

## Kvartalsrapport – Q3 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 fokus på utleie av ledige arealer for å optimalisere eiendomsverdier og legge til rette for salg.

### Drift og utleie

Alle eiendommer	31.12.13		31.03.14		30.06.14		30.10.14	
Samlet areal, kvm	20 474	100 %	20 474	100 %	20 474	100 %	20 474	100 %
Ledig areal, kvm	7 290	36 %	6 879	34 %	6 879	34 %	7 030	34 %
Utløp leiekontrakter kommende 12 mnd, kvm	465	2 %	-	0 %	-	0 %	346	2 %
Signerte kontrakter ikke startet, kvm	614	3 %	91	0 %	424	2 %	1 664	8 %
<b>Samlet ledig areal, kvm</b>	<b>7 141</b>	<b>35 %</b>	<b>6 788</b>	<b>33 %</b>	<b>6 455</b>	<b>32 %</b>	<b>5 712</b>	<b>28 %</b>

Tabellen ovenfor viser utviklingen i ledighet i de tre gjenværende eiendommene Steinstrasse og Am Kaiserkai i Hamburg, samt Zollhof i Düsseldorf. Det har vært en positiv utvikling i utleien siden forrige rapport

Ledigheten er redusert med nærmere 1 000 kvm på Steinstrasse i Hamburg, fordelt på fire leiekontrakter på kontorarealer inngått med 5 års leietid. Ledigheten ved denne eiendommen er nå på ca 825 kvm/21 %. Forhandlinger om utleie av lokaler på bakkeplan til butikk el. har imidlertid foreløpig ikke ført frem.

Ved Am Kaiserkai i Hamburg pågår det fortsatt forhandlinger med interessent til hele/deler av det ledige arealet på 3 309 kvm. Ledigheten er imidlertid økt som følge av at den største leietakeren benyttet seg av en opsjon til å fraflytte ca 350 kvm. Ledigheten i bygget utgjør nå ca 3 800 kvm (65 %).

På Zollhof i Düsseldorf er ledigheten på 1 082 kvm (10 %). Det er noe ned fra forrige rapportering hvor en eksisterende leietaker utvider med ca 120 kvm og forlenger med 5 år, samt ny leietaker er kommet til. Det pågår forhandlinger med flere interessenter som forventes å gi en positiv effekt.

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 i lys av positive resultater i utleien vil det være aktuelt å starte salgsprosesser tidligere enn planlagt for Zollhof i Düsseldorf og Steinstrasse i Hamburg. Det anses ikke gunstig å selge Am Kaiserkai med dagens ledighet og salgsprosess her vil avvantes inntil pågående forhandlinger med leietakere er avklart.

## Kvartalsregnskap

Regnskapet per 30.09.2014 er ikke revidert. 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 Q3 2014	Budsjett YTD Q3 2014	Avvik
Leieinntekt	2 523	2 569	-46
Inntekt ved salg av eiendom	256	250	6
Annen inntekt	150	913	-763
Sum inntekter	2 929	3 732	-803
Avskrivninger	-2 025	-1 992	-33
Nedskrivninger	0	0	0
Eierkostnader Tyskland	-2 890	- 5 201	2 310
Eierkostnader Norge	-342	-462	120
Sum driftskostnader	-5 258	-7 655	2 397
Driftsresultat	-2 329	-3 923	1 594
Finansinntekter	28	0	28
Rentekostnader lån	-1 067	-1 003	-64
Andre finanskostnader	0	0	0
Sum finans	-1 040	-1 003	-37
Resultat før skatt	-3 369	-4 926	1 557

### Balanse

Fast eiendom	70 784
Andre driftsmidler	123
Kundefordringer	903
Andre kortsiktige fordringer	367
Bankinnskudd	7 937
<b>Sum eiendeler</b>	<b>80 114</b>

Aksjekapital (56.000 aksjer)	5 452
Overkurs	88 847
Opptjent egenkapital	-44 784
Årets resultat	-3 336
<b>Sum egenkapital</b>	<b>46 178</b>

Langsiktig gjeld	32 563
Leverandørgjeld	636
Annen kortsiktig gjeld	737
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 936</b>

<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>80 114</b>
---------------------------------	---------------

Det er ikke funnet sted transaksjoner eller vesentlige hendelser i selskapsregnskapet i Q3 2014.

Regnskapet per Q3 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 31.12.2013 frem til salgstidspunktet og det oppstår gevinster som følge av at eiendommene ble nedskrevet til de kjente bud/salgssummer per 31.12.2013. Det er budsjettert med andre inntekter fra sluttoppgjør fra tidligere eiendomssalg som ikke er avsluttet. Disse beløpene er fortsatt ikke mottatt per 30.09.2014, men antas avklart innen årsskiftet.

Totalt sett er eierkostnader i henhold til budsjett, men det fremkommer et positivt avvik som i hovedsak skyldes at budsjettet tar høyde for betaling av dokumentavgift i Berlin (MEUR 1,7) og "trade tax" i München (MEUR 0,6), som foreløpig ikke er utskrevet, men som etter all sannsynlighet vil bli det i nær fremtid. Ordinære driftskostnader på eiendommene har imidlertid vært 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 i Q2. Det er også bokført salgskostnader knyttet til eiendomssalgene i Frankfurt i Q2. Generelt tas det forbehold om reklassifiseringer av leietakertilpasninger og investeringer i endelig årsregnskap.

Finanskostnadene er i tråd med budsjett. Det ble i september avholdt møte med banken for å diskutere selskapets lånefasilitet som forfaller 30.06.2015. Det forhandles med sikte på å forlenge denne, fortrinnsvis til noe bedre betingelser. Dette for å gi ønsket handlingsrom mht. å kunne selge gjenværende eiendommer når dette anses hensiktsmessig for selskapet.

### 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)