

Kvartalsrapport – Q3 2015

Nøkkelpunkter

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

Status for selskapet

Prime Office Germany AS er i en drift- og avviklingsfase hvor det er fokus på utleie av ledige arealer for å optimalisere eiendomsverdier og legge til rette for salg.

Drift og utleie

Etter at selskapet har solgt to av de tre gjenværende eiendommene er det kun eiendommen i Düsseldorf som gjenstår. Det er 669 kvm ledige lokaler som tilsvarer 6 % ledighet, etter at det nylig er inngått leieavtaler på til sammen 302 kvm. Én leieavtale på 1 063 kvm utløper imidlertid i februar 2016 og det er pt. usikkert om den vil bli forlenget. Videre er man i samtaler med interessenter til hhv 400 kvm og 269 kvm arealer.

Driften ved eiendommen går for øvrig som normalt.

Salg og avvikling

Som rapportert i aksjonærmeldinger er eiendommene Steinstrasse og Am Kaiserkai i Hamburg solgt i hhv juni og juli.

Salget av gjenværende eiendom Zollhof i Düsseldorf er nå iverksatt og det pågår dialog med flere interessenter. Det er mottatt «LOI» («Letter of Intent») hvor en interessent har indikert et prisnivå over bokført verdi (verdivurdering per 31.12.14), som var MEUR 41,5. For øvrig følger prosessen tidslinje som tidligere indikert.

Prosesen med avvikling av selskapsstrukturen i Tyskland har startet, ved at selskaper som ikke lenger inneholder eiendommer blir innfusjonert med morselskapet i Tyskland. Prime Office Germany AS vil bestå inntil alle eiendommer er solgt og datterselskaper fusjonert eller oppløst. Prime Office Germany AS forventes endelig oppløst tidligst i 2017.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i selskapet 15. oktober 2015, hvor det i tråd med styrets forslag ble besluttet å utbetale NOK 1 000 per aksje. (Tilbakebetaling av tidligere innskutt kapital). Styret ble videre tildelt fullmakt til å besluttet ytterligere utdelinger til aksjonærene frem til ordinær generalforsamling 2016. Dette for enkelt å kunne gjennomføre utbetalinger til aksjonærene dersom bygget i Düsseldorf blir solgt og salgspaveny blir tilgjengelig for utbetaling.

Kvartalsregnskap

Regnskapet per 30.09.2015 er ikke revidert. Som nevnt er én av eiendommene i Hamburg avhendet per 30.06, mens én ble avhendet i 3. kvartal. Selskapet har således kun én eiendom i balansen per 30.09.2015.

Resultatregnskapet viser et positivt resultat før skatt på ca MEUR 1,55.

Selskapet hadde leieinntekter fra Steinstrasse frem til juni 2015 og fra Am Kaiserkai frem til juli 2015. Inntekt ved salg av eiendommer består av den regnskapsmessige effekten av salget av Am Kaiserkai og Steinstrasse, samt sluttoppgjør fra transaksjonen i Berlin i 2011 (ca TEUR 163), som nå er endelig avsluttet. Tidligere bokførte nedskrivninger med ca MEUR 2 er tilbakeført i forbindelse med salget av Am Kaiserkai i Hamburg.

For øvrig er driftskostnadene i Tyskland høyere enn budsjettet, dette skyldes i hovedsak bokført honorar til utleiemegler i forbindelse med utleie til Weiland som flyttet inn i Am Kaiserkai i sommer (TEUR 400), samt andre kostnader påløpt i samme utleieprosess på ca TEUR 200. Det har også påløpt ca TEUR 200 i forbindelse med restrukturering av selskapsstrukturen i Tyskland, hvor overflødige selskaper blir innfusjonert.

Det er bokført en finansinntekt på ca TEUR 970 som skyldes at man ikke tidligere har konsolidert inn inntekter og kostnader fra sameiet som eier garasjelegget og fellesområdene under/mellom de tre Gehry-bygningene i Düsseldorf, hvor selskapet har en eierandel. Det er imidlertid avsatt for kostnader på ca TEUR 620, slik at nettoeffekten i regnskapene er en netto inntekt på ca TEUR 350, hvor ca TEUR 200 er mottatt fra sameiet.

Selskapet har for øvrig ikke lenger langsiktig gjeld.

Resultatbudsjettet forutsetter at 10 % av leietakertilpasninger og 50 % av investeringer kostnadsføres. Dette kan endres i forbindelse med revisjon og vurderinger i forbindelse med årsregnskap. Budsjettet forutsetter også at tre eiendommer eies i perioden.

Resultatregnskap

TEUR	30.09.2015	Budsjett per 30.09.15	Avvik
Leieinntekt	2 103	2 549	-446
Inntekt ved salg av eiendom	610	0	610
Sum inntekter	2 713	2 549	164
Avskrivninger	-1 503	-1 650	147
Reverserte nedskrivninger	2 008	0	2 008
Eierkostnader Tyskland	-1 695	- 780	-915
Eierkostnader Norge	-352	-462	110
Sum driftskostnader	-1 542	-2 892	1 350
Driftsresultat	1 171	-343	1 514
Finansinntekter	993	0	993
Rentekostnader lån	-612	-720	108
Andre finanskostnader	-1	0	-1
Sum finans	380	-720	1 100
Resultat før skatt	1 551	-1 063	2 614

Balanse**30.09.2015****31.12.2014**

Fast eiendom	40 895	78 053
Andre driftsmidler	192	85
Kundefordringer	989	770
Andre kortsiktige fordringer	799	585
Bankinnskudd	12 643	6 965
Sum eiendeler	55 517	86 458

Aksjekapital (56.000 aksjer)	5 452	5 452
Overkurs	88 847	88 847
Opptjent egenkapital	-43 769	-44 773
Årets resultat	1 151	786
Sum egenkapital	52 081	50 312

Langsiktig gjeld	0	32 563
Leverandørgjeld	1 360	435
Annen kortsiktig gjeld	2 073	3 148
Sum gjeld	3 436	36 146

Sum egenkapital og gjeld	55 517	86 458
---------------------------------	---------------	---------------

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.primofficegermany.no