

Kvartalsrapport – Q4 2012

Nøkkelpunkter

- Status for selskapet
- Drift og utleie
- Salg
- Kvartalsregnskap
- Verdivurderinger per 31.12.12
- Verdijustert egenkapital

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. Selskapet har vært i en kontinuerlig finansieringsprosess som nå er avsluttet, hvor selskapets banklån ble refinansiert i Deutsche Pfandbriefbank AG i desember 2012.

Drift og utleie

Tabellen nedenfor viser oversikt over ledigheten i porteføljen. Tallene er justert for salget av eiendommen i München, som fant sted i juli 2012.

Alle eiendommer (eks München)	31.12.2011		30.06.2012		31.12.2012		31.01.2013	
Tilgjengelig areal (m2)	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %
Ledig (m2)	6 427	21 %	7 049	23 %	10 370	33 %	10 370	33 %
Kontrakter med utløp innen 12 mnd (m2)	5 977	19 %	4 755	15 %	1 377	4 %	1 587	5 %
Signerte leiekontrakter - ikke startet (m2)	262	1 %	882	3 %	1 269	4 %	1 269	4 %
Samlet areal for utleie (m2)	12 142	39 %	10 922	35 %	10 477	34 %	10 688	34 %

Ledigheten er høy (34 %) og så godt som uendret fra forrige rapport. Utleieaktiviteten er noe lavere enn i forrige kvartal, men planen for utleie av øvrige arealer er definert i en forretningsplan for hver enkelt eiendom og følges tett. Dette inkluderer også utleien av arealene etter Garbe i Hamburg (ca 3 300 kvm).

Salg

Som tidligere meddelt ble Ungererstrasse 67-69 i München solgt i Q3. Salg av enkelte eiendommer vurderes fortløpende. Det er pt. ikke iverksatt brede prosesser for å markedsføre gjenværende eiendommer, men det jobbes mot enkelte aktuelle kjøpere av eiendommer etter hvert som målene for utleie er oppnådd. Selskapet opplever god interesse for eiendommene og har mottatt konkrete forespørsler om kjøp av eiendommer.

Kvartalsregnskap

Selskapets årsregnskap for 2012 er ikke revidert. Nedenstående regnskap er derfor basert på preliminnære tall som kan endres ved revisjonen.

Resultatregnskap

TEUR	YTD Q4 2012	Budsjett 2012 "Hold"	Avvik
Leieinntekt	5 942	6 903	-961
Gevinst ved salg	0	0	0
Annen inntekt	100	806	-706
Sum inntekter	6 043	7 709	-1 666

Avskrivninger	-3 599	-3 804	205
Nedskrivninger	-2 336	0	-2 336
Eierkostnader Tyskland	-6 835	-3 179	-3 656
Eierkostnader Norge	-829	-480	-349
Sum driftskostnader	-13 599	-7 463	-6 136

Driftsresultat	-7 556	246	-7 802
----------------	--------	-----	--------

Finansinntekter	120	0	120
Rentekostnader lån	-3 862	-4 509	647
Andre finanskostnader	-4 892	0	-4 892
Sum finans	-8 634	-4 509	-4 125

Resultat før skatt	-16 190	-4 263	-11 928
--------------------	---------	--------	---------



Balanse

Fast eiendom	116 051
Andre driftsmidler	25
Kundefordringer	778
Andre kortsiktige fordringer	614
Bankinnskudd	10 638
Sum eiendeler	128 105

Aksjekapital	5 452
Overkursfond	88 847
Opptjent egenkapital	-18 054
Årets resultat	-16 190
Sum egenkapital	60 055

Langsiktig gjeld	65 000
Leverandørgjeld	810
Annen kortsiktig gjeld	2 241
Sum gjeld	68 050

Sum egenkapital og gjeld	128 105
---------------------------------	----------------

Regnskapstallene per 31.12.12 viser at leieinntektene (TEUR 5 942) er lavere enn budsjettert, mens samlede driftskostnader er høyere enn budsjettert. Budsjettet er imidlertid ikke justert for salget av eiendommen i München i juli 2012 og avviket på inntektssiden skyldes i hovedsak bortfall av leieinntektene fra salgstidspunktet.

Avviket i forhold til budsjetterte eierkostnader skyldes i hovedsak det bokførte tapet på salget av eiendom i perioden som foreløpig er beregnet til ca MEUR 3,9. Dette skyldes i hovedsak eliminering av fordringer i balansen (blant annet kompensasjon til leietaker MAN på MEUR 1,75 bokført som en forskuddsbetalt kostnad), samt transaksjonskostnader inklusive "exit-fee" til bankene. Det har påløpt mindre kostnader til vedlikehold enn forventet per Q4, og de normale driftskostnadene på eiendommen er lavere enn budsjett. Det har imidlertid påløpt vesentlige kostnader til bl.a. juridisk bistand i forbindelse med ulike tvistesaker som selskapet er involvert i, samt administrative kostnader knyttet til prosesser som salg og refinansiering.

Sammenligningstallene/budsjett er basert på et «hold» scenario hvor ingen eiendommer selges. Budsjettet forutsatte for øvrig inntektsføring av sluttoppgjør etter salget av eiendommen i Berlin (TEUR 500), men dette er forsinket og vil sannsynligvis også bli et redusert beløp (anslagsvis TEUR 340).

Ikke budsjetterte finanskostnader på nærmere MEUR 4,9 består i hovedsak av kostnaden knyttet til innfrielse av renteswap avtaler i forbindelse med salget av eiendommen i München og innfrielse av resterende swapavtaler ved refinansiering i desember 2012.



Verdivurderinger per 31.12.2012

Verdivurderingene av eiendommene per årsskiftet er som tidligere utført av Keunecke & Partner og angir en verdi på MEUR 116 på de fem gjenværende eiendommene. Praksis fra tidligere har vært å foreta nedskrivninger i henhold til vurderingene ved årsskiftet, noe selskapet også velger å gjøre per 31.12.12. Dette medfører en nedskrivning på ca MEUR 2,3 i resultatregnskapet.

Verdijustert egenkapital

Basert på selskapets ureviderte tall for 2012 utgjør den bokførte egenkapitalen i konsernet per 31.12.2012 ca MEUR 60 (som hensyntar de siste verdivurderingene av eiendommene). Dette tilsier at selskapet har en egenkapital på MNOK 440,9 (ved omregningskurs EUR/NOK 7,34 per 31.12.12), noe som tilsvarer en verdi på ca NOK 7 873 per aksje. Eventuell over/underkurs på swap avtaler inngått i slutten av desember 2012 er ikke bokført i regnskapet eller hensyntatt i ovennevnte.

Kontaktinformasjon

Daglig ledelse og forretningsførsel for Prime Office Germany AS forestås av Catella Corporate Finance AS.

Selskapets kontaktpersoner er:

- Daglig leder: Kaare M. Krane
- Forretningsfører: Kristian Nordtømme
- Sentralbord: 22 81 41 00
- Web: www.catella.no

Som tidligere vil informasjon til aksjonærene i hovedsak bli kunngjort på web. Aksjonærinformasjon er nå lagt ut på www.catella.no under "Asset Management" og "Prime Office Germany AS".

