



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Århus, den 20. august 2010
Delårsrapport for 1. halvår 2010
Fondsbørsmeddelelse nr. 27/2010
Side 1 af 22

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. halvår 2010

(Periode: 1. januar 2010 - 30. juni 2010)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i det tyske erhvervsliv. Som det første selskab på markedet har Prime Office A/S sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Selskabsoplysninger

Selskab

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Internet: www.primeoffice.dk
E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand
Jesper Ørskov Nielsen, næstformand
Henrik Demant, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. juni 2010 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens.

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 954, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger til 1. halvår 2010 og resultat af primær drift på mellem T.EUR 1.600 og 1.800 for hele regnskabsåret 2010.

Niveauet for koncernens urealiserede finansielle omkostninger har i perioden dog været utilfredsstillende højt.

Perioden i overskrifter

- Koncernens driftsaktiviteter forløber planmæssigt. Koncernens resultat af primær drift for 1. halvår 2010 udgør T.EUR 954 og er i forhold til 1. halvår 2009 steget med 15%.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje pr. 30. juni 2010 udgør 98,41%.
- Renteudgifter på selskabets lån er stabile og i overensstemmelse med forventningerne.
- Urealiseret kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta på T.EUR (315).
- Periodens udvikling på rentemarkedet har bevirket at koncernens anvendelse af Hedge Accounting kun delvist er effektivt, hvorfor en urealiseret udgift på T.EUR 368 skal medtages under koncernens finansielle omkostninger i resultatopgørelsen.
- I perioden fra 1. januar 2010 til 30. juni 2010 udgør resultat før skat T.EUR (398).
- Resultatet pr. aktie (EPS) er EUR (0,21).
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 12,23 og EUR 9,13.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 36%.
- I perioden 1. januar til 30. juni 2010 er koncernens likvide beholdning steget med T.EUR 305 og udgør den 30. juni 2010 T.EUR 1.266.
- Prime Office A/S er fortsat godt rustet til at drage nytte af de investeringsmuligheder, som måtte vise sig i løbet af 2010 og 2011.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. halvår 2010 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. halvår 2009 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2009.

Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 2. kvartal 2010 angivet sammen med tilsvarende tal for 2. kvartal 2009.

Delårsrapporten for 1. halvår 2010 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

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



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 6
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis	side 9
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. juni 2010	side 13
Ledespåtegning	side 15
Resultatopgørelse	side 16
Totalindkomstopgørelse	side 17
Balance	side 18
Egenkapitalopgørelse	side 19
Pengestrømsopgørelse	side 20
Aktionærinformation	side 21
Kontaktinformation	side 22



Koncernens hovedtal

	2. kvartal 01.04.2010 - 30.06.2010	2. kvartal 01.04.2009 - 30.06.2009	1. halvår 01.01.2010 - 30.06.2010	1. halvår 01.01.2009 - 30.06.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Beløb i EUR 1.000					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	533	584	1.076	1.126	2.222
Bruttoresultat	509	518	1.044	1.046	2.023
Resultat af primær drift	466	383	954	832	1.649
Resultat før skat	(398)	64	(308)	535	338
Periodens resultat	(300)	68	(217)	466	277

	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Beløb i EUR 1.000			
Balance			
Aktiver			
Langfristede aktiver	35.293	35.175	35.201
Kortfristede aktiver	2.292	2.109	1.753
Aktiver i alt	37.585	37.284	36.954
Passiver			
Egenkapital i alt	13.470	14.243	13.963
Forpligtelser i alt	24.115	23.041	22.991
Passiver i alt	37.585	37.284	36.954

	2. kvartal 01.04.2010 - 30.06.2010	2. kvartal 01.04.2009 - 30.06.2009	1. halvår 01.01.2010 - 30.06.2010	1. halvår 01.01.2009 - 30.06.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Beløb i EUR 1.000					
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	73	(95)	152	137	82
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	88	(333)	153	(699)	(535)
Periodens pengestrømme i alt	161	(428)	305	(563)	(453)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.105	1.279	961	1.414	1.414
Periodens pengestrømme i alt	161	(428)	305	(563)	(453)
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.266	851	1.266	851	961



Koncernens nøgletal

	1. halvår 2010 01.01.2010 - 30.06.2010	1. halvår 2009 01.01.2009 - 30.06.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	(2,25) %	3,82%	2,44%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	(1,58) %	3,32%	2,00%
Soliditetsgrad (pct.)	35,84%	38,20%	37,84%
Udlejningsgrad (pct.)	98,41%	100,00%	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,23	12,94	12,70
Børskurs (EUR)	9,13	11,41	11,29
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56

Anm.: Nøgletal for 1. halvår 2009 og 1. halvår 2010 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

Prime Office A/S' overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Erhvervelse af koncernens investeringsejendomme foretages typisk som en overtagelse af ejendomsaktier, hvorved transaktionsomkostningerne kan begrænses til et minimum.

Regnskabsperiodens aktiviteter

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. juni 2010 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 954, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernen har fortsat en solid kapitalstruktur med gæld hovedsagligt finansieret med et realkreditlån samt en mindre bankkredit. Koncernens realkreditlån er kurssikret via en renteswap, der sikrer koncernen et fastforrentet lån. Anvendelsen af et sådan finansielt instrument er i overensstemmelse med selskabets finansieringspolitik.

I regnskabsperioden 1. januar til 30. juni 2010 har niveauet for koncernens finansielle omkostninger oversteget ledelsens forventninger og anses som værende utilfredsstillende. Stigningen skyldes en urealiseret kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta på T.EUR (315), samt en urealiseret finansiell omkostning i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens renteswap på T.EUR (368). Sidstnævnte regulering, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (Hedge Accounting), er kun delvist effektiv, hvorfor den ineffektive del af dagsværdireguleringen medtages under koncernens finansielle omkostninger i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Den urealiserede kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta samt den urealiseret finansiell omkostning i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens renteswap har derfor påvirket koncernens resultat før skat negativt med T.EUR 683.

Ejendom	Købspris	Årligt netto-lejeindtægt ved køb	Årligt netto-lejeindtægt pr. 30. juni 2010	Årligt afkast ved køb	Årligt afkast pr. 30. juni 2010	Ejendommens hovedlejer
Kohlmarkt, Lübeck	23.050	1.392	1.454	6,04%	6,31%	Deutsche Bank
Hamburger Chausse	6.059	428	451	7,06%	7,45%	Technische Krankenkasse
Office-Kamp, Lübeck	3.488	251	247	7,20%	7,07%	Cabus
I alt	32.597	2.071	2.152	6,35%	6,60%	

Anm.: Alle tal er angivet i T.EUR

Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er fortsat høj og ligger på 98,41%. Et mindre lejemål i Kohlmarkt ejendommen i Lübeck på 231 m² er blevet opsagt.



Prime Office A/S' ejendomme er siden erhvervelsen i 2008 ikke blevet vurderet af eksterne ejendomsmæglere. I selskabets årsrapport for 2009 er der udførligt redegjort for værdifastsættelse af selskabets ejendomme. Af nedenstående tabel fremgår ejendommenes købspris, udviklingen i niveauet for den årlige lejeindtægt samt udviklingen i ejendommenes forrentningsprocent.

Som det fremgår af oversigten for koncernens ejendomme og huslejeindtægter er huslejen steget siden ejendommenes erhvervelse. Ejendommenes forrentning andrager pr. 30. juni 2010 6,60% imod 6,35% ved erhvervelsen.

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. Koncernen følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Forventninger til regnskabsåret 2010

Koncernens ledelse og bestyrelse fastholder sine forventninger til regnskabsåret for 2010. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.600 til 1.800.



Anvendt regnskabspraksis

Nærværende delårsrapport for koncernregnskab er 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.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. halvår 2010 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 1. halvår 2010 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

Transaktioner i anden valuta end EUR omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, som opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2010 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for modervirksomheden, Prime Office A/S, samt de dattervirksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. 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 og gennem aktiebesiddelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som et sammendrag af de enkelte koncernselskabers resultatopgørelser og balancer. Der foretages sammenlægning af ensartede regnskabsposter samtidig med at der ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Regnskaberne som anvendes til brug for konsolideringen udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af den konsoliderede resultatopgørelse fra afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overdrages til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvori Prime Office A/S opnår bestemmende indflydelse, anvendes overtagelsesmetoden. De nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes såfremt de kan udskilles eller



udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt omkostninger direkte relaterende til erhvervelsen. Eventuelle korrektioner af vederlaget kan forekomme ved fremtidige begivenheder som kræver det nødvendigt at regulere herfor. Reguleringer indregnes kun såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig samt at effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusiv akkumulerede valutakursreguleringer og omkostninger vedrørende salget eller afviklingen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i de finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata modtaget fra koncernens bankforbindelser.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller forpligtigelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtigelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Netto omsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsperiodens periodiserede huslejeindtægter fra investerings-ejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene.

**Salgs- og administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder administrationshonorar.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden. En ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "*værdiregulering af investeringsejendomme*".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover medtages amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Balancen**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 (Grunderwerbsteuer) 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. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse.



Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skatemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrullet individuel opgjort tabshensættelse.

Periodeafgræsningsposter

Periodeafgræsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår mens periodeafgræsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgræsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede 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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af indkøbte investeringsejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investeringsejendomme og ejendomsselskaber indregnes fra overtagelsestidspunktet.

Driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter betalinger afledt af koncernens hovedaktiviteter og af andre aktiviteter, der ikke er henført til investerings- eller finansieringsaktiviteter.

Investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger afledt af køb af investeringsejendomme og ejendomsselskaber samt andre investeringer, der ikke indgår som likvider.

Finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger afledt af ændringer i størrelsen eller sammensætningen af koncernens egenkapital og gæld.



Regnskabsberetning for 1. halvår 2010

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger men inklusiv eventuel dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke værdiregulering af koncernens investerings-ejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden.

Koncernens bruttoresultat for 1. halvår 2010 udgør T.EUR 1.044 mod T.EUR 1.046 i samme periode sidste år. Der ikke foretaget dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme i de angivne perioder.

Bruttoresultatet udgjorde for regnskabsperioden 2009 T.EUR 2.023.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift for 1. halvår 2010 udgør T.EUR 954 mod T.EUR 832 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 122 svarende til ca. 15%.

Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsperioden 2009 T.EUR 1.649.

Finansielle poster, netto

De samlede finansielle nettoomkostninger udgør for 1. halvår 2010 T.EUR 1.263 mod T.EUR 297 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 966 som del skyldes en finansiell indtægt vedrørende en urealiseret kursregulering af koncernens kreditforeningslån i 1. halvår 2009 og dels urealiserede omkostninger i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens lån i fremmed valuta samt regulering af koncernens rentesikringsinstrument på henholdsvis T.EUR 315 og T.EUR 368 i 1. halvår 2010 .

Koncernens realiserede finansielle nettorenteomkostninger i perioden fra 1. januar 2010 til 30. juni 2010 udgør T.EUR 580. For hele regnskabsperioden 2009 udgjorde koncernens realiserede finansielle nettorenteomkostninger T.EUR 1.330.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. halvår 2010 udgør T.EUR (308) mod T.EUR 535 i samme periode sidste år. Et fald som skyldes den førnævnte udvikling i selskabets urealiserede finansielle omkostninger.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar 2009 til 31. december 2009 T.EUR 338.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. juni 2010 udgør T.EUR 37.585 mod T.EUR 36.954 pr. 31. december 2009.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2010 T.EUR 2.292, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 35.293. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2009 henholdsvis T.EUR 1.753 og T.EUR 35.201.

Koncernen har pr. 30. juni 2010 et skatteaktiv på T.EUR 647.

**Koncernens egenkapital**

Den 30. juni 2010 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.470, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 450. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde T.EUR 13.963 og T.EUR 441 den 31. december 2009. Dermed et fald i egenkapital på T.EUR 502.

Urealiseret kursregulering på selskabets renteswap, som pr. 30. juni 2010 udgør T.EUR (276) efter skat indregnes efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle renteinstrumenter midlertidigt på egenkapitalen, uanset om den sikrede transaktion gennemføres.

Markedsværdien af koncernens renteswap pr. 30. juni 2010 udgør T.EUR (2.467).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2010 henholdsvis T.EUR 18.931 og T.EUR 5.184. Den 31. december 2009 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 19.023 og T.EUR 3.968. I perioden fra 1. januar 2010 til 30. juni 2010 er koncernens samlede kortfristede og langfristede forpligtigelser dermed forøget med T.EUR 1.124.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2010 henholdsvis T.EUR 152, T.EUR 0 og T.EUR 153. I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 137, T.EUR 0 og T.EUR (699).

I perioden 1. januar til 30. juni 2010 er koncernens likvide beholdning steget med T.EUR 305 og udgør den 30. juni 2010 T.EUR 1.266.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. halvår 2010.

Forventninger til regnskabsåret 2010.

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2010. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.600 til 1.800. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2009.



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2010.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten for 1. halvår 2010 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2010 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2010.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Århus, den 20. august 2010

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2. kvartal 01.04.2010 - 30.06.2010	2. kvartal 01.04.2009 - 30.06.2009	1. halvår 01.01.2010 - 30.06.2010	1. halvår 01.01.2009 - 30.06.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Nettoomsætning	533	584	1.076	1.126	2.222
Driftsomkostninger	(24)	(66)	(32)	(80)	(199)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	509	518	1.044	1.046	2.023
Salgs- og administrationsomkostninger	(43)	(135)	(90)	(214)	(374)
Resultat af primær drift	466	383	954	832	1.649
Finansielle indtægter	3	28	4	391	343
Finansielle omkostninger	(868)	(347)	(1.267)	(688)	(1.654)
Resultat før skat	(398)	64	(308)	535	338
Skat af periodens resultat	98	4	91	(69)	(61)
Periodens resultat	(300)	68	(217)	466	277
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	(299)	56	(226)	426	261
Minoritetsinteresser	(1)	12	9	40	16
I alt	(300)	68	(217)	466	277
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	(0,28)	0,05	(0,21)	0,40	0,25
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(0,28)	0,05	(0,21)	0,40	0,25



Totalindkomstopgørelse

	2. kvartal 01.04.2010 - 30.06.2010	2. kvartal 01.04.2009 - 30.06.2009	1. halvår 01.01.2010 - 30.06.2010	1. halvår 01.01.2009 - 30.06.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Beløb i EUR 1.000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	(300)	68	(217)	466	277
Anden totalindkomst					
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(40)	358	(367)	(161)	(282)
Skat af dagsværdireguleringer	10	(89)	92	40	70
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(30)	269	(276)	(121)	(212)
Periodens totalindkomst	(331)	337	(493)	345	65
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	(330)	325	(502)	305	49
Minoritetsinteresser	(1)	12	9	40	16
I alt	(331)	337	(493)	345	65



Balance

Beløb i EUR 1.000	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investerings ejendomme	34.646	34.646	34.646
<i>Finansielle aktiver</i>			
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	647	529	555
Langfristede aktiver i alt	35.293	35.175	35.201
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45	416	70
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	980	826	719
Periodeafgrænsningsposter	1	16	3
Likvide beholdninger	1.266	851	961
Kortfristede aktiver	2.292	2.109	1.753
Aktiver i alt	37.585	37.284	36.954
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(1.575)	(1.208)	(1.299)
Overført resultat	307	699	534
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.020	13.778	13.522
<i>Minoritetsinteresser</i>	450	465	441
Egenkapital i alt	13.470	14.243	13.963
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	151	255	243
Gæld til kreditinstitutter	18.780	18.470	18.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.931	18.725	19.023
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	795	788	642
Leverandørgæld	79	108	158
Selskabsskat	312	312	312
Periodeafgrænsningsposter	0	0	19
Anden gæld	3.998	3.108	2.837
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.184	4.316	3.968
Forpligtelser i alt	24.115	23.041	22.991
Passiver i alt	37.585	37.284	36.954



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000

2009 01.01.2009 - 31.12.2009						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(282)	0	(282)	0	(282)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	70	0	70	0	70
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.299)	164	13.152	425	13.577
Årets resultat	0	0	261	261	16	277
Total indkomst	14.287	(1.299)	425	13.413	441	13.854
Salg af egne aktier	0	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 31. december 2009	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963

Beløb i EUR 1.000

2010 01.01.2010 - 31.03.2010						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(327)	0	(327)	0	(327)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	82	0	82	0	82
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.544)	534	13.277	441	13.718
Årets resultat	0	0	72	72	10	82
Total indkomst	14.287	(1.544)	606	13.350	451	13.801
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2010	14.287	(1.544)	606	13.350	451	13.801

Beløb i EUR 1.000

2010 01.04.2010 - 30.06.2010						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(1.544)	606	13.350	451	13.801
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(40)	0	(40)	0	(40)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	10	0	10	0	10
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.575)	606	13.319	451	13.771
Årets resultat	0	0	(300)	(300)	(1)	(301)
Total indkomst	14.287	(1.575)	307	13.020	450	13.470
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. juni 2010	14.287	(1.575)	307	13.020	450	13.470



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2. kvartal 01.04.2010 - 30.06.2010	2. kvartal 01.04.2009 - 30.06.2009	1. halvår 01.01.2010 - 30.06.2010	1. halvår 01.01.2009 - 30.06.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	467	383	954	832	1.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(145)	(153)	(235)	(268)	198
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	44	19	14	(58)	(435)
Pengestrømme vedrørende primær drift	366	249	733	506	1.412
Modtagne finansielle indtægter	3	28	4	391	324
Betalte finansielle omkostninger	(296)	(372)	(585)	(760)	(1.654)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	73	(95)	152	137	82
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Kapitalandele	0	0	0	0	0
Regulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	0	0	0	0	0
Ændring i låneforpligtelser	88	(524)	153	(809)	(644)
Salg af egne aktier	0	191	0	109	109
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	88	(333)	153	(699)	(535)
Periodens pengestrømme	161	(428)	305	(563)	(453)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.105	1.279	961	1.414	1.414
Periodens pengestrømme	161	(428)	305	(563)	(453)
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.266	851	1.266	851	961



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2010

Nr. 27/2010	20.08.2010	Delårsrapport for 1. halvår 2010
Nr. 26/2010	21.05.2010	Delårsrapport for 1. kvartal 2010
Nr. 25/2009	12.04.2010	Referat fra generalforsamlingen den 12. marts 2010
Nr. 24/2009	12.04.2010	Fuldmagt til at stemme på generalforsamlingen den 12. marts 2010
Nr. 23/2009	25.03.2010	Årsrapport 2009

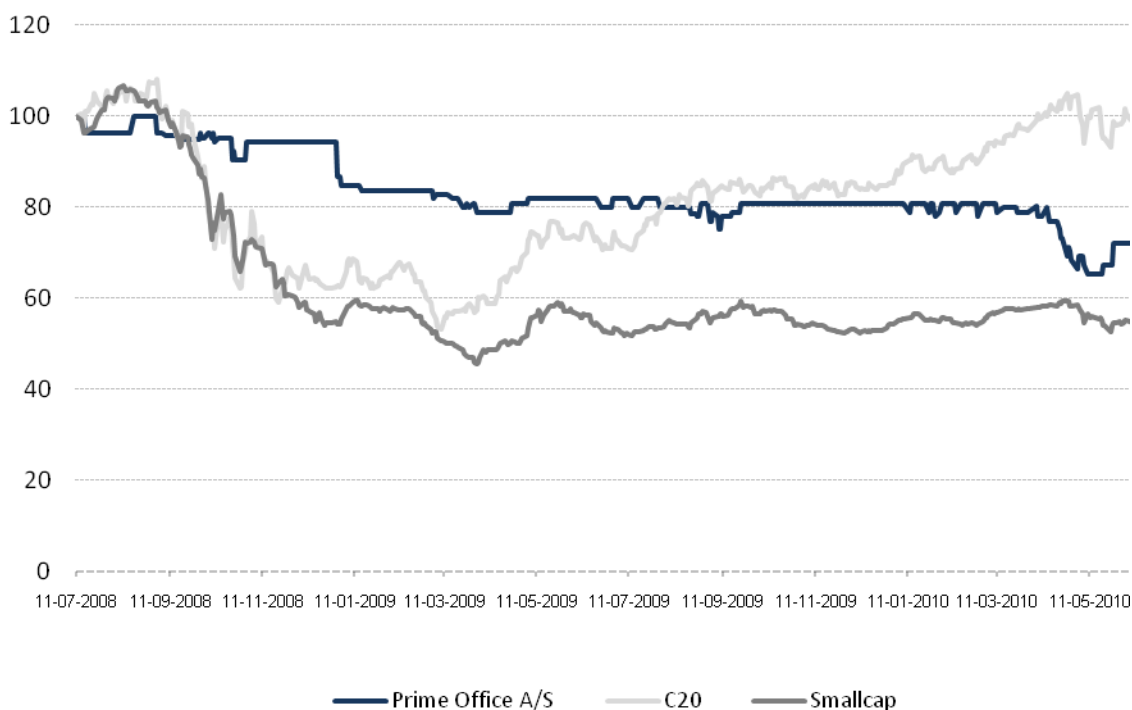
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelserne for 2008, 2009 og 2010.

Finanskalender for 2010

Delårsrapport, 1. halvår 2010	20. august 2010
Delårsrapport, 3. kvartal 2010	19. november 2010
Offentliggørelse af finanskalender	19. november 2010

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap (Indeks, kursen den 11. juli 2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. juni 2010 er kursen på aktien EUR 9,13. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 34%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis dårligere og bedre. Kursfaldet i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 1% og 46% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. juni 2010. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Henrik Demant, bestyrelsesmedlem

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8987
Telefax: +45 8733 8433

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk