrakt på leie av 5 600 kvm med opsjon på ytterligere 3 000 kvm i Gjerdrums vei 4. Totalt har Avantor dermed 67 000 kvm under bygging.**

**Etterspørselen etter Nydalen er fortsatt god. Ledigheten er under 1 prosent og det er i 2000 reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 86 600 kvm.**

**Radisson SAS Hotels tegnet i januar 2001 kontrakt på 9 000 kvm hotell og konferansefasiliteter i Torgbygget, det nye servicebygget som er under bygging rett over T-banestasjonen i Nydalen. Sammen med kontrakten med kontorhotellkjeden Regus bidrar dette til at servicefunksjonene i Nydalen blir betraktelig forbedret.**

### **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. I 2000 er det reforhandlet og inngått nye kontrakter for til sammen 86 600 kvm, hvorav 19 800 kvm i nybygg.

#### *Utvikling*

Byggingen av nytt hovedkontor for Unit 4 ble startet opp i 4. kvartal 2000. Bygging av et parkeringshus i tilknytning til Gjerdrums vei 16 startet i 1. kvartal 2001.

For de øvrige nybyggingsprosjektene er fremdrift og kostnadsutvikling i henhold til forutsetningene. Gullhaug Torg 4 er under ferdigstilling og EDB Fundator og EDB 4tel har flyttet inn.

### **AVANTOR ASA**

Avantors aksjonærer mottok i forbindelse med transaksjonen med Industrifinans Næringseiendom ASA (IFN) 0,5713831 aksjer i IFN for hver Avantor-aksje gjennom fisjonsdelen av transaksjonen. Basert på en børskurs på NOK 10 pr IFN-aksje tilsvarte dette ca NOK 5,70 pr Avantor-aksje. I tillegg utbetalte Avantor et ekstraordinært utbytte på NOK 10 pr aksje til aksjonærene den 28.08.2000. Børskursen for AVA-aksjen var ved årsskiftet NOK 49,50.

### **Resultatutvikling**

Transaksjonen med IFN ble gjennomført med regnskapsmessig virkning 21.03.2000. I henhold til salgsavtalen skal inntektene og kostnadene for den solgte porteføljen fra 01.01.2000 tilfalle IFN. Nettoresultatet i denne perioden, NOK 20,6 mill, har tidligere vært ført mot egenkapitalen i Avantors regnskap, men er i 4. kvartal ført som en reduksjon av salgsgevinsten i resultatregnskapet.

Tallene for 1999 er ikke endret da handelen er regnskapsmessig behandlet som en transaksjon.

#### *Driftsinntekter*

Samlede leieinntekter i 2000 ble på NOK 135,5 mill (267,4). Ledigheten for Avantors portefølje ved utgangen av 4. kvartal 2000 var 2 prosent, mot 2,8 prosent ved forrige årsskifte for den sammenlignbare porteføljen. Forvaltningsinntektene i 2000 utgjorde NOK 7,9 mill. Dette er

honorarer for forvaltningen av IFNs Nydalen-portefølje. Fra årsskiftet overtok 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 76,3 mill (168,4). Lavere driftskostnader reflekterer salget av eiendommer til IFN. Engangskostnader i forbindelse med ny strategi og etablering av ny kommunikasjonsplattform løftet administrasjonskostnadene sammenlignet med fjoråret.

Selskapet har vedtatt å justere avskrivningssatsen for forretningseiendommer til 1 prosent i sentrale strøk. Hadde opprinnelig avskrivningssats vært benyttet ville avskrivningene for 2000 vært NOK 32,6 mill mot bokført NOK 26,4 mill.

#### *Driftsresultat II*

Resultat etter salgsgevinster og rehabiliteringskostnader ble på NOK 410,4 mill (46,3). Gevinsten ved transaksjonen med IFN er inntektsført med NOK 347,2 mill etter at nettoresultatet for den solgte eiendomsporteføljen i perioden 01.01.2000 – 21.03.2000, NOK 20,6 mill, er resultatført. I tillegg er resten av de festede tomtearealene på Hinna i Stavanger solgt med en regnskapsmessig gevinst på NOK 1,9 mill.

Rehabiliteringskostnadene i 2000 inkluderer kostnader på NOK 7,5 mill for utkjøp av en leietaker i et bygg som er revet i forbindelse med byggingen av T-baneringen.

#### *Finansielle poster*

Netto finansielle kostnader beløper seg til NOK 10,6 mill (101,3). For 4. kvartal isolert har konsernet hatt netto renteinntekter på NOK 14,5 mill. Dette inkluderer realisert underkurs ved reduksjon av en renteswapavtale gjennomført i 4. kvartal.

#### *Årsresultat*

Årsresultatet ble et overskudd på NOK 356,7 mill mot et underskudd for konsernet på NOK 41,9 mill for fjoråret. Resultatforbedringen skyldes salget av eiendommer i Nydalen til IFN i 2000.

Utviklingstakten i selskapet er høy, og kundemulighetene i Nydalen er så gode at selskapet trolig kan holde et høyere tempo i utbyggingen enn tidligere antatt. Styret ønsker derfor å komme tilbake til et eventuelt utbytte for 2000 i forbindelse med fremleggelsen av regnskapet for 2. kvartal 2001.

IFN hadde i 2000 leieinntekter på NOK 320,4 mill (154,5), driftsresultat på NOK 247,2 mill (101,6) og et årsoverskudd på NOK 6 mill (-5,8). Balansen økte til NOK 5 096,7 mill (2 084,7) og egenkapitalen til NOK 722,7 mill (315,2). Avantors eierandel er en strategisk investering, og regnskapsmessig behandles investeringen etter egenkapitalmetoden.

### **Finansiering og likviditet**

#### *Egenkapital*

Avantor har en totalbalanse ved utgangen av 2000 på NOK 1 351,8 mill (2 973,7). Bokført egenkapital er etter 4. kvartal på NOK 585,5 mill. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 43,3 prosent mot 19,1 prosent pr 31.12.1999.

I oktober ble nedskrivningen av selskapets 2 057 300 egne aksjer mot egenkapitalen formelt gjennomført i Foretaksregisteret. Aksjekapitalen består etter dette av 20 076 408 aksjer pålydende NOK 0,918. I 4. kvartal har styret benyttet sin fullmakt til nye tilbakekjøp av totalt 649 800 egne aksjer, 3,2 prosent av aksjekapitalen.

#### *Rentebærende gjeld*

Samlet rentebærende gjeld utgjør 31.12.2000 NOK 482,1 mill (2 182,7). Reduksjonen skyldes utfisjonering av gjeld kombinert med innfrielse av gjeld i forbindelse med oppgjøret fra IFN. Etter justeringen av konsernets renteeksponering er gjennomsnittlig gjenværende rentebindingstid på låneporteføljen 3,6 år, og samtlige av selskapets lån som skal rentefornyes

i 2001 er sikret gjennom tidligere inngåtte renteswapavtaler. Konsernets gjennomsnittlige lånekostnad er ved utgangen av 2000 5,9 prosent.

#### Likviditet

Selskapets likviditetsbeholdning, bestående av bankinnskudd og plasseringer i sertifikatmarkedet var 31.12.2000 på NOK 241,8 mill. All byggevirkosomhet finansieres foreløpig ved egne midler. Byggelånsfinansiering er og vil normalt bli inngått for alle byggeprosjekter.

#### Resultatregnskap

| 1.10.-<br>31.12.<br>1999 | 1.10.-<br>31.12.<br>2000 |                                   | 31.12.00     | 31.12.99     |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 69,8                     | 25,0                     | Leieinntekter                     | 135,5        | 267,4        |
| -                        | 2,8                      | Forvaltningsinntekter             | 7,9          | -            |
| <b>69,8</b>              | <b>27,8</b>              | <b>Sum driftsinntekter</b>        | <b>143,4</b> | <b>267,4</b> |
| -5,5                     | -5,0                     | Driftsutgifter eiendommer         | -16,1        | -20,2        |
| -5,1                     | -9,0                     | Administrasjonskostnader          | -24,6        | -20,7        |
| <b>-10,6</b>             | <b>-14,0</b>             | <b>Sum driftskostnader</b>        | <b>-40,7</b> | <b>-40,9</b> |
| -13,9                    | -0,5                     | Ordinære avskrivninger            | -26,4        | -58,1        |
| <b>45,3</b>              | <b>14,3</b>              | <b>Driftsresultat I</b>           | <b>76,3</b>  | <b>168,4</b> |
| 0,0                      | -20,6                    | Salgsgevinster                    | 349,1        | 8,3          |
| -1,5                     | -3,0                     | Rehabiliteringskostnader          | -15,0        | -7,8         |
| -122,6                   | -                        | Nedskrivning investeringer        | -            | -122,6       |
| <b>-78,8</b>             | <b>-9,3</b>              | <b>Driftsresultat II</b>          | <b>410,4</b> | <b>46,3</b>  |
| -31,2                    | 14,5                     | Netto finansielle poster          | -10,6        | -101,3       |
| <b>-110,0</b>            | <b>5,2</b>               | <b>Resultat før skattekostnad</b> | <b>399,8</b> | <b>-55,0</b> |
|                          |                          | Skattekostnad                     | -43,1        | 13,1         |
|                          |                          | <b>Årsresultat</b>                | <b>356,7</b> | <b>-41,9</b> |

#### Konsernbalanse

|  | 31.12.00       | 31.12.99       |
|--|----------------|----------------|
| Eiendommer og tomter                     | 848,5          | 2 597,7        |
| Finansielle anleggsmidler                | 218,9          | 163,5          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                 | <b>1 067,4</b> | <b>2 761,2</b> |
| Kortsiktige fordringer                   | 42,6           | 19,3           |
| Bankinnskudd og kortsiktige plasseringer | 241,8          | 193,2          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                  | <b>284,4</b>   | <b>212,5</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                     | <b>1 351,8</b> | <b>2 973,7</b> |
| Innskutt og opptjent egenkapital         | 614,8          | 667,4          |
| Egne aksjer                              | -29,3          | -101,7         |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>585,5</b>   | <b>565,7</b>   |
| Utsatt skatt                             | 134,6          | 113,7          |
| Langsiktig rentebærende gjeld            | 482,1          | 2 182,7        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              | <b>616,7</b>   | <b>2 296,4</b> |
| <b>Kortsiktig rentefri gjeld</b>         | <b>149,6</b>   | <b>111,6</b>   |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>          | <b>1 351,8</b> | <b>2 973,7</b> |

## Nøkkeltall

|                                     | 31.12.00 | 31.12.99 |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Egenkapitalandel (%)                | 43,3     | 19,1     |
| Kontantstrøm fra driften (MNOK)     | 92,1     | 125,2    |
| Gjennomsn. rentebindingstid (år)    | 3,6      | 3,0      |
| Gjennomsn. lånerente (%)            | 5,9      | 7,0      |
| Gjennomsn. gjenværende leietid (år) | 5,4      | 6,3      |
| Utleiegrad (%)                      | 98,0     | 97,2     |

Oslo, 27. februar 2001

Jan Petter Storetvedt  
(styreformann)

Ragnar Halle

Kjell Inge Røkke

Christian Joys  
(adm. dir.)

Carl Erik Krefting

Lars Græe