

Kvartalsrapport – Q1 2013

Nøkkelpunkter

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

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)	31.03.2012		30.06.2012		31.12.2012		31.03.2013	
Tilgjengelig areal (m2)	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %	31 046	100 %
Ledig areal (m2)	6 165	20 %	7 049	23 %	10 322	33 %	9 306	30 %
Kontrakter med utløp innen 12 mnd (m2)	6 255	20 %	4 755	15 %	1 377	4 %	727	2 %
Signerte leiekontrakter - ikke startet (m2)	387	1 %	882	3 %	1 269	4 %	122	0 %
Samlet areal for utleie (m2)	12 033	39 %	10 922	35 %	10 429	34 %	9 911	32 %

Ledigheten er fortsatt høy (32 %), men aktiviteten har tatt seg opp noe, gjennom økt antall visninger, avgitte tilbud og forhandlinger. Planen for utleie av øvrige 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).

Salg

Salg av enkelte eiendommer vurderes fortløpende. Det er pt. ikke iverksatt brede prosesser for å markedsføre gjenværende eiendommer, men det jobbes mot enkelte aktuelle kjøpere av eiendommer etter hvert som målene for utleie er oppnådd. Selskapet opplever god interesse for eiendommene og har mottatt "Letter of intent" ("LOI") fra en tysk privat investor for kjøp av Am Kaiserkai i Hamburg på MEUR 28. Dette er lavere enn kostprisen på MEUR 32,8 men lavere enn dagens bokførte verdi på ca MEUR 24,2. Kjøper har befart eiendommen og har allerede gjennomgått en betydelig del av relevant dokumentasjon (teknisk/økonomisk/juridisk) og ønsker å overta eiendommen "as is", det vil si med dagens utleiestatus/ledige lokaler. Styret har akseptert LOI og selskapet går videre i forhandlinger om salg.

Kvartalsregnskap

Selskapets kvartalsregnskap for Q1 2013 er ikke revidert. Nedenstående regnskap er derfor basert på preliminære tall som kan være gjenstand for endring.

Resultatregnskap

TEUR	YTD Q1 2013	Budsjett Q1 2013	Avvik
Leieinntekt	1 164	1 178	-14
Gevinst ved salg	0	0	0
Annen inntekt	102	0	102
Sum inntekter	1 265	1 178	88

Avskrivninger	-810	-797	-13
Nedskrivninger	0	0	0
Eierkostnader Tyskland	-594	-2 144	1 550
Eierkostnader Norge	-131	-154	23
Sum driftskostnader	-1 535	-3 095	1 561

Driftsresultat	-269	-1 917	-1 648
-----------------------	-------------	---------------	---------------

Finansinntekter	18	0	18
Rentekostnader lån	-490	-470	-20
Andre finanskostnader	-0	0	-0
Sum finans	-472	-470	-2

Resultat før skatt	-741	-2 388	1 646
---------------------------	-------------	---------------	--------------



Balanse

Fast eiendom	115 315
Andre driftsmidler	25
Kundefordringer	584
Andre kortsiktige fordringer	562
Bankinnskudd	10 256
Sum eiendeler	126 743

Aksjekapital	5 452
Overkursfond	88 847
Opptjent egenkapital	-33 238
Årets resultat	-741
Sum egenkapital	60 319

Langsiktig gjeld	65 000
Leverandørgjeld	385
Annen kortsiktig gjeld	1 039
Sum gjeld	66 424

Sum egenkapital og gjeld	126 743
---------------------------------	----------------

Regnskapstallene per 31.03.2013 viser at leieinntektene (TEUR 1 164) er omtrent på budsjett. Eiers andel av felleskostnader er noe høyere enn forutsatt, hovedsakelig som følge av at budsjettert utleie ikke har funnet sted. Løpende drifts- og vedlikeholdskostnader på eiendommene er i Q1 lavere enn budsjettert, noe som i hovedsak skyldes at planlagte leietakertilpasninger på eiendommene foreløpig ikke er utført. Generelt vil budsjetterte kostnader som ennå ikke er bokført kunne påløpe i en senere periode og regnskapstallene i forhold til budsjett påvirkes i stor grad av utleieaktiviteten og investeringene, hvor en andel av kostnadene føres over resultatet.

Kontaktinformasjon

Daglig ledelse og forretningsførsel for Prime Office Germany AS forestås av Catella Corporate Finance AS.

Selskapets kontaktpersoner er:

- Daglig leder: Kaare M. Krane
- Forretningsfører: Kristian Nordtømme
- Sentralbord: 22 81 41 00
- Web: www.catella.no

Informasjon til aksjonærene vil i hovedsak bli kunngjort på web, på www.catella.no under "Asset Management" og "Prime Office Germany AS".

