

Kvartalsrapport – Q3 2013

Nøkkelpunkter

- Status for selskapet
- Drift og utleie
- Salg
- Kvartalsregnskap
- Kontaktinformasjon

Status for selskapet

Prime Office Germany AS er i en drift- og avviklingsfase hvor det er sterkt fokus på utleie av ledige arealer for å optimalisere eiendomsverdier og legge til rette for salg. Vår, sommer og høst 2013 er en del arealer leid ut samtidig med at salgsprosess er initiert på flere eiendommer parallelt.

Drift og utleie

Tabellen nedenfor viser oversikt over ledigheten i porteføljen.

Alle eiendommer	31.12.2012		31.03.2013		30.06.2013		30.09.2013	
Tilgjengelig areal (m2)	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %
Ledig areal (m2)	10 322	33 %	9 306	30 %	9 550	31 %	9 389	30 %
Kontrakter med utløp innen 12 mnd (m2)	1 377	4 %	727	2 %	465	2 %	465	1 %
Signerte leiekontrakter - ikke startet (m2)	1 269	4 %	122	0 %	422	0 %	90	0 %
Samlet areal for utleie (m2)	10 429	34 %	9 911	32 %	9 593	31 %	9 764	31 %

Ledigheten er stort sett uendret fra forrige kvartal (31 %). Utleien har vist seg vanskeligere enn forventet, men det er oppnådd enkelte positive resultater i forhold til reutleie og fornyelse/forlengelse av leiekontrakter. Dette gjelder spesielt Neuer Zollhof (pt. 19 % ledighet), hvor det er forhandlinger med flere potensielle brukere, inkludert mulige utvidelser av eksisterende leietakere.

Det er to aktuelle interessenter for leie av de ledige arealene ved Am Kaiserkai i Hamburg (ca 3 300 kvm), men det er foreløpig et stykke frem i prosesser vi anser som tidkrevende.

I Steinstrasse er det gjennomført utleie av ledige arealer i 2013, men samtidig er tidligere kontrakter avsluttet, og ledigheten er således ikke redusert. Visninger på ledige arealer pågår løpende.

For så vidt gjelder drift av eiendommene forløper denne normalt – dog med unntak av Neuer Zollhof hvor et omfattende vedlikehold av fasaden er iverksatt. Samme fasade ble pusset opp i 2010-11, men det viser seg nå at denne ikke var tilfredsstillende, og at en mer dyptgripende utbedring var nødvendig. Samlet utbedringskostnad er beregnet til MEUR 2 og er antatt avsluttet i månedsskiftet november/desember i år.

Salg

Som tidligere rapportert pågår det prosesser i forhold til salg av Wiesenau og Mozartplatz i Frankfurt, samt Am Kaiserkai i Hamburg. Salget av Wiesenau går som forutsatt og kontraktinngåelse forventes å finne sted i løpet av november, til det forventede nivået på MEUR 10,2 med ytterligere oppsidemulighet knyttet til kjøpers utviklingsmuligheter i forbindelse med konvertering til boliger. Verdivurdering av Wiesenau per 31.12.12 var ca MEUR 12.

På Mozartplatz er det reelle forhandlinger med budgivere på nivå MEUR 26 med sikte på å kunne konkludere et salg inneværende år, eventuelt i løpet av Q1, 2014. Prisnivå er betydelig under hva som var forventet. Verdivurderingen per 31.12.12 var ca MEUR 31,8.

Ved Am Kaiserkai i Hamburg pågår fortsatt forhandlingene med en mulig kjøper (MEUR 28) hvor vi søker inngåelse av kjøpekontrakt og oppgjør inneværende år. Her er nivået høyere enn verdivurderingen per 31.12.12, som var ca MEUR 24,2.

Etter at ovenstående salg er gjennomført legges det opp til salg av selskapets gjenværende eiendom i Hamburg (Steinstrasse) i løpet av 2014, og endelig Neuer Zollhof senest i 2015.

Dersom salgene gjennomføres som planlagt vil selskapet ha tilbakebetalt all lånegjeld i løpet av 2014.

Kvartalsregnskap

Selskapets kvartalsregnskap for Q3 2013 er urevidert.

Resultatregnskap

TEUR	YTD Q3 2013	Budsjett YTD Q3 2013	Avvik
Leieinntekt	3 593	2 878	715
Gevinst ved salg	98	-2 211	2 309
Annen inntekt	8	0	8
Sum inntekter	3 699	667	3 032
Avskrivninger	-2 430	-2 076	-354
Nedskrivninger	0	3	-3
Eierkostnader Tyskland	-2 154	-5 917	3 763
Eierkostnader Norge	-468	-462	-6
Sum driftskostnader	-5 025	-7 221	3 400
Driftsresultat	-1 353	-7 644	6 291
Finansinntekter	56	3	53
Rentekostnader lån	-1 434	-1 202	-233
Andre finanskostnader	-0	0	-0
Sum finans	-1 378	-1 199	-179
Resultat før skatt	-2 731	-8 843	6 111

Balanse

Fast eiendom	114 928
Andre driftsmidler	26
Kundefordringer	558
Andre kortsiktige fordringer	689
Bankinnskudd	8 318
Sum eiendeler	124 529

Aksjekapital	5 452
Overkursfond	88 847
Opptjent egenkapital	-33 677
Årets resultat	-2 731
Sum egenkapital	57 891

Langsiktig gjeld	65 000
Leverandørgjeld	668
Annen kortsiktig gjeld	970
Sum gjeld	66 638

Sum egenkapital og gjeld	124 529
---------------------------------	----------------

Q3 regnskapet viser at leieinntekter er høyere enn budsjettert. Dette skyldes at man hadde forutsatt salg av eiendommer med tilhørende frafall av leieinntekter. De underliggende "løpende" leieinntektene er i henhold til budsjett. Budsjettet forutsetter en negativ resultat effekt av salg av eiendom i første halvår som ikke har funnet sted. Derav et positivt avvik.

På linje med årets foregående kvartaler er totale driftskostnader per Q3 lavere enn budsjettert. Som følge av at budsjettert utleie ikke har funnet sted, samt at planlagte drifts- og vedlikeholdskostnader på eiendommene er utsatt, er kostnadene lavere enn budsjettert. Generelt vil budsjetterte kostnader som ennå ikke er bokført kunne påløpe i en senere periode. Regnskapstallene i forhold til budsjett påvirkes i stor grad av utleieaktiviteten og investeringene, hvor en andel av kostnadene føres over resultatet.

Det er ikke foretatt endringer av bokførte eiendomsverdier per Q3. Kvartalsregnskapet baserer seg på eiendomsverdiene fra forrige eksterne verdivurdering, som ble utført per 31.12.2012. De mottatte budene/indikerte salgsnivåene på Wiesenau og Mozartplatz ligger på nivåer under bokførte verdier, mens salgsverdi på Kaiserkai ligger over de bokførte verdier. Dette vil i sum likevel tilsi et nedskrivningsbehov ved årsskiftet dersom eiendommene forblir i porteføljen. Eventuelle salg på nivåer under bokført verdi vil medføre regnskapsmessig tap.

Kontaktinformasjon

Selskapets kontaktpersoner er:

- Daglig leder: Kaare M. Krane Epost: krane@primeofficegermany.no
- Forretningsfører: Kristian Nordtømme Epost: nordtomme@primeofficegermany.no

Informasjon til aksjonærene vil i hovedsak bli kunngjort på selskapets egne websider, www.primeofficegermany.no