

Kvartalsrapport – Q4 2014

Nøkkelpunkter

- Status for selskapet
- Drift og utleie
- Salg /verdivurderinger
- Kvartalsregnskap
- Verdijustert egenkapital «VEK»
- 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		30.06.14		30.09.14		31.12.14	
Samlet areal, kvm	20 474	100 %	20 474	100 %	20 474	100 %	20 474	100 %
Ledig areal, kvm	7 290	36 %	6 879	34 %	7 030	34 %	6 727	33 %
Utløp leiekontrakter kommende 12 mnd, kvm	465	2 %	-	0 %	-	0 %	346	2 %
Signerte kontrakter ikke startet, kvm	614	3 %	424	2 %	364	2 %	1 361	7 %
Samlet ledig areal, kvm	7 141	35 %	6 455	32 %	6 666	33 %	5 712	28 %

Tabellen ovenfor viser utviklingen i ledighet i de tre gjenværende eiendommene Steinstrasse og Am Kaiserkai i Hamburg, samt Zollhof i Düsseldorf. Som kjent ble det inngått leiekontrakt på Am Kaiserkai med Dr. Weiland i januar, noe som reduserte ledigheten i denne eiendommen til 808 kvm (11 %) og den samlede ledigheten til ca 13 %.

Ledigheten ved Steinstrasse er ytterligere redusert i 2015 og er pt. på ca 600 kvm (15 %). Størstedelen av gjenværende areal består av lokaler på bakkeplan til butikk el. og utleie av disse lokalene har foreløpig vist seg utfordrende.

Ved Zollhof i Düsseldorf er ledigheten på 1 082 kvm (10 %) og det pågår forhandlinger med interessenter til samtlige av de ledige arealene på bygget.

Driften går for øvrig som normalt i alle eiendommene.

Salg / verdivurderinger

Salg av de gjenværende tre eiendommene er iverksatt og det pågår pt. forhandlinger/due diligence med kjøpere til begge eiendommene i Hamburg. Kjøpers due diligence på eiendommen i Steinstrasse er avsluttet og det forventes at en salgsprosess kan konkluderes i løpet av april/mai. Indikert prisnivå er MEUR 11. Dette er i tråd med verdivurdering per 31.12.14 på MEUR 10,9. Ved Am Kaiserkai har en mulig kjøper innledet due diligence på bakgrunn av et indikert prisnivå som ligger over verdivurderingen per 31.12.14 som er på MEUR 25,7. Verdivurderingen på Zollhof i Düsseldorf utgjør MEUR 41,5 per 31.12.14. Det forberedes en salgsprosess også for denne eiendommen og det tas sikte på å selge eiendommen inneværende år.

Kvartalsregnskap

Regnskapet per 31.12.2014 er ikke revidert. Det har funnet sted vesentlige endringer i selskapsstrukturen i Tyskland i 2014 i form av at flere selskaper er fusjonert for å forenkle strukturen med tanke på en avviklingsprosess. Disse fusjonene skal i utgangspunktet ikke ha betydning for konsernregnskapet, men det tas forbehold om endringer i regnskapstallene. Budsjettet for 2014 hensyntar salg av eiendommene i Frankfurt, men avviker noe tidsmessig. Resultatbudsjettet forutsetter for øvrig at 10 % av leietakertilpasninger og 50 % av investeringer kostnadsføres. Dette kan endres i forbindelse med revisjon og vurderinger i forbindelse med årsregnskap.

Resultatregnskap

TEUR	2014	Budsjett 2014	Avvik
Leieinntekt	3 150	3 252	-102
Inntekt ved salg av eiendom	235	0	235
Annen inntekt	236	1 163	-927
Sum inntekter	3 621	4 415	-795

Avskrivninger	-2 373	-2 542	169
Nedskrivninger	7 168	0	7 168
Eierkostnader Tyskland	-4 903	-4 866	-37
Eierkostnader Norge	-475	-616	141
Sum driftskostnader	-583	-8 024	7 441

Driftsresultat	3 038	-3 609	6 646
----------------	-------	--------	-------

Rentekostnader lån	-1 350	-1 245	-105
Andre finanskostnader	-108	0	-108
Sum finans	-1 458	-1 245	-213

Resultat før skatt	1 580	-4 854	6 433
--------------------	-------	--------	-------

Balanse

Fast eiendom	78 052
Andre driftsmidler	85
Kundefordringer	826
Andre kortsiktige fordringer	586
Bankinnskudd	6 965
Sum eiendeler	86 515

Aksjekapital (56.000 aksjer)	5 452
Overkurs	88 847
Opptjent egenkapital	-44 634
Årets resultat	1 580
Sum egenkapital	51 245

Langsiktig gjeld	32 563
Leverandørgjeld	435
Annen kortsiktig gjeld	2 271
Sum gjeld	35 270

Sum egenkapital og gjeld	86 515
---------------------------------	---------------

Regnskapet per Q4 viser at leieinntekter er i hovedsak på nivå med budsjett, (basert på salg av eiendommene Mozartplatz og Wiesenau i hhv februar og mai 2014).

På inntektssiden fremkommer en gevinst ved salg av eiendommene, som i hovedsak skyldes at eiendommene er avskrevet i perioden fra 31.12.2013 frem til salgstidspunktet. Øvrige inntekter avviker negativt fra budsjett, da det bl.a. er budsjettert med andre inntekter fra sluttoppgjør fra tidligere eiendomssalg som ikke er avsluttet. Kun deler av disse beløpene er mottatt per 31.12.2014.

Totalt sett er driftskostnader på nivå med budsjett, men det fremkommer et positivt avvik fra budsjett som følge av tilbakeførte nedskrivninger på eiendommer i tråd med verdivurderingene per 31.12.2014. Kostnadene inkluderer dokumentavgift i Berlin (MEUR 1,7). Bakgrunnen for dette kravet er som tidligere informert at minoritetsseier av eiendommen i Berlin som ble solgt i 2011 (Wiener Städtische/Vienna Insurance Group, flyttet sin eierandel internt i sitt konsern rett før salget fant sted. Denne minoritetsandelen ble opprinnelig beholdt av de som selger av eiendommen for å unngå at man måtte betale dokumentavgift som ved salg av eiendom. Når det gjelder kravet, som er rettet mot POGs datterselskap, så bestrides dette og det reises sak mot skattemyndighetene i Tyskland, samt at avgiften vil bli krevet refundert av minoritetsseier dersom selskapet ikke når frem i saken.

I 2014 har det påløpt ekstraordinære kostnader som følge av slutføring av fasadearbeidene på Zollhof i Düsseldorf, samt meglerhonorarer i forbindelse med forlengelse av leiekontrakten til FIDES ved Am Kaiserkai i Hamburg. Administrative kostnader (revisjon og rådgivning etc) er i henhold til budsjett. Kostnader forbundet med salg av eiendommene i Frankfurt utgjør ca MEUR 0,7. Generelt tas det forbehold om reklassifiseringer av leietakertilpasninger og investeringer i endelig årsregnskap.

Kostnader i POG AS i Norge er per 31.12.14 lavere enn budsjett, som i hovedsak skyldes at man tok høyde for ytterligere administrative kostnader i forbindelse med salgsarbeid og avvikling i 2014.

Finanskostnadene er noe høyere enn budsjett. Det pågår dialog med banken om forlengelse av selskapets lånefasilitet som forfaller 30.06.2015 og dette forventes å komme på plass i løpet av april.

Verdijustert egenkapital «VEK»

Basert på selskapets ureviderte regnskaper per 31.12.2014 utgjør den bokførte egenkapitalen i selskapet ca MEUR 51,2. Det ureviderte regnskapet hensyntar verdivurderingene per 31.12.2014, som i sum beløper seg til ca. MEUR 78 for de tre gjenværende eiendommene, dvs ca 7 MEUR høyere enn dagens bokførte verdier. Basert på en NOK/EUR kurs på 9 per 31.12.2014, vil dette innebære en estimert verdijustert egenkapital på ca NOK 8 230 per aksje. Det gjøres oppmerksom på at estimatet ikke hensyntar at det pågår forhandlinger om salg av Am Kaiserkai i Hamburg til en høyere verdi sammenlignet med verdivurderingen. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er en vurdering basert på ureviderte regnskapstall per 31.12.2014 og hensyntar ikke fremtidige kontantstrømmer eller «off-balance» poster.

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.primeofficegermany.no