

Kvartalsrapport – Q2 2013

Nøkkelpunkter

- Status for selskapet
- Drift og utleie
- Salg
- Kvartalsregnskap
- Kontaktinformasjon og web side

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

Tabellen nedenfor viser oversikt over ledigheten i porteføljen. Tallene er justert for salget av eiendommen i München, som fant sted i juli 2012.

Alle eiendommer (eks München)	30.06.2012		31.12.2012		31.03.2013		30.06.2013	
Tilgjengelig areal (m2)	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %
Ledig areal (m2)	7 049	23 %	10 322	33 %	9 306	30 %	9 550	31 %
Kontrakter med utløp innen 12 mnd (m2)	4 755	15 %	1 377	4 %	727	2 %	465	2 %
Signerte leiekontrakter - ikke startet (m2)	882	3 %	1 269	4 %	122	0 %	422	0 %
Samlet areal for utleie (m2)	10 922	35 %	10 429	34 %	9 911	32 %	9 593	31 %

Ledigheten er stort sett uendret fra forrige kvartal (31 %) og aktiviteten i sommer har vært lav. Aktiviteten har imidlertid vært bedre i august. Planen for utleie av ledige arealer er definert i en forretningsplan for hver enkelt eiendom og følges tett. Dette inkluderer også utleien av arealene etter Garbe i Hamburg (ca 3 300 kvm) hvor forhandlinger med interessenter pågår.

Salg

Salg av enkelte eiendommer vurderes fortløpende etter hvert som målene for utleie er oppnådd. Som tidligere rapportert er det mottatt "Letter of intent" ("LOI") fra en tysk privat investor for kjøp av Am Kaiserkai i Hamburg, men etter gjennomført Due Diligence stoppet forhandlingen med denne mulige kjøperen opp. Det føres imidlertid samtaler med andre mulige kjøpere hvor det søkes å komme frem til enighet om LOI. Det er iverksatt brede salgsprosesser både på Wiesenau og Mozartplatz i Frankfurt. På Wiesenau, som ligger i et boligdominert område i Frankfurt West End, er det pt. forhandling med en utvikler om salg. Indikert kjøpesum er EUR 10,2 mill, med mulig oppside basert på utviklingsmulighet av eiendommen. På Mozartplatz er også et større antall mulige kjøpere kontaktet og meglere benyttet på ikke-eksklusiv basis. Her er det kommet indikative bud i størrelsesorden EUR 25-26 mill, som er lavere enn forventet og derved ikke akseptert. Prosessen mot

leietaker Industrial and Commercial Bank of China har så langt ikke ført frem. Selskapet kommer tilbake til disse prosessene etter hvert som det oppnås mer konkrete resultater. Generelt er aktiviteten i transaksjonsmarkedet forventet å bli høy i årets siste måneder og institusjonelle investorer er forventet å øke investeringstakten mot slutten av året.

Kvartalsregnskap

Selskapets kvartalsregnskap for Q2 2013 er urevidert.

Resultatregnskap

TEUR	YTD Q2 2013	Budsjett YTD Q2 2013	Avvik
Leieinntekt	2 350	2 220	130
Gevinst ved salg	98	-1 392	1 490
Annen inntekt	4	0	4
Sum inntekter	2 452	828	1 623
Avskrivninger	-1 620	-1 595	-25
Nedskrivninger	0	1	-1
Eierkostnader Tyskland	-1 393	-5 319	3 926
Eierkostnader Norge	-330	-308	-22
Sum driftskostnader	-3 342	-7 221	3 878
Driftsresultat	-891	-6 393	5 502
Finansinntekter	33	1	32
Rentekostnader lån	-957	-925	-32
Andre finanskostnader	-0	0	-0
Sum finans	-924	-924	0
Resultat før skatt	-1 814	-7 316	5 502

Balanse

Fast eiendom	115 081
Andre driftsmidler	25
Kundefordringer	556
Andre kortsiktige fordringer	518
Bankinnskudd	9 220
Sum eiendeler	125 400

Aksjekapital	5 452
Overkursfond	88 847
Opptjent egenkapital	-33 543
Årets resultat	-1 802
Sum egenkapital	58 954

Langsiktig gjeld	65 000
Leverandørgjeld	449
Annen kortsiktig gjeld	996
Sum gjeld	66 445

Sum egenkapital og gjeld	125 400
---------------------------------	----------------

Regnskapstallene per 30.06.2013 viser at leieinntektene er omtrent på budsjett. Budsjettet forutsetter en negativ resultateffekt av salg av eiendom i første halvår som ikke har funnet sted, derav et positivt avvik.

Totale driftskostnader er per Q2 lavere enn budsjettet. Som følge av at budsjettet utleie ikke har funnet sted, samt at planlagte drifts- og vedlikeholdskostnader på eiendommene er utsatt, er kostnadene per første halvår lavere enn budsjettet. Generelt vil budsjetterte kostnader som ennå ikke er bokført kunne påløpe i en senere periode. Regnskapstallene i forhold til budsjett påvirkes i stor grad av utleieaktiviteten og investeringene, hvor en andel av kostnadene føres over resultatet.

Kontaktinformasjon og web side

I forbindelse med at daglig leder og forretningsfører forlater Catella Corporate Finance, har styret besluttet å videreføre avtalene om hhv. daglig ledelse og forretningsførsel med disse nøkkelpersonene direkte, for å sikre kontinuitet i den videre forvaltningen av selskapet.

Selskapets kontaktpersoner er:

- Daglig leder: Kaare M. Krane
- Forretningsfører: Kristian Nordtømme
- Sentralbord: 22 81 41 00

Informasjon til aksjonærene vil i hovedsak bli kunngjort på web og fra 1. oktober 2013 vil selskapet publisere aksjonærinformasjon på sine egne websider, www.primeofficegermany.no