

## Kvartalsrapport – Q4 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. 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	31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013		30.01.2014	
Tilgjengelig areal (m2)	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %
Ledig areal (m2)	6 427	21 %	10 322	33 %	9 578	31 %	9 429	30 %
Kontrakter med utløp innen 12 mnd (m2)	5 977	19 %	1 377	4 %	465	1 %		0 %
Signerte leiekontrakter - ikke startet (m2)	262	1 %	1 269	4 %	614	2 %	353	1 %
<b>Samlet areal for utleie (m2)</b>	<b>12 142</b>	<b>39 %</b>	<b>10 429</b>	<b>34 %</b>	<b>9 429</b>	<b>30 %</b>	<b>9 076</b>	<b>29 %</b>

Ledigheten er redusert sammenlignet med 4. kvartal 2012, hvor ledigheten var 34 %. Utleien har vist seg vanskeligere enn forventet, men det er oppnådd enkelte positive resultater i forhold til reutleie og fornyelse/forlengelse av leiekontrakter i porteføljen;

- Neuer Zollhof, Düsseldorf: ledigheten var per 31.01. 15%, ned fra 24% ved utgangen av 2012. En rekke kontrakter er reforhandlet og forlenget, men nye er inngått på leienivåer i hht budsjett. Det er gjennomført løpende vedlikehold av fellesarealer, og en større kosmetisk oppgradering av inngangsparti vurderes i 2014. Interessen for eiendommen er økende, og det pågår pt flere parallelle forhandlinger med interesserte brukere. Målet er at ledigheten skal ned under 7,5% inneværende år slik at salg kan iverksettes 1ste halvår 2015.
- Am Kaiserkai, Hamburg: det har vist seg svært vanskelig å leie ut de ledige arealene etter Garbe (3.300 m2 – 57%). Det er gjennomført en rekke visninger og forhandlinger, men enighet har ikke blitt oppnådd. Pt føres forhandlinger med 2 alternative brukere, men vi er ennå langt fra inngåelse av avtale.

- Steinstrasse, Hamburg: ledigheten var per 31.01. 45%, opp fra 41% ved foregående årsskifte. Etter at de to største leietakerne flyttet ut har det kun lyktes å inngå 2 nye leiekontrakter i 2013. Det er gjennomført oppgradering av fellesarealer og inngangsparti, samt innredet nytt showroom. Det er nå et økende antall visninger igjen, og forhandlinger med leietakere pågår. Det er et mål at ledigheten skal ned under 10% i år for derved å muliggjøre salg av eiendommen.

Med unntak av Zollhof har driften forløpt normalt ved eiendommene. I Düsseldorf er det imidlertid gjennomført to større prosjekter:

- Utvidet kjølekapasitet: ifm utleie av arealer er det blitt et tilbakevendende problem at bygget ikke har hatt tilstrekkelig kjølekapasitet. Dette er nå modernisert og utvidet slik at vi kan tilby kjøling til alle leiearealer i eiendommen.
- Høsten 2013 ble det avdekket betydelig omfang av sprekkdannelser i utvendig fasadepuss. Etter en detaljert analyse av hele fasaden (ca 13.000 m<sup>2</sup>) ble det besluttet – og gjennomført – en renovering av hele fasaden, hvorav ca 1.300 m<sup>2</sup> fikk en omfattende reparasjon, herunder utskiftning av både underliggende isolasjon og ytterpuss. Det er i dag etablert en 10 års garanti for kvalitet & egenskaper ved gjennomført løsning, herunder vedlikeholdsavtale som skal forebygge fremtidige problem – og samtidig redusere løpende driftskostnader. Samlet prosjektkostnader MEUR 2,0.

## Salg

---

Som tidligere rapportert har det over lengre tid pågått salgsprosesser på Wiesenau og Mozartplatz i Frankfurt. Det er nå inngått avtaler om salg av begge eiendommene. Kjøpekontrakt for salg av Wiesenau ble signert 26. februar og overtakelse/closing er avtalt til 31. mai 2014. Kjøpesummen er avtalt til MEUR 10,2 med en ytterligere oppsidemulighet på anslagsvis MEUR 0,7, som avhenger av omfanget av kjøpers utbyggingstillatelser. Kjøpesummen er lavere enn verdivurdering per 31.12.12, som var på MEUR 12. Kjøpekontrakt for salg av Mozartplatz i Frankfurt ble signert fredag 20. desember og overtakelse/closing fant sted 26.02.2014. Kjøpesummen er avtalt til MEUR 25,8 som er vesentlig lavere enn verdivurderingen per 31.12.12 som var MEUR 31,8. Selskapet valgte likevel å selge, da eiendommen var vesentlig å få solgt for å kunne overholde covenants klausuler i låneavtalen vedr nedregulering av lån. Det ble gjennomført en bred prosess og et stort antall mulige kjøpere ble kontaktet. Styrets vurdering er at til tross for en skuffende pris oppnår man gjennom salget nødvendig nedregulering av gjeld i hht låneavtalens forutsetninger, hvilket gir tilstrekkelig handlefrihet for gjennomføring av selskapets avviklingsstrategi.

Salgene innebærer at selskapet overholder covenants klausuler i låneavtalen hva gjelder tilbakebetaling av gjeld, LTV (loan-to-value) og ICR (Interest cover ratio).

Etter at ovenstående salg er gjennomført har selskapet tre gjenværende eiendommer; Kaiserkai og Steinstrasse i Hamburg, samt Zollhof i Düsseldorf.

For så vidt gjelder Kaiserkai har det siden våren 2013 vært ført forhandlinger med to brukere om salg av eiendommen "as is", men disse forhandlingene har ikke ført frem. Utleie av ledige arealer er derfor igjen hovedprioritet.

Det legges det opp til salg av selskapets andre eiendom i Hamburg (Steinstrasse) i løpet av 2014, og Zollhof senest i 2015.

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

Avvikling av selskapsstruktur planlegges deretter – forhåpentligvis Q4/2015 hvorpå tilbakebetaling av kapital til aksjonærene kan skje i løpet av 2016.

## Kvartalsregnskap

---

Selskapets regnskap for 2013 er urevidert.

### Resultatregnskap

<b>TEUR</b>	YTD Q4 2013	Budsjett YTD Q4 2013	Avvik
Leieinntekt	4 429	3 478	951
Gevinst ved salg	264	-2 922	3 186
Annen inntekt	538	0	538
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 231</b>	<b>556</b>	<b>4 675</b>
Avskrivninger	-3 317	-2 431	-886
Nedskrivninger	-6 029	0	-6 029
Eierkostnader Tyskland	-4 387	-6 255	1 869
Eierkostnader Norge	-621	-616	-5
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-14 354</b>	<b>-9 302</b>	<b>-5 051</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-9 123</b>	<b>-8 746</b>	<b>- 376</b>
Finansinntekter	115	6	-109
Rentekostnader lån	-1 922	-1 249	-673
Andre finanskostnader	-51	0	-51
<b>Sum finans</b>	<b>-1 858</b>	<b>-1 243</b>	<b>-615</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-10 981</b>	<b>-9 989</b>	<b>-991</b>

### **Balanse**

Fast eiendom	107 847
Andre driftsmidler	67
Kundefordringer	631
Andre kortsiktige fordringer	1 017
Bankinnskudd	7 079
<b>Sum eiendeler</b>	<b>116 731</b>

Aksjekapital	5 452
Overkursfond	88 847
Opptjent egenkapital	-36 255
Årets resultat	-7 876
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 168</b>

Langsiktig gjeld	65 000
Leverandørgjeld	1 134
Annen kortsiktig gjeld	428
<b>Sum gjeld</b>	<b>66 562</b>

<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>116 731</b>
---------------------------------	----------------

Regnskapet per Q4 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 resultateffekt av salg av eiendom som ikke har funnet sted. Derav et positivt avvik. Inntekter fra salg av eiendom (TEUR 264) består av inntektsføring av frigjorte beløp fra eiendomssalgene i Berlin og München.

På linje med årets foregående kvartaler er totale driftskostnader per Q4 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. Regnskapstallene i forhold til budsjett påvirkes i stor grad av utleieaktiviteten og investeringene, hvor en andel av kostnadene føres over resultatet. Den mest vesentlige kostnadsposten i 2013 har vært fasadearbeidene på Neuer Zollhof, hvor det har påløpt i overkant av MEUR 1,5. Som tidligere rapportert skyldes dette at tidligere utførte fasadearbeider ikke har vært forskriftsmessig utført.

Kostnader i POG AS i Norge 2013 er i henhold til budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert pga. at lån ikke er nedbetalt iht plan, dvs. ved salg. For øvrig er rentekostnadene som forventet. Renteswap avtalene som er inngått har per 31.12.13 en negativ verdi på ca EUR 39.795,65 (ikke regnskapsført).

### **Verdivurderinger per 31.12.2013**

---

Verdivurderingene av eiendommene per årsskiftet er som tidligere utført av Keunecke & Partner. Per 31.12.13 var det inngått avtale om salg av én av fem eiendommer. Det er i verdivurderingene indikert en verdi på de fire gjenværende eiendommene på MEUR 84 per årsskiftet, mens den avtalte kjøpesummen for Mozartplatz i Frankfurt er MEUR 25,5. Som nevnt ble det i februar inngått avtale om salg av eiendommen Wiesenau i Frankfurt til MEUR 10,2 (+ mulig tillegg basert på utviklingspotensiale). Legges også salgssummen for Wiesenau til grunn, indikerer dette en verdi på

eiendommene på MEUR 107,8. Praksis fra tidligere har vært å foreta nedskrivninger i henhold til vurderingene ved årsskiftet, noe selskapet også velger å gjøre per 31.12.13. Salgssummer som er kjent legges også til grunn. Dette medfører en nedskrivning på ca MEUR 6 i resultatregnskapet for 2013.

### Verdijustert egenkapital

---

Basert på selskapets ureviderte tall for 2013 utgjør den bokførte egenkapitalen i konsernet per 31.12.2013 ca MEUR 50 (som hensyntar de siste verdivurderingene av eiendommene). Dette tilsier at selskapet har en egenkapital på MNOK 420,4 (ved omregningskurs EUR/NOK 8,38 per 31.12.13), noe som tilsvarer en verdi på ca NOK 7 500 per aksje. Eventuell over/underkurs på swap avtaler er ikke bokført i regnskapet eller hensyntatt i ovennevnte, men utgjør per 31.12.13 i underkant av MEUR 0,4.

### Kontaktinformasjon

---

Selskapet har i 2013 inngått avtaler med daglig leder og forretningsfører direkte. Selskapets kontaktpersoner er:

- Daglig leder: Kaare M. Krane Epost: [krane@primeofficegermany.no](mailto:krane@primeofficegermany.no)
- Forretningsfører: Kristian Nordtømme Epost: [nordtomme@primeofficegermany.no](mailto:nordtomme@primeofficegermany.no)

**Informasjon til aksjonærene vil i hovedsak bli kunngjort på selskapets egne websider, [www.primeofficegermany.no](http://www.primeofficegermany.no)**