

## Kvartalsrapport – Q2 2014

### 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.

### Drift og utleie

Alle eiendommer	31.12.12		31.12.13		31.03.14		30.06.14	
Samlet areal, kvm	20 474	100 %	20 474	100 %	20 474	100 %	20 474	100 %
Ledig areal, kvm	7 167	35 %	7 290	36 %	6 879	34 %	6 879	34 %
Utløp leiekontrakter kommende 12 mnd, kvm	517	3 %	465	2 %	-	0 %	-	0 %
Signerte kontrakter ikke startet, kvm	239	1 %	614	3 %	91	0 %	424	2 %
<b>Samlet ledig areal, kvm</b>	<b>7 444</b>	<b>36 %</b>	<b>7 141</b>	<b>35 %</b>	<b>6 788</b>	<b>33 %</b>	<b>6 455</b>	<b>32 %</b>

Tabellen ovenfor viser utviklingen i ledighet i de tre gjenværende eiendommene Steinstrasse og Am Kaiserkai i Hamburg, samt Zollhof i Düsseldorf. Det er ingen vesentlig endring i ledigheten. I Steinstrasse i Hamburg står 1 825 kvm (45 %) ledig, uendret fra forrige kvartal. Det føres forhandlinger med en skole og en butikk i lokalene på bakkeplan, mens det er dialog med tre mulige leietakere til kontorarealer på ca 250 kvm hver.

Ved Am Kaiserkai i Hamburg pågår det forhandlinger med flere interessenter til hele/deler av det ledige arealet på 3 309 kvm. Ledigheten utgjør 57 % av arealet og er uendret.

På Zollhof i Düsseldorf er det 1 321 kvm (12 %) ledig, en reduksjon på 2 % fra forrige kvartal. Det pågår enkelte forhandlinger om forlengelser, samt at det er dialog med en interessent til 400 kvm.

Generelt er markedet for kontoreiendommer i Hamburg tungt med relativt høy ledighet i forhold til andre større tyske byer. Am Kaiserkai er en eiendom i det høyere kontorsegmentet, men har stor konkurranse i det lokale geografiske markedet (Hafen City) hvor det er tilført betydelige arealer de siste årene. Steinstrasse ligger i et annet/lavere segment og et annet geografisk område hvor aktiviteten er økende. For begge eiendommene er aktiviteten bedre enn tidligere år.

I Düsseldorf er markedet i positiv utvikling med langsomt synkende ledighet. Selskapets eiendom har nå økende interesse, og det er god aktivitet med mange visninger og forhandlinger om utleie.

Driften går for øvrig som normalt i alle eiendommene.

### Salg

Salg av de gjenværende tre eiendommene vurderes i forhold til utleie og markedssituasjonen. Pt. pågår ingen forhandlinger, men salgsprosesser vil igangsettes så snart dette er hensiktsmessig.

## Kvartalsregnskap

Det er foretatt en begrenset revisjon av halvårsregnskapet av EY Norge på konsolidert basis. Budsjettet for 2014 er basert på et "hold" scenario. (Med salg av eiendommene i Frankfurt). Resultatbudsjettet forutsetter for øvrig at 10 % av leietakertilpasninger og 50 % av investeringer kostnadsføres.

### Resultatregnskap

TEUR	YTD Q2 2014	Budsjett YTD Q2 2014	Avvik
Leieinntekt	1 893	1 939	-46
Inntekt ved salg av eiendom	256	0	256
Annen inntekt	150	813	-663
Sum inntekter	2 299	2 752	-453
Avskrivninger	-1 462	-1 442	-20
Nedskrivninger	0	0	0
Eierkostnader Tyskland	-2 181	-4 898	2 717
Eierkostnader Norge	-238	-308	70
Sum driftskostnader	-3 882	-6 648	2 767
Driftsresultat	-1 583	-3 896	2 313
Finansinntekter	21	0	21
Rentekostnader lån	-807	-764	-43
Andre finanskostnader	0	0	0
Sum finans	-786	-764	-22
Resultat før skatt	-2 368	-4 660	2 292

### Balanse

Fast eiendom	71 088
Andre driftsmidler	124
Kundefordringer	598
Andre kortsiktige fordringer	760
Bankinnskudd	8 646
<b>Sum eiendeler</b>	<b>81 217</b>

Aksjekapital	5 452
Overkurs	88 847
Opptjent egenkapital	-44 528
Årets resultat	-2 336
<b>Sum egenkapital</b>	<b>47 435</b>

Langsiktig gjeld	32 563
Leverandørgjeld	671
Annen kortsiktig gjeld	548
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 782</b>

<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>81 217</b>
---------------------------------	---------------

Halvårsregnskapet viser at leieinntekter er på linje med budsjett, basert på salg av Mozartplatz og Wiesenau i henholdsvis februar og mai 2014.

På inntektssiden fremkommer også mindre gevinster ved salg av eiendommene, som i hovedsak skyldes at eiendommene er avskrevet i perioden fra 31.12.13 frem til salgstidspunktet. Det er budsjettert med andre inntekter fra sluttoppgjør fra tidligere eiendomssalg som ikke er avsluttet.

Totale eierkostnader er betydelig lavere enn budsjettert, som i hovedsak skyldes at budsjettet tar høyde for av dokumentavgift i Berlin (MEUR 1,6) og "trade tax" i München (MEUR 0,5), som foreløpig ikke er utskrevet, samt at enkelte salgskostnader ennå ikke er bokført. Ordinære driftskostnader på eiendommene er imidlertid noe høyere enn forutsatt som følge av kostnader til slutføring av fasadearbeidene på Zollhof i Düsseldorf, samt meglerhonorarer i forbindelse med forlengelse av leiekontrakten til FIDES ved Am Kaiserkai i Hamburg.

Generelt tas det forbehold om reklassifiseringer av leietakertilpasninger og investeringer i endelig årsregnskap.

Selskapets banklån er nedkvittert med netto salgsproveny fra salget av Mozartplatz og Wiesenau i Frankfurt, fratrukket EUR 2,7 som i henhold til låneavtalen er avsatt på en egen konto som sikkerhet for fremtidige investeringer i gjenværende eiendommer.

### Kontaktinformasjon

---

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)**