



Fondsbørsmeddelelse nr. 12/2009

25. marts 2009

Prime Office A/S

Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008

(Periode 10.12.2007 – 31.12.2008)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver dig mulighed for at få del i det tyske erhvervsliv. Som det første selskab på markedet har Prime Office A/S sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive og velbeliggende kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 100.000 indbyggere og med en positiv befolkningsudvikling og økonomisk vækst.



Resumé

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 25. marts 2009 godkendt årsregnskabsmeddelelsen for perioden 10.12.2007 – 31.12.2008.

Prime Office A/S har i selskabets første regnskabsår 2007/2008 haft en positiv fremgang på det tyske marked for kontorejendomme, hvilket har haft en gunstig effekt på resultatet for regnskabsåret, som blev afsluttet den 31. december 2008. Koncernens nettoomsætning for regnskabsperioden 2007/2008 udgør EUR 1,12 mio. Resultatet for koncernen før skat udgør EUR 0,65 mio.

Prime Office A/S' overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Selskabets kontorejendomme er erhvervet enkeltvist og direkte af sælger uden fordyrende mellemled. Erhvervelse af selskabets investeringsejendomme foretages typisk som en overtagelse af ejendomsaktier (Share deal). Selskabet opnår herved en bedre forrentning end ved køb af større ejendomsporteføljer med høje erhvervelsesomkostninger.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 10. december 2007 til 31. december 2008.

- Resultatet for regnskabsåret 2007/2008, andrager før skat EUR 0,65 mio. Resultatet for perioden er tilfredsstillende og bedre end forventet. Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 1,08.
- Selskabet har i regnskabsperioden erhvervet 3 kontorejendomme beliggende i Kiel og Lübeck, til en samlet erhvervelsespris på EUR 32,6 mio.
- Selskabet har vurderet flere ejendomme i perioden, men vurderer at markedsafkastet ikke afspejler den økonomiske situation, og er derfor afventende med yderligere køb.
- Selskabets årlige lejeindtægter er siden erhvervelsen steget med ca. EUR 115.000, som følge af indeksregulering af lejekontrakter. Stigningen i lejeindtægterne udgør 5,9 % p.a.
- Dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme er foretaget ud fra en Discounted Cash Flow model. Som følge af stigningen i lejeindtægterne har opgørelsen til dagsværdi resulteret i en positiv værdiregulering på i alt EUR 0,552 mio., svarende til en stigning på 1,6 %.
- Hovedparten af selskabets gæld er optaget som kreditforeningslån og koncernens soliditet er 37 %.
- Finansieringen er struktureret således at selskabets renterisiko minimeres.
- Selskabets lejekontrakter med bonitetsstærke lejere som Deutsche Bank, Technische Krankenkasse, Mecklenburgische Versicherungsgesellschaft og BDO Revision ligger fast for en årrække og selskabets finansiering er afdækket via faste renteaftaler. Som følge heraf vil selskabets pengestrømme ligge fast og der forventes et årligt resultat af primær drift før skat og værdiregulering på mellem EUR 1,7 og 1,9 mio.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller, adm. direktør, telefon (+45) 8733 8989 eller (+45) 4074 2429.



Indholdsfortegnelse

Resumé.....	side 2
Indholdsfortegnelse	side 3
Koncernens hoved- og nøgletal.....	side 4
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis.....	side 9
Regnskabsberetning 2007/2008.....	side 11
Ledespåtegning.....	side 13
Resultatopgørelse.....	side 14
Balance	side 15
Egenkapitalopgørelse	side 16
Pengestrømsopgørelse	side 17
Aktionærinformation.....	side 18



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	Koncern 2007/2008	Moderelskab 2007/2008
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	1.119	0
Bruttoresultat	1.659	0
Resultat af primær drift	1.436	-180
Resultat før skat	648	-89
Periodens resultat	609	-67
Balance		
Aktiver		
Materielle aktiver	34.646	0
Finansielle aktiver	425	453
Kortfristede aktiver	2.403	15.033
Aktiver i alt	37.474	15.486
Passiver		
Egenkapital i alt	13.848	12.843
Forpligtelser i alt	23.626	2.643
Passiver i alt	37.474	15.486
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.441	-14.820
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	-34.093	-28
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	34.065	14.908
Pengestrømme i alt	1.413	60
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	0	0
Periodens pengestrømme	1.413	60
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.413	60



Koncernens nøgletal

	2007/2008
Forrentning af egenkapitalen før skat	9,66%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	9,08%
Udlejningsgrad (pct.)	100,00%
Resultat af ejendomme (EUR pr. m ²)	6,59
Resultat før skat (EUR pr. m ²)	44,31
Resultat af primær drift (EUR pr. m ²)	98,15
Resultat pr. aktie før skat (EUR)	0,61
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	0,57
Indre værdi (EUR)	12,61
Børskurs (EUR)	12,07
Antal aktier (stk.)	1.064.438

Anm.: Nøgletal for regnskabsperioden 10. december 2007 - 31. december 2008 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Definition af nøgletal

Definition af nøgletal		
Forrentning af egenkapitalen før skat	$\frac{(\text{Resultat før skat})}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100
Forrentning af egenkapitalen efter skat	$\frac{(\text{Periodens resultat})}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100
Udlejningsgrad (pct.)	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$	x 100
Resultat af ejendomme (EUR pr. m ²)	$\frac{(\text{Resultat før skat ekskl. værdiregulering})}{\text{Antal m}^2}$	
Resultat før skat (EUR pr. m ²)	$\frac{(\text{Resultat før skat})}{\text{Antal m}^2}$	
Resultat af primær drift (EUR pr. m ²)	$\frac{(\text{Resultat af primær drift})}{\text{Antal m}^2}$	
Resultat pr. aktie før skat (EUR)	$\frac{(\text{Resultat før skat})}{\text{Antal aktie}}$	
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	$\frac{(\text{Periodens resultat})}{\text{Antal aktie}}$	
Indre værdi pr. aktie (EUR)	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktie}}$	



Ledelsesberetning

Selskabets forretningsmæssige strategi og udvikling

Prime Office A/S overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Selskabet har vurderet flere ejendomme i perioden, men vurderer at markedsafkastet ikke afspejler den økonomiske situation, og er derfor afventende med yderligere køb.

Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme er prisstabile i et stagnerende marked og selskabets investeringsstrategi vil således blive fastholdt.

Årets aktiviteter

Prime Office A/S blev i 2008 noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S. Ved børsnoteringen deltog 663 aktionærer i tegningen og der blev sammenlagt tegnet nominelt EUR 14.219.499 aktier i selskabet, svarende til 1.059.438 nye aktier á nominelt EUR 13,42.

Prime Office A/S har i 2008 indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, som er uopsigelig for begge parter indtil den 31. december 2012. Aftalen vedrører ud over Prime Office A/S også selskabets datterselskaber og investeringsejendomme der erhverves af disse selskaber.

Moller & Company A/S fungerer som sekretariat for selskabets ledelse og varetager de administrative opgaver. Det er dog udelukkende ledelsen i Prime Office A/S, som er ansvarlig for overholdelse af selskabets forpligtelser.

Prime Office A/S har pr. 15. april 2008 erhvervet det 100 % ejede tyske holdingselskab, PO Holding Germany GmbH med en kapital på EUR 25.000. Dette holdingselskab har den 15. april 2008 indgået notarkontrakt om erhvervelse af 94 % af selskabet PO Kohlmarkt GmbH, der igen ejer Ejendommen Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck. Overtagelse af Ejendommen skete pr. 30. juni 2008.

Prime Office A/S havde før tidspunktet for børsnoteringen ikke det fornødne kapitalgrundlag, hvorfor administrators moderselskab, Birketinget A/S, erhvervede en ejendom og et ejendomsselskab til en samlet værdi af ca. EUR 9,6 mio. Ejendomsselskabet (MC Immobilieninvest II GmbH) og ejendomsselskabet (Office-Kamp Immobilien GmbH) blev den 30. juni 2008, erhvervet via en bindende købsaftale med Moller & Company A/S.

Positiv udvikling i lejeindtægterne

Lejeindtægterne er på årsbasis steget med EUR 115.000, svarende til 5,9 %, som følge af indeksering af lejekontrakter. Selskabets største ejendom er en kontorejendom i Lübeck, hvor hovedlejer er Deutsche Bank.

Alle ejendomme er enten udlejede eller omfattet af lejegaranti i form af en bankgaranti. Det drejer sig dog kun om en begrænset del af selskabets udlejningsareal, og garantierne er stillet i forbindelse med købet.

Risikostyring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernens følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring koncentrerer alene mod styring og reduktion af finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift, investering og finansiering

På hvert bestyrelsesmøde foretages orientering og opfølgning af koncernens forskellige risici.



International og tysk økonomi

IMF har nedjusteret væksten i verdensøkonomien til en negativ vækst i USA og i Euro landene, således at afmatningen nu er gået over i en egentlig recessionsfase. De internationale aktiemarkeder er fortsat volatile, og er faldet ganske betydeligt, og det har medvirket til en betydelig yderligere uro på de finansielle markeder.

I kredsen af G8 lande blev der medio oktober afholdt et krisemøde med deltagelse af G8-landenes finansministre og med den amerikanske regering, hvor en række fælles tiltag blev iværksat. Hovedformålet har været at skabe tillid mellem deltagerne i den finansielle verden og sikre likviditet i banksystemet. En række lande har herudover forbedret indskydergarantiordningerne for at sikre indlånernes indskud i bankerne.

Herudover er der i en række lande iværksat en række hjælpepakker til finansielle institutioner, hvor den amerikanske regering i flere omgange har tilført betydelige milliardbeløb til det finansielle system.

For at stimulere den økonomiske vækst er der på globalt plan sket en række rentesænkninger og der overvejes i øjeblikket yderligere hjælpepakker i en række lande, for at stimulere den økonomiske vækst, blandt andet i form af skattenedsættelser, og via hjælp til erhvervslivet.

Arbejdsløsheden er stigende i specielt USA, hvor stigningen i arbejdsløsheden har vist de værste data siden 2. verdenskrig. I den sammenhæng må det konstateres at stigningen i arbejdsløsheden indtil starten af januar måned 2009 har været moderat i Tyskland. For første gang i 15 år er arbejdsløshedsprocenten i USA højere end den tyske arbejdsløshedsprocent.

En lang række konjunkturmålinger, såsom forbrugertillid viser et uensartet mønster. I USA er forbrugertilliden historisk lav, mens den i Tyskland er knap så pessimistisk.

Det internationale og tyske ejendomsmarked

Det internationale ejendomsmarked er i dyb krise og har fra USA bredt sig til en række andre lande. I England er priserne i de mest attraktive områder i London faldet dramatisk for første gang i årevis.

Et af verdens største markeder for ejendomsinvesteringer – Dubai – er på det nærmeste kollapsede med meget store fald til følge.

I Tyskland er omsætningen af ejendomstransaktioner faldet markant, men prisudviklingen er fortsat stabilt ikke mindst på grund af at Tyskland i de seneste 10 år har været blandt de ejendomsmarkeder der er steget mindst.

Det samlede billede er derfor at Tyskland klarer sig ganske godt i verdensbilledet med en økonomi, der om end ramt, så ikke så meget som man ser det i lande, der i de seneste år har haft store realøkonomiske fremgange, og betydelige stigninger på ejendomsmarkederne.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabet blev optaget til handel og officiel notering på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S den 10. juli 2008. Årsregnskabsmeddelelsen aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nordic Exchange Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS -bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Konsolideringspraksis

Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Funktionel valuta og præsentrationsvaluta - Ændring i regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 31. december 2008 ændret regnskabspraksis vedrørende registrering og præsentation af selskabets transaktioner, således at disse fremover registreres og præsenteres i EUR. Dette indebærer, at transaktioner i andre valutaer end EUR – herunder i DKK – fremover anses som transaktioner i fremmed valuta.

Ændring i præsentrationsvaluta begrundes i at selskabets indkomst og hovedparten af selskabets udgifter, aktiver og gældsforpligtelser afregnes eller opgøres i EUR.

Omsætning

Koncernens omsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Omkostninger

Regnskabsposten indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene. Endvidere indeholder posten omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder administrationshonorar.

Renteudgifter, netto

Posten indeholder renter, amortisering af finansielle gældsforpligtelser mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "dagsværdiregulering investeringsejendomme".

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske kontorejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervelsesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (skatter/Grund-erwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår de afholdes.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Årets skat i resultatopgørelsen, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat og reguleringer vedrørende tidligere år.

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af de enkelte aktiver og forpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den "effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdning, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme (cash flow hedges), indregnes midlertidig på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.



Regnskabsberetning 2007/2008

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør EUR 1,66 mio. for regnskabsperioden 2007/2008.

Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger og reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør EUR 1,44 mio. for regnskabsperioden 2007/2008, mens koncernens salgs- og administrative omkostninger udgør EUR 0,22 mio.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsperioden 2007/2008 EUR 0,79 mio.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgør for regnskabsperioden 2007/2008 ca. EUR - 0,17 mio. der skyldes kurstab på lån i fremmed valuta. Beløbet indgår i de finansielle omkostninger.

Urealiseret kursregulering på selskabet renteswap udgør EUR 1,45 mio., der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle instrumenter indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Periodens resultat

Periodens resultat udgør regnskabsperioden 2007/2008 EUR 0,61 mio., hvilket er tilfredsstillende og bedre end forventet.

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2008 EUR 37,47 mio. og består primært af investerings-ejendomme på EUR 34,65 mio. og likvid beholdning på EUR 1,41 mio.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør 31. december 2008 EUR 2,40 mio. Forøgelsen skal ses i lyset af selskabets aktieemission i 2008.

Selskabets langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør pr. 31. december 2008 EUR 35,07 mio., heraf udgør EUR 0,55 mio. dagsværdiregulering.

Koncernen og moderselskabet har pr. 31. december 2008 et skatteaktiv på henholdsvis EUR 0,36 mio. og 0,43 mio.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2008 udgør koncernens egenkapital EUR 13,85 mio., hvoraf minoritetsinteresser udgør EUR 0,43 mio.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2008 EUR 23,63 mio. Forøgelsen skyldes primært optagelse af kreditforenings- og bankfinansiering i forbindelse med erhvervelse af selskabets investeringsejendomme.

Prime Office A/S har pr. 31. december 2008 ingen langfristede forpligtelser.

**Pengestrømsopgørelse**

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter udgør for regnskabsperioden 2007/2008 EUR 1,44 mio., mens pengestrømme fra koncernens investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis EUR 34,10 mio. og EUR 34,07 mio.

Samlet er selskabets likvide beholdning øget med EUR 1,41 mio. og udgør 31. december 2009 EUR 1,41 mio.

Begivenheder efter 31. december 2008

Bestyrelsesmedlem Thomas J. Dietrich har efter eget ønske valgt at udtræde af Prime Office A/S' bestyrelse (Fondsbørsmeddelelse af 4. marts 2009).

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 2007/2008.

Forventninger til regnskabsåret 2009.

For regnskabsåret 2009 forventer selskabets ledelse et resultat af primær drift på mellem EUR 1,7 til 1,9 mio. før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil være på niveau med 2008.

Hovedparten af selskabets lejekontrakter har en lang løbetid og er indgået med bonitetsstærke lejere som Deutsche Bank, Technische Krankenkasse, Mecklenburgische Versicherungsgesellschaft og BDO Revision.

Ligeledes er selskabets finansiering er afdækket via faste renteaftaler og som følge heraf vil selskabets finansielle udgifter ligge fast.

Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling onsdag den 15. april 2009 kl. 14.00. Generalforsamlingen afholdes hos selskabets administrator Moller & Company A/S, Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabsmeddelelsen for 2007/2008.

Årsregnskabsmeddelelsen for 2007/2008 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabsmeddelelsen for 2007/2008 giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 10. december 2007 til 31. december 2008.

Århus, den 25. marts 2009

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Carsten B. Madsen



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern 2007/2008	Moderelskab 2007/2008
Nettoomsætning	1.119	0
Driftsomkostninger	-12	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	552	0
Bruttoresultat	1.659	0
Salgs- og administrationsomkostninger	-223	-180
Resultat af primær drift	1.436	-180
Finansielle indtægter	83	326
Finansielle omkostninger	-871	-235
Resultat før skat	648	-89
Skat af periodens resultat	-39	22
Periodens resultat	609	-67
Moderelskabets aktionærer	515	
Minoritetsinteresser	94	
Resultat pr. aktie i EUR		
Resultat pr. aktie (EPS) p.a.	1,08	
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D) p.a.	1,09	



Balance

Beløb i EUR 1.000	Koncern 2007/2008	Moderselskab 2007/2008
Aktiver		
Langfristede aktiver		
<i>Materielle aktiver</i>		
Investerings ejendomme	34.646	0
<i>Finansielle aktiver</i>		
Kapitalinteresse	0	28
Udskudt skatteaktiv	425	425
Langfristede aktiver i alt	35.071	453
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	414	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.973
Andre tilgodehavender	572	0
Periodeafgrænsningsposter	4	0
Likvide beholdninger	1.413	60
Kortfristede aktiver	2.403	15.033
Aktiver i alt	37.474	15.486
Beløb i EUR 1.000	Koncern 2007/2008	Moderselskab 2007/2008
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	14.287	14.287
Dagværdiregulering af investerings ejendomme	464	0
Overført resultat	-903	-1.444
Egenkapital i alt	13.848	12.843
<i>Minoritetsinteresser</i>	425	0
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.423	12.843
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	62	0
Gældsforpligtelser		
<i>Kortfristede forpligtelser</i>		
Gæld til bank- og kreditinstitutter	20.067	909
Leverandørgæld	1.024	115
Selskabsskat	312	0
Periodeafgrænsningsposter	8	0
Anden gæld	2.153	1.618
Forpligtelser i alt	23.626	2.643
Passiver i alt	37.474	15.486



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern 2007/2008				
	Aktiekapital	Reserver for værdiregulering til dagsværdi	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af renteswap	0	0	0	-1.450	-1.450
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	363	363
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	0	0	-1.087	-1.087
Årets resultat	0	464	-95	144	513
Årets indkomst i alt	0	464	-95	-943	-574
Stiftelse	67	0	0	0	67
Minoriteter ved køb af kapitalandele			-330	330	0
Kapitalforhøjelse	14.220	0	0	0	14.220
Overkurs ved emission	0	0	0	533	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-725	-725
Køb af egne aktier	0	0	0	-138	-138
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	40	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	464	-425	-903	13.423

Beløb i EUR 1.000	Moderselskab 2007/2008				
	Aktiekapital	Reserver for værdiregulering til dagsværdi	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af renteswap	0	0	0	-1.450	-1.450
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	363	363
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	0	0	-1.087	-1.087
Årets resultat	0	0	0	-67	-67
Årets indkomst i alt	0	0	0	-1.154	-1.154
Stiftelse	67	0	0	0	67
Kapitalforhøjelse	14.220	0	0	0	14.220
Overkurs ved emission	0	0	0	533	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	0	-725	-725
Køb af egne aktier	0	0	0	-138	-138
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	40	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	0	0	-1.444	12.843



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern 2007/2008	Moderselskab 2007/2008
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	1.436	-180
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-552	0
Ændring i tilgodehavender	-990	-14.977
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	2.181	75
Pengestrømme vedrørende primær drift	2.075	-15.082
Modtagne finansielle indtægter	83	326
Betalte finansielle omkostninger	-718	-64
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.441	-14.820
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten		
Køb af kapitalandele	0	-28
Køb af investeringsejendomme	-34.093	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	-34.093	-28
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten		
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	14.137	14.137
Ændring i låneforpligtelser	20.066	909
Køb af egne aktier	-138	-138
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	34.065	14.908
Periodens pengestrømme	1.413	60
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	0	0
Periodens pengestrømme	1.413	60
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.413	60



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2008/2009

Nr. 12/2008	25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008
Nr. 11/2008	04.03.2009	Ændring ledelse/revision, Udtrædelse af Prime Office A/S' bestyrelse
Nr. 10/2008	20.11.2008	Kvartalsrapport Delårsrapport for 3. kvartal 2008
Nr. 9/2008	25.08.2008	Halvårsrapport Prime Office A/S Halvårsrapport for 1. halvår 2008
Nr. 8/2008	10.07.2008	Finanskalender Fondsbørsmeddelelse nr. 8/2008, finanskalender 2008/09
Nr. 7/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 6/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 5/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 4/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 3/2008	02.07.2008	Selskabsmeddelelse Meddelelse om forløb af tegning af aktier i Prime Office A/S
Nr. 2/2008	04.06.2008	Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office - Prospektmeddelelse
Nr. 1/2008	04.06.2008	Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office A/S offentliggør børsprospekt

Finanskalender

25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008
02.04.2009	Årsrapport for 2008
15.04.2009	Ordinær generalforsamling
20.05.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
20.11.2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap (Indeks, kursen den 11.07.2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,92 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 31. december 2008 var kursen på aktien EUR 12,07. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 13,46 %, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er markant bedre. Aktiekursfaldet i de to nævnte indekser udgør henholdsvis 37,34 % og 45,78 % i perioden fra den 11. juli 2008 – 31. december 2008. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.

