

## **AVANTOR KONSERNET – RAPPORT PR 2. KVARTAL 2001**

Aktiviteten og etterspørselen i Nydalen er fortsatt høy. Maridalsveien 323 på 15 300 kvm er ferdigstilt og overtatt av UPC som selskapets nye hovedkontor. Avantor har fortsatt ca 30 000 kvm under utbygging.

Resultat før skatt er NOK 24 millioner.

Som følge av utbyggingen i Nydalen og forvaltningsavtalene med IFN forvalter Avantor nå ca 529 000 kvm med en årlig leie på NOK 467 millioner.

Avantor har vunnet frem i søksmålet mot Oslo Kommune om å beholde retten til erstatningskraft i Nydalen.

### **FORVALTNING**

Omlag 411 000 kvm av arealene Avantor forvalter er fordelt i hovedsakelig kontorbygg på attraktive beliggenheter som Lysaker, Sentrum og Økern, foruten Nydalen. Alle steder har god kommunikasjon og fremstår som gode beliggenheter for fremtidsrettede, arbeidskraft-intensive, kompetansebaserte bedrifter. For øvrig forvaltes 26 000 kvm i Molde og 92 000 kvm industrieiendommer m.v.

I løpet av 1. halvår er det reforhandlet og inngått nye leiekontrakter for til sammen 12 000 kvm med en leieverdi på NOK 13 millioner i denne eiendomsmassen.

#### *Nydalen*

I Nydalen viser nye bransjer som offentlige etater og undervisningsinstitusjoner stor interesse for å etablere seg, særlig som følge av T-baneutbyggingen. Renholdsetaten med 3 300 kvm er den første offentlige etat av noe størrelse som vil inngå avtale om leie. Ledigheten i Nydalen som helhet er fortsatt lav, 1 prosent ved utgangen av 1. halvår.

### **UTVIKLING**

#### *Nybygging*

Maridalsveien 323 på 15 300 kvm utleieareal er ferdigstilt som nytt hovedkontor for UPC som flyttet inn i juni. Avantor har fortsatt omlag 30 000 kvm BRA under bygging. For samtlige prosjekter er fremdrift og kostnadsutvikling i henhold til planer og budsjetter.

I 2. kvartal er utleien av lokalene i "Helsegaten" i Torgbygget, som er under bygging over T-banestasjonen, startet opp. Norsk Bedriftshelsetjeneste har tegnet kontrakt på ca 220 kvm av servicearealene i bygget. Forhandlinger pågår for de øvrige helsearealene, som vil bli utleid til tannlege, fysioterapi og velvære. Samtidig pågår forhandlinger for de øvrige servicearealene som dagligvare, kaffebar, blomster m.m. Interessen for lokalene er svært god. Med unntak av en etasje på 1 700 kvm er alle kontorarealer i bygget utleid til priser rundt 1900 kr/kvm.

I løpet av 1. halvår er det i alt inngått leiekontrakter for 16 500 kvm med en leieverdi på NOK 30 millioner i nybyggene. Basert på etterspørselen generelt og de nye bransjene som viser interesse for Nydalen, forventer selskapet fortsatt en høy utviklingstakt.

#### *Infrastruktur*

Gjerdrums vei er gjenåpnet mot Maridalsveien i vest i forbindelse med ferdigstillelsen av Maridalsveien 323.

T-baneutbyggingen går med forventet fremdrift, men påvirker fortsatt fremkommeligheten i Nydalsveien. Åpningen av Kristoffer Aamodts gate har redusert disse ulempene betraktelig.

Åpning av elven nord i Nydalsbyen er nå ferdigstilt.

## **AVANTOR ASA**

### **Resultatutvikling**

I 2000 gjennomførte Avantor et salg/fisjon av eiendommer i Nydalen til IFN med regnskapsmessig virkning pr 21.03.2000. Dette må hensyntas i sammenligningen av resultattallene mot tidligere års tall. Kvartalstallene fra og med 2. kvartal er imidlertid sammenlignbare med fjoråret.

#### *Driftsinntekter*

Samlede leieinntekter pr 30.06.2001 ble på NOK 49 millioner (89). Ledigheten for Avantors portefølje ved utgangen av 2. kvartal 2001 er 1,4 prosent mot 2 prosent ved årsskiftet. Forvaltningsinntektene pr 2. kvartal 2001 utgjorde NOK 9 millioner (3).

Sandakerveien 130 ble ferdig utbygget tidlig i 3. kvartal, og bidrar til at leienivået i Avantors portefølje nå er økt til NOK 115 millioner (102 pr 01.01.2001).

#### *Driftsresultat I*

Driftsresultat I ble på NOK 28 millioner (54). Lavere driftskostnader reflekterer salget av eiendommer til IFN. Administrasjonskostnadene i 2. kvartal 2001 er NOK 8 millioner (5). Økningen skyldes engangsanskaffelser til IT, bl.a. nytt presentasjonsverktøy og ny web ([www.avantor.no](http://www.avantor.no)). I tillegg er det noe økte lønnsutgifter som følge av den økte eiendomsmassen under forvaltning.

#### *Driftsresultat II*

Driftsresultat 2 er på NOK 32 millioner (414) etter 1. halvår. Salgsgevinster/andre inntekter på NOK 5 millioner i 2. kvartal består av erstatningen fra Oslo Kommune vedrørende erstatningskraft. Dette vil også gi selskapet fremtidige årlige inntekter på NOK 0,5 – 1 millioner avhengig av kraftprisene. Det er ikke solgt eiendommer i 2001.

#### *Finansielle poster*

Netto finansielle kostnader beløper seg til NOK 8 millioner (27). Avantors gjennomsnittlige lånerente er 6,3 prosent ved utgangen av 2. kvartal.

#### *Resultat før skatt*

Resultat før skatt ble på NOK 24 millioner (386). Resultatet i 2000 skyldes transaksjonen med IFN.

## Finansiering og likviditet

### Egenkapital

Avantor har en totalbalanse ved utgangen av 2. kvartal 2001 på NOK 1 293 millioner (1 352 pr 31.12.2000). Balansetallene er nedenfor kommentert i forhold til balansen pr 31.12.2000. Bokført egenkapital er på NOK 608 millioner (586). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 47 prosent (43,3). Økningen i egenkapitalandelen skyldes primært at balansen er redusert gjennom ferdigstillelse av prosjektene Gullhaug Torg 4 og Maridalsveien 323 som er solgt til IFN. Restinvesteringene knyttet til disse prosjektene ble avsatt ved salget, og er redusert i takt med ferdigstillelsen. Utviklingsprosjektene fremover skjer i Avantors regi, og vil øke balansen igjen og dermed medføre en reduksjon i bokført egenkapitalandel.

På selskapets generalforsamling 20.04.2001 ble det vedtatt å skrive ned selskapets 649 800 egne aksjer mot egenkapitalen. Samtidig ble det vedtatt en fondsemisjon for å øke aksjenes pålydende fra NOK 0,918 til NOK 1. Dette er regnskapsmessig gjennomført i regnskapet pr 2. kvartal, men forventes først registrert i Foretaksregisteret omkring 15.08.2001. Selskapets aksjekapital består etter dette av 19 426 608 aksjer hver pålydende NOK 1.

### Rentebærende gjeld

Samlet rentebærende gjeld utgjør 30.06.2001 NOK 515 millioner (482), hvorav NOK 50 millioner er et kortsiktig sertifikatlån. Hittil har all byggevirksomhet blitt finansiert ved egne midler. I juni var ledig likviditet på et nivå som gjorde at deler av utbyggingen måtte fremmedfinansieres, og dette er bakgrunnen for sertifikatemisjonen. Det er i 2. kvartal betalt avdrag med NOK 4 millioner.

### Likviditet

Selskapets likviditetsbeholdning, er pr 30.06.2001 på NOK 105 millioner (242).

## Resultat og balanse

2. kv. 2000	2. kv. 2001	Resultatregnskap (MNOK)	30.06. 2001	30.06. 2000	31.12. 2000	Profit and loss account (MNOK)
25	25	Leieinntekter	49	89	136	Rental income
3	4	Forvaltningsinntekter	9	3	8	Property management income
28	28	<i>Sum driftsinntekter</i>	58	92	143	<i>Total operating income</i>
-2	-2	Driftsutgifter eiendommer	-5	-6	-16	Property operating costs
-5	-8	Administrasjonskostnader	-16	-11	-25	Administration costs
-7	-11	<i>Sum driftskostnader</i>	-21	-17	-41	<i>Total operating costs</i>
-6	-4	Ordinære avskrivninger	-9	-22	-26	Ordinary depreciation
15	13	<i>Driftsresultat I</i>	28	54	76	<i>Operating profit I</i>
0	5	Salgsgev./andre inntekter	5	370	349	Capital gains
-2	-1	Rehabiliteringskostnader	-1	-10	-15	Refurbishment costs
13	18	<i>Driftsresultat II</i>	32	414	410	<i>Operating profit II</i>
5	-4	Netto finansielle poster	-8	-27	-10	Net financial costs
18	14	<i>Res. før skattekostnad</i>	24	386	400	<i>Profit before tax</i>
		Res. før skatt pr aksje (NOK)	1,3	19,3	19,9	Profit before tax per share (NOK)
		Ut vannet res. pr aksje (NOK)	1,3	19,3	19,9	Diluted profit per share (NOK)

<b>Balanse</b> (MNOK)	30.06. 2001	30.06. 2000	31.12. 2000	<b>Balance sheet</b> (MNOK)
Eiendommer og tomter	941	771	858	Properties and land
Finansielle anleggsmidler	215	209	209	Financial fixed assets
<i>Sum anleggsmidler</i>	<i>1 156</i>	<i>980</i>	<i>1 067</i>	<i>Total fixed assets</i>
Kortsiktige fordringer	32	41	43	Current receivables
Bankinnskudd m.m.	105	823	242	Cash and cash equivalents
<i>Sum omløpsmidler</i>	<i>137</i>	<i>862</i>	<i>285</i>	<i>Total current assets</i>
<i>Sum eiendeler</i>	<i>1 293</i>	<i>1 842</i>	<i>1 352</i>	<i>Total assets</i>
Egenkapital	608	794	615	Gross equity
Egne aksjer	-	-102	-29	Own shares
<i>Sum egenkapital</i>	<i>608</i>	<i>693</i>	<i>586</i>	<i>Net equity</i>
Utsatt skatt	134	121	135	Deferred taxes
Langs. rentebærende gjeld	465	537	482	Long-term interest bearing debt,
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	<i>599</i>	<i>658</i>	<i>617</i>	<i>Total long-term debt</i>
Kortsiktig rentefri gjeld	36	491	150	Short term interest free debt
Korts. rentebærende gjeld	50	-	-	Short term interest bearing debt
<i>Sum kortsiktig rentefri gjeld</i>	<i>86</i>	<i>491</i>	<i>150</i>	<i>Total short term debt</i>
<i>Sum gjeld og egenkapital</i>	<i>1 293</i>	<i>1 842</i>	<i>1 352</i>	<i>Total equity and liabilities</i>

<b>Kontantstrømoppstilling</b> (MNOK)	30.06. 2001	30.06. 2000	31.12. 2000	<b>Statement of cash flows</b> (MNOK)
Fra operasjonelle aktiviteter	-22	617	90	From operations
Fra investeringsaktiviteter	-98	1 735	597	From investments
Fra finansielle aktiviteter	-17	-1 722	-638	From financing
<i>Netto endring bank m.m.</i>	<i>-137</i>	<i>630</i>	<i>49</i>	<i>Net change in cash and cash eq.</i>
Bankinnskudd m.m. 01.01.	242	193	193	Cash and cash eq. 01.01.
<i>Bankinnskudd m.m. 31.03.</i>	<i>105</i>	<i>823</i>	<i>242</i>	<i>Cash and cash eq. 31.12.</i>

## Virksomhetsområder

For å synliggjøre det reelle kostnadsbildet knyttet til eiendomsdriften, samt resultat og forventet avkastning for Forvaltningsdelen presenterer Avantor nå inntekter, kostnader og resultat i nye virksomhetsområder. Nedenfor er Forvaltningsdelen presentert særskilt i tillegg til de øvrige virksomhetsområdene som omfatter Huseier, som representerer eiendomsdriften, samt Utvikling og ledelsesfunksjonene:

<b>Resultatposter pr 1. halvår</b> (MNOK)	Forvaltning	Øvrige	Reklass./ Eliminering	Konsern
Leieinntekter		50	-1	49
Eksterne forvaltningsinntekter	9			9
Interne forvaltningsinntekter	3		-3	
<i>Sum inntekter</i>	<i>12</i>	<i>50</i>	<i>-4</i>	<i>58</i>
Drifts- og forvaltn. utg. eiendom		-7	2	-5
Administrasjonskostnader	-12	-6	2	-16
<i>Sum driftskostnader</i>	<i>-12</i>	<i>-13</i>	<i>4</i>	<i>-21</i>
Avskrivninger		-9		-9
<i>Driftsresultat 1</i>	<i>0</i>	<i>28</i>		<i>28</i>

Målet er at Huseier skal ha et kostnadsbilde som er konkurransedyktig med sammenlignbare selskaper, og at Forvaltning skal levere en konkurransedyktig avkastning, målt som driftsresultat 1 i forhold til forvaltningsinntektene.

## **Markedsutsikter**

Markedet generelt er fortsatt avventende. IT-bransjen preges av det økonomiske tilbakeslaget. Etterspørselen etter lokaler fra denne bransjen er allikevel fortsatt positiv både innen for store lokaler i nybygg, og i mindre lokaler. I tillegg ser vi at offentlig sektor og undervisning ser Nydalen som et aktuelt alternativ, ikke minst som følge av den bedrede kommunikasjonen som T-baneringen vil gi fra 2003.

## **Utbytte**

I forbindelse med fremleggelsen av årsregnskapet for 2000, varslet styret en utbyttevurdering ved fremleggelsen av halvårsresultatet.

Utviklingstakten i selskapet er fortsatt høy. Velger BI å samlokaliseres i Nydalen vil dette forsere utbyggingen ytterligere. BI's avgjørelse om den fremtidige lokalisering forventes nå først å falle i 4. kvartal 2001. Dette gjør at Styret ikke vil anbefale å dele ut utbytte nå.

Oslo, 14. august 2001

Jan Petter Storetvedt  
(Styreformann)

Kjell Inge Røkke

Carl Erik Krefting

Ragnar Halle

Eivind Astrup

Christian Joys  
(adm. dir.)