

Til generalforsamlingen i
Prime Office Germany AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Prime Office Germany AS, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Prime Office Germany AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

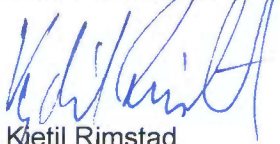
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og daglig leder har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. juni 2016

ERNST & YOUNG AS



Kjetil Rimstad

statsautorisert revisor

Prime Office Germany AS

Årsberetning 2015

Virksomhetens art og hvor den drives

Prime Office Germany AS er et eiendomsinvesteringsselskap som gjennom datterselskaper i Tyskland eier, driver og utvikler en portefølje av kontoreiendommer i de tyske byene Düsseldorf og Hamburg. Selskapet har kontoradresse i Oslo. Eiendommene forvaltes av CR Investment Management. Kaare M. Krane er selskapets daglige leder.

Eiendomsporteføljen

Pr 31. desember 2015 eier Prime Office Germany AS kun én kontoreiendom i Tyskland;

Neuer Zollhof 3, Düsseldorf – overtatt 1. september 2008

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsinntekter

Prime Office Germany konsern hadde i 2015 samlede driftsinntekter på NOK 53 mill hvor bokførte salgsgvinster i forbindelse med salg av eiendommene i Hamburg utgjør NOK 24 mill.

Driftskostnader

Konsernets samlede driftskostnader eksklusive av- og nedskrivninger i 2015 beløp seg til NOK 37,3 mill. I tillegg kommer ordinære avskrivninger og tilbakeføring av tidligere års nedskrivninger som samlet reduserer kostnadene i resultatet med NOK 14,9 mill.

Verdivurderinger

Verdivurdering av eiendommen per 31.12.2015 er som tidligere utført av Keunecke & Partner. Det er i verdivurderingene per årsskiftet indikert en verdi på den gjenværende eiendommen på ca MEUR 45.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er det inngått avtale om salg av eiendommen, hvor netto salgsproveny forventes å utgjøre ca MEUR 48,5.

Finansiering

Konsernet har i 2015 samlede finansinntekter på NOK 47,2 mill som i hovedsak består av urealiserte valutagevinster på fordringer på datterselskaper, mens finanskostnader består av urealisert valutatap og ordinære rentekostnader på banklån.

Selskapet har ikke lenger langsiktig gjeld, ved at pantelån med opprinnelig hovedstol på MEUR 65 i Deutsche Pfandbriefbank (PBB) ble innfridd i løpet av året.

Resultat

Konsernets resultat etter skatt for 2015 er på NOK 54,6 mill. Resultatet er positivt hovedsakelig som følge av tilbakeføring av tidligere nedskrivninger på eiendom, gevinst ved salg av eiendom og urealiserte valutagevinster. Det henvises for øvrig til årsregnskapets note 9 for ytterligere informasjon om andre driftskostnader. Konsernets egenkapital per 31. desember 2015 er på NOK 461,6 mill som utgjør ca 94 % av konsernets balanse.

Morselskapets årsresultat for 2015 er på NOK 62,4 mill, hovedsakelig som følge av tilbakeføring av nedskrivning av finansielle omløpsmidler (aksjer i datterselskaper). Dersom egenkapital i regnskapet for POG AS er høyere enn egenkapitalen i konsernregnskapet regnskapsføres tap ved nedskrivning. Morselskapet har ingen driftsinntekter.

Balanse

Konsernets balanseførte eiendeler består hovedsakelig av eiendom og bankinnskudd som per 31. desember 2015 er bokført til henholdsvis NOK 424,5 mill og NOK 50,1 mill. Selskapet har ikke gjeld til kredittinstitusjoner.

Morselskapets eiendeler består av investeringer i datterselskaper og lån til foretak i samme konsern, samt bankinnskudd, til sammen NOK 491,9 mill per 31.12.2015. Gjeld består i hovedsak av gjeld til selskaper i samme konsern på NOK 30,3 mill.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm for konsernet i 2015 var på NOK 2,5 mill eks. valutaomregningsdifferanser.

Kontantstrømmen består av NOK -10,3 mill i netto kontantstrøm fra konsernets operasjonelle aktiviteter mens kontantstrøm fra investerings- og finansieringsaktiviteter utgjorde NOK 12,8 mill. Konsernets bankinnskudd beløper seg til NOK 50,1 mill per 31. desember 2015.

Morselskapets kontantstrøm var i 2015 negativ med NOK 11,7 mill og påvirkes i hovedsak av, foruten resultat i morselskapet, tilbakeførte nedskrivninger på aksjer i datterselskaper.

Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Fremtidsutsikter

Styret har besluttet en strategi om salg av alle eiendommer og dernest avvikling av selskapet. Det er inngått avtale om salg av selskapets siste eiendom. Selskapet vil bli avviklet etter at datterselskaper i Tyskland er oppløst eller innfusjonert.

Finansiell risiko

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko dreier seg i hovedsak om risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakere ikke betaler leie som avtalt. Det er per avleggelse av årsregnskapet ikke identifisert særskilt risiko i forhold til dette.

Likviditetsrisiko

Konsernet hadde per årsskiftet en likviditetsbeholdning på tilsvarende NOK 50,1 mill.

Selskapets kontantbeholdning anses tilstrekkelig for å kunne gjennomføre avvikling av selskapet.

Valutarisiko

Konsernets eiendeler og gjeld er hovedsakelig i Euro. Så lenge selskapet ikke har inngått sikringsforretninger mht valutarisiko, innebærer det at selskapet er eksponert for valutarisiko på egenkapitalen som er vekslet om til euro. Regnskapsmessig resultatfører morselskapet og konsernet kun valutadifferanser som oppstår i forbindelse med omregning av bankinnskudd og langsiktig fordring/gjeld i Euro til datterselskaper. Når oppgjøret fra det siste eiendomssalget finner sted, vil salgsprovenyet bli vekslet til NOK.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået i euro og norske kroner ved at likviditeten per årsskiftet står på bankkonti med rentebetingelser som endres i takt med endringer i det generelle rentenivået i disse valutaene.

Organisering, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2015. Forvaltningen av selskapet ivaretas gjennom en avtale om daglig ledelse, forretningsføreravtale og en asset management avtale. Det er følgelig ikke ført noen statistikk over sykefravær gjennom året. Styret bekrefter at det derfor heller ikke har vært noen arbeidsulykker i løpet av året.

Styret består per 31. desember 2015 av fem menn. Styret har likevel ut fra en vurdering ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Hendelser av betydning etter regnskapsårets avslutning

Selskapet har i mai 2016 inngått avtale om salg av eiendommen Neuer Zollhof i Düsseldorf. Netto salgsproveny (etter forventede salgskostnader mv.) forventes å utgjøre ca MEUR 48,5. Dette utgjør ca MEUR 3,5 mer enn verdivurderingen per årsskiftet.

Styret er for øvrig av den oppfatning at det ikke har inntrådt andre forhold etter regnskapsårets avslutning som er av betydning for bedømmelsen av selskapet eller konsernet.

Ytre miljø

Selskapet og konsernet forurenses ikke det ytre miljø. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift av eiendom blir etter styrets kjennskap behandlet etter gjeldende lover og regler.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet er ikke berørt av forhold som kan defineres som forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende dekning av årsresultatet i Prime Office Germany AS:

Overført til annen egenkapital NOK 62.419.000

Etter disponering av årsresultatet består egenkapitalen av følgende:

Aksjekapital	NOK 43.400.000
Overkurs	NOK 651.313.000
<u>Annen egenkapital</u>	<u>NOK -233.109.000</u>
<u>Sum egenkapital</u>	<u>NOK 461.604.000</u>

Oslo, 10. mai 2016

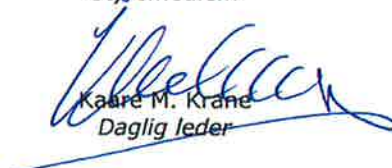

Per Håvard Lindqvist
Styrets leder


Jan Petter Larsen
Styremedlem


Carl Arnold Johansen
Styremedlem


Kjell Böttmo
Styremedlem


Per Gustav Blom
Styremedlem


Kaare M. Krane
Daglig leder

Prime Office Germany AS

RESULTATREGNSKAP

(Beløp i TNOK)

Morselskap					Konsern	
<u>2014</u>	<u>2015</u>		<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
		Driftsinntekter				
0	0	Leieinntekter	12	28 998	26 316	
0	0	Andre inntekter		24 081	3 534	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum driftsinntekter		<u>53 079</u>	<u>29 850</u>	
		Driftskostnader				
279	317	Lønnskostnader	9	317	279	
0	0	Avskrivninger	2	15 399	19 824	
0	0	Nedskrivninger	2	-30 285	-59 874	
4 266	4 154	Andre driftskostnader	9	37 039	45 220	
<u>4 545</u>	<u>4 470</u>	Sum driftskostnader		<u>22 469</u>	<u>5 449</u>	
<u>-4 545</u>	<u>-4 470</u>	Driftsresultat		<u>30 610</u>	<u>24 401</u>	
		Finansinntekter og finanskostnader				
274 796	68 287	Reversering av tidligere års nedskrivning		0	0	
9 616	15 844	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	5	0	0	
141	78	Andre renteinntekter	11	78	213	
10 985	36 861	Andre finansinntekter	5, 13	47 199	12 754	
<u>295 539</u>	<u>121 070</u>	Sum finansinntekter		<u>47 277</u>	<u>12 968</u>	
98 639	24 931	Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler		0	0	
147 432	11 682	Nedskrivninger av finansielle anleggsmidler	3	0	0	
5 070	541	Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0	
0	0	Andre rentekostnader	11	5 667	11 278	
1 317	14 853	Andre finanskostnader	5, 13	15 431	9 204	
<u>252 458</u>	<u>52 007</u>	Sum finanskostnader		<u>21 098</u>	<u>20 482</u>	
<u>38 536</u>	<u>64 592</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>56 789</u>	<u>16 887</u>	
<u>0</u>	<u>2 173</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 173	0	
<u>38 536</u>	<u>62 419</u>	Årsresultat		<u>54 616</u>	<u>16 887</u>	
		Overføringer				
38 536	62 419	Avsatt til annen egenkapital				
0	0	Overført fra annen egenkapital				
<u>38 536</u>	<u>62 419</u>	Sum overføringer				

Prime Office Germany AS

BALANSE PR. 31.12

(Beløp i TNOK)

Morselskap			Konsern	
2014	2015		2015	2014
		EIENDELER		
		Anleggsmidler		
		<i>Varige driftsmidler</i>		
0	0	Tomter og fast eiendom	2 423 973	705 317
0	0	Driftsløsøre	531	772
0	0	Sum varige driftsmidler	424 504	706 089
		Finansielle anleggsmidler		
240 770	278 649	Investeringer i datterselskap	3 0	0
200 589	205 989	Lån til foretak i samme konsern	4, 5 0	0
0	0	Andre finansielle anleggsmidler	255	1 939
441 360	484 638	Sum finansielle anleggsmidler	255	1 939
441 360	484 638	Sum anleggsmidler	424 759	708 028
		Omløpsmidler		
		Kortsiktige fordringer		
0	0	Kundefordringer	7 433	6 961
150	125	Andre kortsiktige fordringer	11 265	3 347
150	125	Sum kortsiktige fordringer	18 699	10 307
18 870	7 157	Bankinnskudd m.v.	10 50 118	62 939
19 021	7 282	Sum omløpsmidler	68 817	73 247
460 380	491 920	SUM EIENDELER	493 576	781 274

Prime Office Germany AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i TNOK)

Morselskap			Konsern	
2014	2015		2015	2014
		EGENKAPITAL OG GJELD		
		EGENKAPITAL		
		<i>Innskutt egenkapital</i>		
43 400	43 400	Aksjekapital (56 000 aksjer à kr. 775)	6, 7	43 400
707 313	651 313	Overkurs	6	707 313
750 713	694 713	Sum innskutt egenkapital		750 713
		<i>Opptjent egenkapital</i>		
-295 528	-233 109	Udekket tap	6	-295 528
-295 528	-233 109	Sum opptjent egenkapital	6	-295 528
455 185	461 604	Sum egenkapital		461 604
		GJELD		
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
0	2 173	Utsatt skatt	8	0
0	2 173	Sum avsetninger for forpliktelser		0
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
4 110	26 695	Gjeld til selskap i samme konsern	4	0
4 110	26 695	Sum annen langsiktig gjeld		0
		<i>Kortsiktig gjeld</i>		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		294 252
159	72	Leverandørgjeld		3 935
0	0	Betalbar skatt	8	0
69	40	Skyldige offentlige avgifter		301
857	1 335	Annen kortsiktig gjeld		27 601
1 085	1 447	Sum kortsiktig gjeld	4	326 089
5 195	30 316	Sum gjeld		326 089
460 380	491 920	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		781 274

Oslo, 10/15 - 2016


Per Håvard Lindqvist
Styrets leder


Carl Arnold Johansen
Styremedlem


Per Gustav Blom
Styremedlem


Jan Petter Larsen
Styremedlem


Kjell Bettmo
Styremedlem


Kaare M. Krane
Daglig leder

Prime Office Germany AS

Kontantstrømoppstilling

(Beløp i TNOK)

Morselskap			Konsern	
2014	2015		2015	2014
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
38 536	64 592	Resultat før skattekostnad	56 789	16 887
0	0	Gevinst/tap ved salg av eiendom	-24 839	-3 886
0	0	Ordinære avskrivninger	15 399	19 824
-28 725	-31 674	Nedskrivninger / Reversering nedskrivning	-30 285	-59 874
0	0	Endring i kundefordringer	-473	-1 617
-89	-87	Endring i leverandørgjeld	2 865	-5 574
-12 245	475	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-29 748	25 545
-2 523	33 306	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 292	-8 694
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 676	-1 393
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	365 757	315 106
0	18 726	Annen økning/reduksjon av investering i aksjer	0	0
-10 670	-30 331	Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	0
0	22 585	Innbetalinger fra andre lånefordringer (korts./langs)	0	0
0	0	Annen reduksjon av lånefordringer (korts./langs)	0	0
-10 670	10 980	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	363 081	313 713
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved låneopptak	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-294 252	-293 120
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
0	-56 000	Tilbakebetalinger av egenkapital	-56 000	0
0	-56 000	Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-350 252	-293 120
-13 193	-11 714	Netto kontantstrøm for perioden	2 537	11 899
32 063	18 870	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	62 939	59 340
0	0	Valutaomregningsdifferanser	-15 358	-8 300
18 870	7 157	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	50 118	62 939
		Denne består av:		
18 870	7 157	Bankinnskudd m.v.	50 118	62 939

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Prime Office Germany AS og alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Se note 3 for oversikt over datterselskap som inngår i konsernregnskapet. Morselskapet ble stiftet i 2006, øvrige konsernselskaper ble dannet i 2007.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Ved valutaomregning av balanseregnskapet for datterselskaper er det benyttet kurs pr 31.12.2015, for resultatregnskapet er gjennomsnittskurs for 2015 benyttet, henholdsvis 9,619 og 8,953.

Konsernet resultatfører agio/disagio knyttet til konsernfordringer i utenlandsk valuta.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av eventuelle tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Inntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Renteinntekter resultatføres i den perioden de er påløpt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene. andelene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap. Overstiger utbytte/konsernbidrag andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer foretas det ved behov en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper som ikke konsolideres inn i konsernregnskapet inntektsføres som annen finansinntekt.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Gevinst/tap ved omregning til regnskapsvaluta resultatføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Finansieringskostnader

Urealisert gevinst/tap på rentebytteavtaler innregnes ikke i balansen. Opptakskostnader på lån resultatføres over låneperioden.

Note 2 Varige driftsmidler**TNOK****Morselskapet**

Morselskapet har ingen aktiverte varige driftsmidler

Konsernet

Varige driftsmidler	Tomter og fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.	1 401 829
Tilgang	2 876
Avgang	902 901
Anskaffelseskost 31.12.	501 804
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	70 261
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	2 713
Omregningsdifferanse	-4 858
Balanseført verdi 31.12.	423 973
Årets avskrivninger	15 399
Årets nedskrivninger / reversering av nedskrivninger	-30 285
Forventet økonomisk levetid *)	50 år
Avskrivningsplan *)	Lineær

*) Tomter avskrives ikke da disse ikke verdiføres.

Verdivurderingene av eiendommene per årsskiftet er som tidligere utført av Keunecke & Partner. Per 31.12.2015 er eiendomsverdien på konsernets siste gjenværende eiendom, Zollhof i Dusseldorf, estimert til MEUR 45.

Selskapet eide ved inngangen til 2015 to eiendommer i Hamburg. Eiendommen Am Kaiser kai 62 ble solgt for MEUR 29,5, mens Steinstrasse 25 ble solgt for MEUR 11,2.

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**TNOK****Morselskapet**

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Prime Office Germany AS har eierandeler i følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel	Resultat	Balanseført verdi
<i>Datterselskap:</i>				
BSA+OFK Real Estate GmbH	Tyskland	100,0 % *	-11 577	0
BSA + OFK Immobilien 2 KG	Tyskland	100,0 %	1 185	13 967
BSA + OFK Immobilien 4 GmbH	Tyskland	100,0 %	149	0
BSA + OFK Immobilien 5 KG	Tyskland	100,0 %	-12 355	11 853
BSA + OFK Immobilien 6 KG	Tyskland	100,0 %	10 069	84 290
BSA + OFK Immobilien 7 KG	Tyskland	100,0 %	10 063	84 267
BSA + OFK Immobilien 8 KG	Tyskland	100,0 %	10 063	84 271
SUM				278 649

Det er i 2015 nedskrevet TNOK 11 682 og reversert tidligere nedskrivning TNOK 68 287 på aksjer i datterselskaper, totalt TNOK 56 605.

Følgende selskap inngår konsernregnskapet

Prime Office Germany AS har direkte / indirekte eierandeler i følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel / stemmeandel	Erversår
<i>Konsernselskap:</i>			
BSA+OFK Real Estate GmbH	Tyskland	100,0 %	2007
BSA + OFK Immobilien 2 KG	Tyskland	100,0 %	2007
BSA + OFK Immobilien 4 GmbH	Tyskland	100,0 %	2007
BSA + OFK Immobilien 5 KG	Tyskland	100,0 %	2007
BSA + OFK Immobilien 6 KG	Tyskland	100,0 %	2007
BSA + OFK Immobilien 7 KG	Tyskland	100,0 %	2007
BSA + OFK Immobilien 8 KG	Tyskland	100,0 %	2007

Note 4 Fordringer og gjeld

TNOK

Morselskapet			Konsernet	
2014	2015	Andre kortsiktige fordringer	2015	2014
0	0	Kundefordringer	7 433	6 961
147	125	Forskuddsbetalte kostnader	125	337
0	0	Til gode offentlige avgifter	0	0
3	0	Andre kortsiktige fordringer	11 140	3 010
150	125	Sum	18 699	10 307
		Annen kortsiktig gjeld	2015	2014
159	72	Leverandørgjeld	6 800	3 935
0	0	Betalbar skatt	0	0
69	40	Skyldige offentlige avgifter	66	301
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	294 252
278	278	Påløpte kostnader	2 368	20 059
580	1 058	Avsetning for forpliktelser	18 594	580
0	0	Annen kortsiktig gjeld	1 972	6 962
1 085	1 447	Sum	29 799	326 089
		Fordringer med forfall senere enn ett år	2015	2014
200 589	205 989	Lån til konsernselskaper	0	0
200 589	205 989	Sum	0	0
		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2015	2014
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
4 110	26 695	Lån fra konsernselskaper	0	0
4 110	26 695	Sum	0	0
		Pantstillelser	2015	2014
0	0	Gjeld sikret ved pant	0	294 252
		<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</i>		
0	0	Tomter og fast eiendom	0	705 317
0	0	Bankinnskudd	0	44 069
0	0	Sum	0	749 385

Note 5 Mellomværende med selskaper i samme konsern m.v.**TNOK****Morselskapet**

Fordringer	2015	2013
Langsiktige fordringer før nedskrivning, valutajustering og årets renter	194 019	285 859
Nedskrivninger på langsiktige fordringer	-24 931	-98 639
Årets renteinntekter fra selskaper i samme konsern	15 844	4 546
Urealisert valutagevinst/-tap på fordringer på selskaper i samme konsern	21 057	8 823
Sum	205 989	200 589

Gjeld	2015	2013
Langsiktig gjeld før valutajustering og årets renter	27 844	4 110
Årets rentekostnader til selskaper i samme konsern	541	0
Urealisert valutagevinst/-tap på gjeld på selskaper i samme konsern	-1 690	0
Sum	26 695	74 892

Mellomværende med selskaper i samme konsern renteberegnes med 4,5 % pr år. Lånevtaler for mellomværende løper ut 31.12.2016.

Note 6 Egenkapital**TNOK****Morselskapet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	43 400	707 313	-295 528	455 185
Kapitalnedsettelse	0	-56 000	0	-56 000
Årets resultat	0	0	62 419	62 419
Egenkapital 31.12.	43 400	651 313	-233 109	461 604

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	43 400	707 313	-295 528	455 185
Kapitalnedsettelse	0	-56 000	0	-56 000
Årets resultat	0	0	54 616	54 616
Valutajustering	0	0	7 802	7 802
Egenkapital 31.12.	43 400	651 313	-233 109	461 604

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 43 400 000 består av 56 000 aksjer a kr 775. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.	Antall aksjer	Eierandel
KLAVENESS EIENDOMSINVEST AS	22 484	40,15 %
NORTURA KONSERNPENSJONSKASSE	1 986	3,55 %
NORWEGIAN HULL CLUB	1 800	3,21 %
STIFTELSEN UNI	1 137	2,03 %
OPPLYSNINGSVESENETS FOND	1 065	1,90 %
CENTRA EIENDOM AS	1 034	1,85 %
WENAAS KAPITAL AS AKSJEBEHOLDNING	1 028	1,84 %
OTTO OLSEN INVEST AS	930	1,66 %
AT SKOG BA	861	1,54 %
GREENWAY AS	856	1,53 %
F H LORENTZEN AS	848	1,51 %
ANDVARI INVESTMENT RESEARCH AS	828	1,48 %
VARNER INVEST AS	802	1,43 %
GROTMOL SOLUTIONS AS	584	1,04 %
Sum	36 243	64,72 %
Øvrige (eierandel < 1%)	19 757	35,28 %
Totalt antall aksjer	56 000	100,00 %

Note 8 Skatt

TNOK

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		
2014	2015	
		<i>Midlertidige forskjeller</i>
0	0	Driftsmidler
14 595	21 373	Fordringer
14 595	21 373	Netto midlertidige forskjeller
-42 352	-12 681	Skattemessig underskudd til fremføring
-27 757	8 692	Grunnlag for utsatt skatt i balansen
-7 494	2 173	Utsatt skatt/utsatt skattefordel
7 494	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel
0	2 173	Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skattefordel er ikke innregnet som eiendel da det er usikkerhet rundt fremtidig inntjening og utnyttelse av den utsatte skattefordelen.

Enhetene i Tyskland er enten aksjeselskap (GmbH) eller kommandittselskap. Det er ikke grunnlag for sambeskatning av selskapene i Tyskland og kommandittselskapenes overskudd kommer ikke til beskatning i Norge. Det er betydelige fremførbare underskudd i Tyskland men utsatt skattefordel er ikke innregnet som eiendel da det er usikkerhet rundt fremtidig inntjening og utnyttelse av den utsatte skattefordelen. Disse fremførbare underskuddene kan som hovedregel ikke anvendes ved eventuell skattepliktig inntekt ved salg av eiendom. Enhetene i Tyskland er vurdert å være innenfor fritaksmetoden og gevinster, tap ved avhendelse og utbytte er ikke skattepliktig i Norge.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt i morselskapet

Grunnlag for betalbar skatt	Morselskapet	
	2015	2014
Resultat før skattekostnad	64 592	38 536
Permanente forskjeller	-31 259	-28 720
Endring midlertidige resultatforskjeller	-6 778	-10 359
Overført til / benyttet fremførbart underskudd	-26 555	543
Grunnlag for årets skattekostnad	0	0

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

NOK

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2014	2015		2015	2014
256 667	277 500	Styrehonorar	277 500	256 667
22 090	39 128	Arbeidsgiveravgift	39 128	22 090
278 757	316 628	Sum lønnskostnader	316 628	278 757

Det har ikke vært ansatte i noen av konsernets selskaper i 2015. Det er følgelig ingen plikt til å ha tjenstepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Prime Office Germany AS er i 2015 fakturert MNOK 1,2 for daglig ledelse. Avtalen med daglig leder innebærer også en bonus tilsvarende 1000 ganger det aksjonærene får utbetalt per aksje utover NOK 7 000 per aksje (Oppad begrenset til NOK 5.000.000)

Ytelser til ledende personer i Prime Office Germany AS: Styret

Styrehonorar	277 500
--------------	---------

Konsernet har ikke inngått noen avtaler om vederlag ved opphør av verv/stilling.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder (beløpene er inkl mva)

	Morselskap	Konsern
Honorar for lovpålagte revisjonstjenester	212 500	195 800
Honorar for andre tjenester	216 375	39 400
Sum	428 875	235 200

Andre driftskostnader TNOK

	2015	2014
Tyskland		
Eiers andel av felleskostnader	3 810	3 802
Leiekostnader	0	0
Vedlikehold eiendom	3 626	7 068
Asset management (CR)	1 886	1 357
Honorarer (Revisjon, juridisk, økonomisk)	7 958	1 901
Dokumentavgift Berlin	0	13 332
Andre driftskostnader	15 606	13 493
Norge		
Forretningsførsel	1 131	1 228
Andre honorarer (daglig ledelse, revisjon, juridisk)	2 157	2 567
Andre driftskostnader	866	471
Sum	37 039	45 220

Note 10 Bundne bankinnskudd

TNOK

Morselskapet/konsernet har pr 31.12.2015 ingen bundne bankinnskudd.

Note 11 Finansiell risiko

Selskapet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Valutarisiko

Konsernets eiendomsinvesteringer og den fremtidige fremmedfinansieringen av disse skjer gjennom datterselskaper i Tyskland i Euro. Så lenge selskapet ikke har inngått sikringsforretninger mht valutarisiko, innebærer det at selskapet er eksponert for valutarisiko på egenkapitalen som er vekslet om til euro. Regnskapsmessig resultatfører morselskapet og konsernet kun valutadifferanser som oppstår i forbindelse med omregning av bankinnskudd og langsiktig fordring/gjeld i euro til datterselskaper.

Likviditetsrisiko

Konsernet hadde per årsskiftet en likviditetsbeholdning på tilsvarende NOK 50 mill. Selskapets likviditetsbeholdning anses tilfredsstillende til å gjennomføre selskapets strategi om å leie ut og selge gjenværende eiendommer fortløpende. Selskapet har betalt ned sine lånefasiliteter i 2015, med netto provenyer fra salg av eiendommer.

Kreditrisiko

Konsernets kreditrisiko dreier seg i hovedsak om risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakere ikke betaler leie som avtalt. Det er per avleggelse av årsregnskapet ikke identifisert særskilt risiko i forhold til dette.

Note 12 Segment rapportering

Konsernets inntekter kommer av leieinntekter i Tyskland.

Note 13 Andre finansinntekter/-kostnader

TNOK

Morselskapet		Konsernet	
2014	2015	2015	2014
8 823	36 824	37 918	8 935
0	0	0	0
2 162	37	37	2 162
0	0	9 244	1 657
10 985	36 861	47 199	12 754
2014	2015	2015	2014
0	0	0	0
0	14 305	14 817	0
0	0	0	0
1 317	481	481	1 317
0	0	0	0
1	67	133	7 888
1 317	14 853	15 431	9 204