

Avantor ASA – regnskap per 30. juni 2005

Resultat

Avantor-konsernet fikk i første halvår 2005 et overskudd på NOK 51,3 millioner etter skatt mot NOK 4,1 millioner året før.

Konsernets resultat før skatt ble NOK 70,8 millioner (4,3). Det tilsvarer et resultat per aksje før skatt på NOK 3,64 kroner (0,22). Resultatet inkluderer gevinst ved salg av eiendom med tilsammen NOK 70,4 millioner (6,9).

Reduserte leieinntekter pga salg av eiendom i 2004

Avantor-konsernets samlede leieinntekter for første halvår 2005 utgjorde NOK 61,2 millioner mot NOK 69,9 millioner året før. Reduksjonen skyldes at konsernet solgte alle eiendommene i Molde samt Hvamsvingen 4 i Skedsmo og Liaveien 1 i Bergen i slutten av 4. kvartal i fjor. Det har ikke kommet til nye eiendommer i perioden. Konsernets verdiledighet ble redusert fra 10,4% ved halvårsskiftet i 2004 til 7,4%. Gjennomsnittlig gjenværende leietid var 7,5 år mot 7,7 år på samme tidspunkt i 2004.

Forvaltningsinntektene økte med 13,6% til NOK 13,2 millioner sammenlignet med første halvår i fjor. Dette henger sammen med at utleiegraden i de eiendommene Avantor Drift forvalter har økt i perioden.

Driftsresultat

Resultat før avskrivninger og finans (EBITDA) for konsernet utgjorde NOK 50,3 millioner (56,3). Driftskostnadene gikk ned til NOK 26,1 millioner (26,5). Driftsresultat I er for første halvår NOK 37,1 millioner (41,2). Nedgangen skyldes salget av eiendommer i 2004. Konsernet har ikke hatt tap på fordringer i perioden.

Finans

Netto finanskostnader for halvåret, eksklusiv resultat fra tilknyttet selskap, var NOK 34,9 millioner (44,8). Reduserte finanskostnader skyldes redusert gjeld knyttet til byggene som ble solgt i 2004 samt noe lavere gjennomsnittrente enn tilsvarende periode året før.

Rehabiliteringskostnader

Rehabiliteringskostnadene utgjorde NOK 0,6 millioner i første halvår 2005 mot NOK 0,9 millioner året før. Rehabiliteringen knytter seg i hovedsak til eiendommen på Billingstadsletta og eldre eiendommer i Nydalen.

Salg og kjøp

Avantor-konsernets netto salgsgevinster utgjorde i første halvår NOK 70,4 millioner (6,9). Herav gjelder NOK 69,9 millioner salget av Nydalshøyden Bygg B, som ble solgt ved ferdigstillelse i mai 2005. Fram til august 2005 ble det oppført et påbygg på denne eiendommen. Påbygget er solgt ved ferdigstillelsen i august 2005 og medførte en ytterligere gevinst på om lag NOK 3,6 millioner.

I forbindelse med BIs innflytting i Nydalen Campus har Avantor, som ledd i hovedavtalen med BI, den 15. august 2005, overtatt BIs bygg i Sandvika. Dette bygget er videresolgt til Akershus Fylkeskommune og vil bli levert etter ombygging medio 2006. Avantor har videre overtatt BIs bygg på Ekeberg, "Sjømannsskolen". Det arbeides med å samle en rekke skoler innenfor alternativ/holistisk medisin i dette bygget.

I februar 2005 erklærte Stiftelsen Handelshøyskolen BI sin opsjon til å kjøpe Sandakerveien 116-118 (Nydalen Campus) med overtakelse per 2. januar 2006. Salgssummen skal beregnes basert på en yield på 7,75% av eiendommens brutto leie for 2006. BI's lån på NOK 431 millioner til Avantor med 10% rente, innfris ved overtakelse. I forbindelse med at BI har erklært sin opsjon har styret i Avantor ASA besluttet å innfri obligasjonslånet på NOK 425 millioner med 10% rente på ved første anledning den 14. desember 2005 til kurs 104%.

Utvikling

Den 15. juni overtok Stiftelsen Handelshøyskolen BI sin del av lokalene i Nydalen Campus. Resten av bygget vil bli ferdigstilt i løpet av høsten 2005. Byggingen går som planlagt både med hensyn til økonomi og fremdrift.

Selskapet startet i januar 2005 byggingen av Solsiden Boligprosjekt med ca. 430 leiligheter i Nydalen. Byggetrinn en, to og tre er startet med tilsammen 321 leiligheter hvorav 300 er solgt.

Finansiell stilling og likviditet

Per 30. juni 2005 hadde Avantor-konsernet en totalbalanse på NOK 3 258 millioner mot NOK 2 998 millioner året før. Bokført egenkapital utgjorde NOK 768 millioner (695). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 23,6% (23,2)

Samlet rentebærende gjeld utgjorde NOK 2 151 millioner (2 037). Gjennomsnittlig rentesats for rentebærende gjeld per 30.06.2005 var 7,5% (7,9). Hele konsernets lånebalanse er sikret med fast rente eller renteswapper. De aktuelle sikringsforretningene er gjort i perioden april 2002 til april 2003 og avtalte renter er således betydelig over dagens nivå. Likviditetsbeholdningen per 30.06.2005 var NOK 116 millioner hvorav NOK 99 millioner var fri likviditet.

Fremtidsutsikter

Styret forventer et fortsatt bedret uteiemarked. Siden 30. juni i fjor har ledigheten gått ned fra 10,4% til 7,4% Vi forventer at ledigheten vil komme ytterligere ned i 2. halvår av 2005. Avantors resultat i første halvår er preget av de betydelige finanskostnadene, og dette vil også prege andre halvår.

Avantors hovedfokus er nå å ferdigstille den resterende delen av Nydalen Campus, gjennomføre boligprosjektet Solsiden samt å skaffe leietakere til ledige arealer. Nye prosjekter for næringseiendom vil bli påbegynt så snart det er tegnet leiekontrakter for en stor del av arealet.

Oslo, 31. august 2005
Styret