



Prime Office A/S

Årsrapport 2011
(Periode: 1. januar 2011 - 31. december 2011)

Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
DK-1007 København K

Aarhus, den 22. marts 2012
Fondsbørsmeddelelse nr. 40/2012

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. april 2012
på selskabets adresse, Fiskergade 41,2. sal i Aarhus.

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investorer mulighed for at investere i tyske kontorejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitets-stærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Indholdsfortegnelse

Indledning

Forord	side 6
Resumé af årsrapport 2011	side 7

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab	side 9
Nøgletal for koncernen	side 10
Definition af nøgletal for koncernen	side 11
Idégrundlag og strategi	side 12
Vurdering af koncernens ejendomme	side 13
Udvikling i global og tysk økonomi	side 14
Det tyske ejendomsmarked	side 15
Risikoforhold og –styring	side 16
God selskabsledelse	side 18
Redegørelse for virksomhedsledelse	side 21
Samfundsansvar	side 22
Finanspolitik	side 23
Aktionærinformation	side 25
Bestyrelse og direktion	side 27
Administrator	side 28

Påtegninger

Ledelsespåtegning	side 30
Den uafhængige revisors erklæringer.....	side 31

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning	side 33
Resultatopgørelse	side 35
Totalindkomstopgørelse	side 36
Balance	side 37
Egenkapitalopgørelse	side 38
Pengestrømsopgørelse	side 40
Noter	side 41

Oversigt

Koncernoversigt	side 58
Koncernens ejendomsportefølje	side 59



Indledning

Forord
Resumé af årsrapport 2011

Indledning

Forord

Prime Office A/S' overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland.

Årets aktiviteter

Selskabets primære drift fra udlejningsaktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende og selskabets kapitalstruktur og soliditet ligger nu indenfor den ramme som var hensigten ved selskabets etablering.

Selskabets resultat af primær drift før værdiregulering af ejendomme for 2011 udgør T.EUR 2.164 og ligger i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 2.000 til 2.200.

Selskabets finansielle omkostninger er påvirket af finansielle instrumenter. Et faldende renteniveau har betydet negativ kursregulering af selskabets renteswap, der rentesikrer koncernens gæld. Herudover har selskabet fuldt ud afviklet en terminsforretning i CHF, og realiseret et kurstab.

Renteswappen kan sammenlignes med et fastforrentet lån, og en negativ kursregulering betyder, at selskabet fremover skal kursregulere renteændringer fra et relativt lavt niveau.

Selskabets sidste indkøbte kontorejendom er finansieret på 1 år, således at selskabet reelt har reduceret den faste andel af selskabets lån, der dog fortsat er høj.

De pengepolitiske myndigheder både i USA og i Europa har kommunikeret, at de pengepolitiske styringsrenter ligger lavt i flere år, hvilket betyder at rentestigninger er udsat. Gældskrisen, høje ledighedsniveauer og pressede banksektorer indikerer fortsat lave renter i de nærmeste år.

Selskabets hovedaktiver er tyske investeringsejendomme og værdien af selskabet er direkte knyttet til

værdiansættelsen heraf. Selskabets ledelse er fortsat af den opfattelse at investeringsejendommene er attraktive og velbeliggende og med førsteklasses lejere.

Investeringsejendommene er blevet vurderet af von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG i Hamborg. Vurderingsrapporten er udarbejdet efter de principper som RICS¹ har defineret for vurdering af fast ejendom. Der foreligger vurdering på hver ejendom. Ejendommene er vurderet i 2008 af samme valuar i forbindelse med belåning.

Valuaren anvender en diskonteringssats, der tager højde for et højere afkastkrav fra internationale investorer på det tyske ejendomsmarked, en lav omsætning på fast ejendom, en usikkerhed omkring fremtidig udlejning, og de betalingsstrømme som stammer fra ejendommene.

I årsrapporten for 2011 har ledelsen ud fra en konservativ holdning valgt at anvende dagsværdierne beregnet af von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG.

Lejeindtægterne udgjorde i 2010 i alt T.EUR 2.156 mens huslejen i 2011 udgør i alt T.EUR 2.665. Inkluderet i koncernens lejeindtægt for 2011 er lejen fra Walckerdamm som Prime Office A/S erhvervede pr. 1. februar 2011. Stigningen i koncernens lejeindtægt svarer til 23,60%.

Den samlede udlejning i selskabet er steget med udlejning af et par mindre lejemål i Lübeck og den samlede udlejningsprocent ligger meget tæt på 100 %.

Selskabet føler sig godt rustet til de kommende år og med forholdsvis lange lejekontrakter og med en konservativ og fast finansiering forventes selskabets driftsøkonomiske resultater at være stabile.

Bestyrelsen den 22. marts 2012.

¹ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) efter den såkaldte "Red Book".

Resumé af årsrapport 2011

I Prime Office A/S har den driftsøkonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2011 været positiv og tilfredsstillende med fortsat solid likviditet og høj solvens. En negativ dagsværdiregulering af investeringsejendommene, samt ændring i markedsværdien af selskabets renteswap har sammen med et realiseret tab på valutaterminsforretningen dog påvirket resultatet i negativ retning.

Koncernens resultat af primær drift før dagsværdiregulering udgør T.EUR 2.164 mod T.EUR 1.762 i 2010 og ligger tilfredsstillende i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 2.000 til 2.200 før dagsværdiregulering.

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme på i alt T.EUR (1.990) har dog bevirket at resultatet af primær drift er faldet sammenlignet med 2010. Resultatet af primær drift udgør T.EUR 174 mod T.EUR 1.762 i 2010 og vurderes som værende ikke tilfredsstillende.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 22. marts 2012 godkendt årsrapporten for 2011.

Perioden i overskrifter

- Erhvervelsen af en central kontorejendom i Kiel har bidraget til en samlet forbedret drift og indtjening.
- Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2011 udgør T.EUR 2.665 mod T.EUR 2.156 i 2010. En stigning på 24% ved inkludering af koncernens nye ejendom.
- Lejeindtægter er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og udlejningsprocenten den 31. december 2011 udgør 99%.
- Betydelige lejemål er i regnskabsåret forlænget på markedsmæssige vilkår og udlejningssituationen bekræfter ejendommenes attraktive status.

- Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør T.EUR (1.990) .
- Resultatet af primær drift udgør T.EUR 174 mod T.EUR 1.762 i 2010.
- I regnskabsperiode fra 1. januar til 31. december 2011 har koncernen realiseret et resultat før skat på T.EUR (2.023) mod T.EUR (519) i 2010.
- Indre værdi og børskurs udgør henholdsvis EUR 10,86 og EUR 7,94 mod EUR 12,63 og EUR 9,39 i 2010.
- Driftsaktiviteterne forløber planmæssigt og koncernens valutakurseksponering i CHF er fuldt og endelig afviklet. Realiseret tab på selskabets valutakursterminsforretning udgør T.EUR 444.
- Selskabets finansielle omkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som udgør henholdsvis T.EUR 1.720 og T.EUR 484.
- Renteudgifter på selskabets lån er stabile og følger forventningerne.
- Resultatet pr. aktie (EPS) er EUR (1,99) mod EUR (0,35) i 2010.
- Koncernen har fortsat en solid likviditet og solvens på ca. 29%.

Prime Office A/S har fortsat fokus på driften af investeringsejendommene og er fortsat aktiv på det tyske marked og undersøger løbende investeringsmuligheder for selskabet.

Regnskabstallene i årsrapport 2011 er sammenholdt med tilsvarende tal for årsrapport 2010.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Telefon (+45) 8733 8989
Telefax (+45) 8733 8433

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab

Nøgletal for koncernen

Definition af nøgletal for koncernen

Idégrundlag og strategi

Vurdering af koncernens ejendomme

Udvikling i global og tysk økonomi

Det tyske ejendomsmarked

Risikoforhold og –styring

God selskabsledelse

Redegørelse for virksomhedsledelse

Samfundsansvar

Finanspolitik

Aktionærinformation

Bestyrelse og direktion

Administrator

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncernen og moderselskabet

Beløb i EUR 1.000	Koncern				Moderselskab			
	2011	2010	2009	2008	2011	2010	2009	2008
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	2.665	2.156	2.222	1.119	100	84	87	0
Bruttoresultat	450	2.005	2.023	1.659	100	84	87	0
Resultat af primær drift	(2.197)	(2.281)	(1.311)	(788)	(2.179)	(299)	224	91
Resultat af finansielle poster	174	1.762	1.649	1.436	(125)	(122)	(140)	(180)
Resultat før skat	(2.023)	(519)	338	648	(2.304)	(421)	84	(89)
Periodens resultat	(2.177)	(341)	277	548	(2.226)	(316)	63	(67)
Totalindkomstopgørelse								
Periodens totalindkomst	(1.940)	(52)	65	-	(2.226)	(316)	63	-
Balance								
Aktiver								
Investering i materielle anskaffelser	7.259	45	0	34.094	0	0	0	0
Langfristede aktiver	40.115	35.085	35.201	35.093	4.308	6.221	6.116	90
Kortfristede aktiver	992	1.570	1.753	2.404	12.081	10.251	10.549	16.483
Aktiver i alt	41.107	36.655	36.954	37.497	16.389	16.472	16.665	16.573
Passiver								
Egenkapital i alt	11.971	13.911	13.963	13.789	11.560	13.786	14.102	13.930
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	18.780	18.780	19.158	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	6.306	3.964	3.968	4.406	4.829	2.686	2.563	2.643
Passiver i alt	41.107	36.655	36.954	37.497	16.389	16.472	16.665	16.573
Pengestrømme								
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	174	1.762	1.649	1.436	(125)	(122)	(140)	(180)
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.978	1.792	1.412	2.075	(1.956)	838	5.943	(15.082)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(404)	657	82	1.442	(2.811)	1.056	6.149	(14.820)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(7.259)	(45)	0	(34.094)	0	0	(6.048)	(28)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	6.994	(642)	(535)	34.066	2.604	(642)	(158)	14.908
Periodens pengestrømme i alt	(669)	(30)	(453)	1.414	(207)	414	(57)	60
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	931	961	1.414	0	417	3	60	0
Periodens pengestrømme i alt	(669)	(30)	(453)	1.414	(207)	414	(57)	60
Likvid beholdning ved periodens slutning	262	931	961	1.414	210	417	3	60

Nøgletal for koncernen

	Koncern			
	2011	2010	2009	2008*
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	(15,63)%	(3,72)%	2,44%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	(16,82)%	(2,45)%	2,00%	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	29,12%	37,95%	37,84%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	99,54%	98,00%	100,00%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	10.000
Markedsværdi (T.EUR)	8.452	9.995	12.018	12.848
Börskurs (EUR)	7,94	9,39	11,29	12,07
Indre værdi (EUR)	10,86	12,63	12,70	12,67
Kurs/indre værdi (EUR)	0,73	0,74	0,89	0,95
Loan to value (LTV)	0,65	0,54	0,56	0,58
Resultat pr. aktie (EPS)	(1,99)	(0,35)	0,25	0,94
EBIT pr. aktie (EUR)	0,16	1,66	1,55	1,35
Price Earnings (PE)	(3,99)	(26,83)	45,16	12,84
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0

Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

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

Definition af nøgletal fremgår af årsrapportens næste side.

Definition af nøgletal for koncernen

Forrentning af egenkapitalen før skat:	$\frac{\text{Resultat før skat (EUR)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (EUR)}} \times 100$
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	$\frac{\text{Periodens resultat (EUR)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (EUR)}} \times 100$
Soliditetsgrad (pct.):	$\frac{\text{Egenkapital ultimo (EUR)}}{\text{Samlede aktiver (EUR)}} \times 100$
Udlejningsgrad (pct.):	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2} \times 100$
Markedsværdi (T.EUR):	$\text{Antal aktier i alt (stk)} \times \text{Børskurs (EUR)}$
Indre værdi pr. aktie (EUR):	$\frac{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Kurs/indre værdi (EUR):	$\frac{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (EUR)}}{\text{Egenkapital (EUR)}}$
Loan to value (LTV):	$\frac{\text{Gæld til finansieringsinstitutter}}{\text{Materielle aktiver}}$
Resultat pr. aktie (EPS):	$\frac{\text{Periodens resultat (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
EBIT pr. aktie (EUR):	$\frac{\text{EBIT (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Price Earnings (PE):	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (EUR)}}{\text{Resultat pr. aktie EPS (EUR)}}$
Udbytte pr. aktie (DPS):	$\frac{\text{Udbytte (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$

Idégrundlag og strategi

Prime Office A/S har sammensat en ejendomsportefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Der lægges stor vægt på, at ejendommene er fuldt udlejede, og at udskiftningen af lejere er lav. Dette medfører lave omkostninger til genudlejning og dermed en bedre driftsøkonomi.

En grundig analyse før endeligt køb er af stor betydning for en langfristet investering i ejendomme, hvorfor der før udvælgelsen af kontorejendommene foretages en omfattende undersøgelse af investeringsbyernes befolkningsudvikling, økonomi samt markedet for kontorejendomme i området, mulighederne for genudlejning m.v.

Der foretages for alle ejendomme en langsigtet investeringsplanlægning i samarbejde med koncernens ejendomsforvaltere, således at ejendommene løbende fremstår velholdte og attraktive for nye lejere. Ejendommene i koncernens nuværende ejendomsportefølje har enten karakter af at være nyopførte eller renoverede.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består af i alt to ejendomme og to ejendomsselskaber med beliggenhed i henholdsvis Kiel og Lübeck. Dagsværdien af porteføljen udgør i alt ca. EUR 40 mio.

Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme er prisstabile i et stagnerende marked og koncernens investeringsstrategi fastholdes.

Derfor investerer Prime Office A/S i tyske kontorejendomme

Prime Office A/S investerer i tyske kontorejendomme fordi:

Lejekontrakter for kontorejendomme reguleres ofte fuldt ud efter et inflationsindeks i modsætning til detailhandelsejendomme, der ofte har fri år i lejekontrakternes start, og som typisk reguleres med mellem 60-80 % af inflationsstigningen hvert femte år. Dette sikrer køberne af kontorejendomme et afkast, der løbende pristalsreguleres.

Kontorejendomme har ofte lavere vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af ejendomme. Herudover betaler lejerne ofte en større andel af ejendommens driftsudgifter og vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af erhvervsejendomme.

Kontorejendomme har en forholdsvis lav omsætning af lejere, hvilket betyder lavere omkostninger til vedligeholdelse og omkostninger ved fraflytning af lejermål.

Ved erhvervelse af en kontorejendomme stiller långiver krav om en høj egenkapitalandel, hvorfor særligt fonde og selskaber med en høj gældsandel ikke har efterspurgte kontorejendomme i samme omfang som eksempelvis boligejendomme, der har en højere belåningsgrad.

Der er en god efterspørgsel efter attraktive kontorlejemål som følge af et lavt nybyggeri i årevis.

Vurdering af koncernens ejendomme

Prime Office A/S ejer fire ejendomme i Kiel og Lübeck, som er blevet vurderet af anerkendt valuar i både 2008 og 2011 (von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG.). I det følgende redegøres nærmere for væsentlige forhold omkring valuarens vurderingsrapport.

Markedsværdi og vurdering

T.EUR				
Ejendom	By	Dagsværdi ifølge årsrapport 2010	Dagsværdi ifølge vurderings- rapport 2011	Ændring i T.EUR
Kohlmarkt	Lübeck	24.500	23.328	(1.172)
Office-Kamp	Lübeck	3.464	3.609	145
Hamburger Chaussee	Kiel	6.726	5.722	(1.004)
		34.690	32.659	(2.031)
Walkerdamm	Kiel	7.259	7.300	41
I alt		41.949	39.959	(1.990)

Valuaren har som følge af manglende omsætningstal for flere ejendomme, herunder selskabets største ejendom i Lübeck, valgt en værdiansættelse af ejendommene efter en økonomisk beregning udarbejdet efter internationale principper fastsat af RICS i form af en DCF-model (diskonteringsmodel).

Valuaren anvender en diskonteringsrate, der tager højde for et højere afkastkrav fra internationale investorer på det tyske ejendomsmarked, en lav omsætning på fast ejendom, en usikkerhed omkring fremtidig udlejning, og de betalingsstrømme som stammer fra ejendommene.

Selskabets ledelse er enig i at der er usikkerhed ved investering ved en investering i kontorejendomme, og at et svagt investeringsmarked kan presse priserne, hvilket stiller krav til et øget afkast. I årsrapporten for 2011 har ledelsen ud fra en konservativ holdning valgt at anvende dagsværdierne beregnet af valuaren.

Når ejendommene værdiansættes efter en diskonteringsmodel er der en række forhold, der påvirker vurderingen, hvoraf huslejens faktiske størrelse og udvikling er af afgørende betydning. Det vurderer selskabets ledelse som vigtigt og af central betydning.

Huslejudviklingen fra 2010 til 2011

		Udviklingen i lejeindtægt p.a.		Ændring i pct.
Ejendom	By	2010	2011	2010 - 11
Kohlmarkt	Lübeck	1.447.683	1.434.975	(0,88)%
Office-Kamp	Lübeck	257.576	264.466	2,67%
Hamburger Chaussee	Kiel	450.757	454.360	0,80%
I alt		2.156.016	2.153.801	(0,10)%
Walkerdamm	Kiel		511.070	
I alt		2.156.016	2.664.871	23,60%

Anm.: Lejeindtægten i Walkerdamm er for perioden 1. februar 2011 til 31. december 2011.

Et andet væsentlig forhold for værdiansættelse er den samlede udlejning og tomgang. Selskabet har en udlejning på ca. 99% og kun i Walkerdamm ejendommen er der et mindre tomt butiksløjemål. Huslejekontrakterne har typisk en inflationssikring, hvor lejen reguleres med inflationen.

Herudover er der i flere ejendomme sket ændringer af positiv karakter for udlejning og sikkerhed for lejeindtægterne, hvilket der redegøres for i det følgende:

Kohlmarkt ejendommen

Ejendommen er centralt beliggende på den historiske ø i Lübeck centrum, og valuaren er også af den opfattelse, at der er tale om en ejendom, der har en attraktiv beliggenhed nær rådhus og fodgængerzone i den indre by, og med gode muligheder for genudlejning ved fraflyttelse af lejemål.

I efteråret 2011 er selskabets ledige lejemål i Schmiede Strasse udlejet på en 5-årige kontrakt, og dermed er ejendommen igen 100% udlejet.

Hamburger Chaussee ejendommen

Ejendommen er beliggende i den sydvestlige del af Kiel nær byens centrum, og tæt på banegård. Hovedlejer er Techniker Krankenkasse, hvis lejekontrakt i 2011 er forlænget i 7 år indtil 2018, hvilket er sket mod en mindre reduktion af lejeindtægten. Lejen pr. m² er reguleret fra EUR 10,25 pr. måned til EUR 9,30 pr. måned. Kontrakten indeksreguleres.

Techniker Krankenkasse er et stort forsikrings-selskab med over 7.9 mio. kunder og 229 kontorer i Tyskland.

Office-Kamp ejendommen

Ejendommen er fuldt udlejet i regnskabsåret.

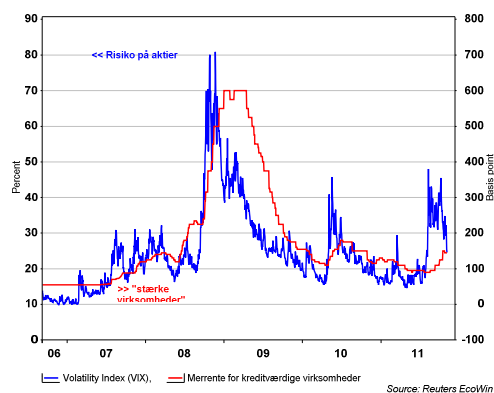
Walkerdamm ejendommen

Ejendommen er erhvervet i 2011, og beliggende i centrum af Kiel nær byens største indkøbskade og gågade, og har den tyske stat som hovedlejer på en lang lejekontrakt. Selskabet har i 2011 udlejet et butiksløkal på en 5-årige kontrakt, og dermed er ejendommen fuldt udlejet på nær 125 m² svarende til 97% udlejning. Ejendommen blev i forbindelse med låneoptagelse vurderet i januar 2011, og vurderingen viser en mindre stigning i værdien, som følge af større udlejning og højere lejeindtægter.

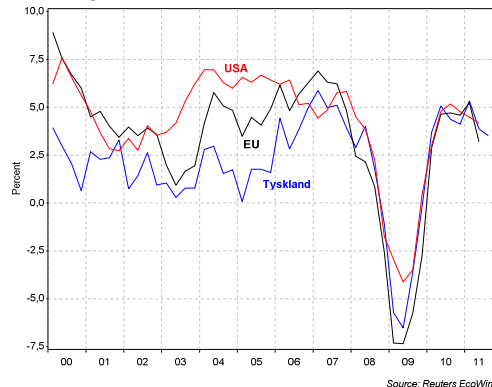
Udviklingen i global og tysk økonomi

Udviklingen i verdensøkonomien kan ofte læses i det såkaldte VIX indeks, der tager temperaturen på aktiemarkederne, og som det fremgår, er risikoniveauet tilbage til niveauet før finanskrisen, og aktiemarkederne er samtidig steget betydelig i de seneste måneder. Gældskrisen i Europa har i perioder med usikkerhed omkring euroens fremtid førte til betydelig uro på de finansielle markeder, men konklusionen er at situationen er mere rolig end i flere år.

Udvikling i risiko målt ved VIX-indeks

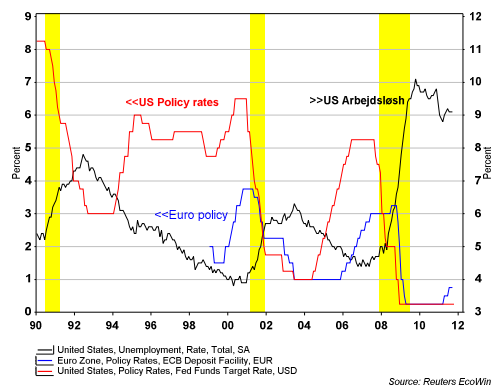


Udvikling i BNP



Økonomierne har også rettet sig markant, men væksten er stadig sårbar og væksten er på et relativt lavt niveau. Risikoen for en global recession ser samlet ud til at være drevet over. Centrale temaer er finanspolitiske stramninger og stor statsgæld, og pressede banksektorer.

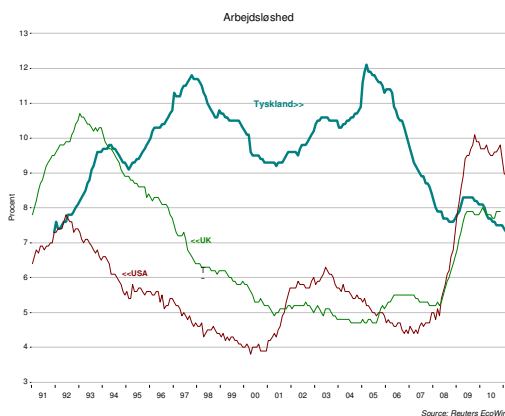
Udvikling i USA giver retningspilen



Som det fremgår viser arbejdsløsheden i USA en faldende tendens og er nu under 9% ikke mindst takket være en betydelig likviditet fra den amerikanske centralbank og en nulrentepolitik, der er matchet af den europæiske centralbank.

Udvikling i arbejdsløshed

I Tyskland falder arbejdsløsheden fortsat og ligger tæt 7,4% eller tæt på det historiske lavpunkt i 1991.



Det tyske ejendomsmarked

Det tyske ejendomsmarked er stabilt og i 2011 har der været en betydelig efterspørgsel og investering i fast ejendom. Man kan pege på en række årsager hertil.

Ejendomsmarkedet i Tyskland har været roligt og uden markante stigninger. Et meget lavt renteniveau betyder at ejendomme som aktivklasse er attraktiv, og den positive udvikling i tysk økonomi er et lyspunkt i Europa når man sammenligner med en række andre lande.

Investorinteressen ses tydelig i omsætningsstatistikken for fast ejendom, hvor der i alle ejendomstyper meldes om en markant stigende omsætning med fast ejendom, og hvor ejendomme indenfor detailhandel og boliger er kraftigt stigende. Det tyske finansministerium har netop offentliggjort tallene for omsætningsskatten med fast ejendom, der stiger med 20,3% eller 6,36 mia. EUR. Det svarer til en ca. omsætning på over 160 mia. EUR, og det er uden den del af omsætningen der sker som aktieoverdragelser.

Den faldende arbejdsløsheden har betydet en stigning i antallet af kontoransatte med 2,2% svarende til 13,3 mio. beskæftigede, og specielt har efterspørgsel efter kontorejendomme i de store byer været markant. I Hamborg omsættes velbeliggende ejendomme til en rente på under 5% iflg. en af de største tyske mæglerkæder.

Beskæftigelsen i byer som Kiel og Lübeck er også stigende, og markedet er fortsat præget af en forholdsvis lav tomgang, et stabilt kontormarked, der også er præget af et meget lavt nybyggeri.

I Kiel har selskabet forlænget lejemål i Hamburger Chausse frem til 2017 på en lidt mindre husleje til selskabets hovedlejer.

I Lübeck i Kohlmarkt ejendommen har en af selskabets større lejere forlænget lejekontrakten i 5 år til en lidt højere husleje.

Risikoforhold og -styring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret for ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen har godkendt den overordnede finanspolitik for koncernen, der fremgår af siderne 23 til 25, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring, og den bør læses i sammenhæng med dette afsnit.

På hvert bestyrelsesmøde foretages en orientering og opfølgning af koncernens finansielle risici.

Generelle risikofaktorer

Nedenstående risikofaktorer er ikke nødvendigvis udtømmende, heller ikke prioriteret efter sandsynlighed for, at de indtræffer, eller efter omfanget af de mulige konsekvenser for investorerne i koncernen.

I det omfang koncernens strategiske mål ikke udvikler sig som antaget, vil det påvirke koncernens samlede økonomiske stilling, resultatforventninger og kursværdien af selskabets aktier. Herudover vil det kunne påvirke koncernens likviditet og evne til at servicere koncernens gæld, samt eventuelle udbyttebetalinger.

Beliggenhed

Kontorejendommenes beliggenhed kan udgøre en risiko i forbindelse med nye lejeaftaler og ejendommenes værdiudvikling. Udvikling i ejendomsværdi, likviditeten i ejendomsmarkedet, lejepriser og ledige lokaler kan variere mellem områder og bydele. Attraktiviteten af en ejendom vil ofte være bestemt af beliggenheden, og normalt vil der være en lavere risiko på velbeliggende ejendomme end ejendomme med dårligere beliggenhed.

Makroøkonomisk udvikling

Ejendomsmarkedet følger i et vist omfang den generelle økonomiske udvikling og udviklingen på det finansielle rentemarked. Ustabilitet og finansiell uro kan derfor have en negativ påvirkning af koncernens samlede økonomiske stilling. For at imødegå de væsentligste risici arbejder koncernen med en likviditetsreserve, fast rente på hovedparten af selskabets kreditforeningslån, en høj egenkapital samt afdrag på koncernens gæld.

De væsentligste risici tilknyttet ejendommene kan beskrives som følger:

Markeds- og prisrisiko

Udviklingen i værdien og prissætningen af tyske kontorejendomme følger den generelle økonomiske situation samt inflationsudviklingen i det tyske samfund. I perioder med lav vækst og en negativ udvikling på det finansielle rentemarked, kan en negativ udvikling også påvirke ejendomsaktier.

Værdien af koncernen vil være knyttet til den løbende indtjening og konsolidering samt til udviklingen i renteniveauet, eftersom investeringsejendomme værdiansættes efter niveauet for indtjeningen, det generelle renteniveau, investors afkastkrav og skattesatser. Af øvrige samfundsøkonomiske variable, som kan have effekt på udviklingen i værdien af koncernens kontor-

ejendomme, kan nævnes: efterspørgsel efter kontorlokaler, niveauet for nybyggeri af kontorejendomme, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i den demografiske sammensætning samt restriktioner indført af offentlige myndigheder.

I note 1 og 2 beskrives principperne ved værdiansættelse af koncernens kontorejendomme til dagsværdi.

Risiko ved drift af ejendommene

Driftsøkonomien i et ejendomsselskab er følsom over for udviklingen i en lang række faktorer som lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer, priser på fast ejendom, finansieringsforhold og generelle ændringer i lovgivningsmæssige forhold, herunder skattemæssige forhold i Danmark og i Tyskland.

Lejeindtægter

Koncernens lejeindtægter afhænger af den enkelte lejers betalingsevne og forpligtelse til at efterleve kontraktmæssige forpligtelser i form af betaling af leje og evne til at betale for egne vedligeholdelsesomkostninger.

Det tilstræbes, at udlejningssituationen på fremtidige indkøbte ejendomme er optimal og fuldt udlejede på erhvervelsestidspunktet. Der er risiko for, at en lejer ønsker at opsiges sit lejemål, hvilket vil reducere indtægten for koncernen. Dernæst kan der forekomme fluktuationstomgang, som er ledige lejemål i den periode, fra en lejer fraflytter til en ny lejer kan overtage lejemålet.

Udlejningsprocenten for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2011 udgør 99%.

Herudover kan der være risici tilknyttet indeksregulering af lejen. En lav inflation betyder lavere lejeregulering. Lejeindtægter ved nyudlejning følger også markedsforhold, der kan påvirkes af udbud og efterspørgsel på lejemål og nybyggeri af kontorlejemål i de enkelte områder.

Vedligeholdelses- og byggetekniske risici

I henhold til koncernens strategi vedrørende vedligeholdelse og modernisering af koncernens ejendomme, bliver der løbende afsat midler, som vurderes at være tilstrækkelige. I forbindelse med den tekniske due diligence inden køb af ejendomme udarbejdes investeringsrapporter på kort og lang sigt, således at denne risiko minimeres.

Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, der kan påvirke koncernens samlede økonomiske stilling.

Forvaltning af ejendommene

Administration af ejendommene varetages af erfarne tyske ejendomsforvaltere. I det omfang de ud fra kommercielle hensyn ikke forvalter ejendommene kontraktligt, kan det påvirke koncernens samlede økonomiske stilling.

Finansielle risici

Kapitalstruktur

I Prime Office A/S arbejdes med en langsigtet kapitalstruktur, hvor det tilstræbes at niveauet for egenkapitalandelen og gælden udgør henholdsvis 30% og 70%.

Gælden struktureres således at kreditforeningslån udgør ca. 55 % med en løbetid på 10 år, mens lån hos øvrige pengeinstitutter som udgangspunkt kan udgøre op til 15% og optages med en variabel rente samt et højt afdragsniveau.

Koncernens gæld pr. 31. december 2011 udgøres af et kreditforeningslån på T.EUR 22.830 samt banklån på T.EUR 2.944. Dermed udgør koncernens soliditetsgrad på 29 %.

I note 19 fremgår koncernens samt moderselskabets finansielle gældsforpligtigelser sammen med en tabel for gældens restløbetid.

Renterisiko

Koncernens renterisiko er minimeret ved optagelse af kreditforeningslån og en rentesikringsaftale i form af en renteswap, hvor koncernen betaler fast rente i 7 år og modtager variabel rente. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

Refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko

Realkreditlån er optaget med en løbetid på 10 år, og der vil være tilknyttet en risiko i forbindelse med refinansieringen. Såfremt refinansieringen foretages på ugunstige vilkår, vil markedsværdien af porteføljen af investeringsejendomme på refinansieringstidspunktet derfor kunne afvige fra budgettet.

Refinansieringen kan endvidere have negativ indvirkning på koncernens mulighed for at udbetale udbytte.

Valutakursrisiko

Koncernens aktiver og passiver er primært i EUR og koncernens valutakursrisiko er derfor begrænset. Koncernens driftsindtægter og hovedparten af drifts- og finansieringsudgifterne er tilsvarende også i EUR.

Med bestyrelses godkendelse har Prime Office A/S mulighed for at optage lån i anden valuta end EUR. Dette i form af valutainstrumenter som i realiteten indebærer omveksling mellem to valutaer på et fremtidigt tidspunkt.

Prime Office A/S havde pr. 31. december 2010 en valutaterminsforretning, hvor CHF var solgt mod køb af DKK. Uroen på de finansielle markeder samt den øvrige situation i verdensøkonomien har bevirket, at valutainstrumentet i regnskabsåret for 2011 er blevet afviklet.

Afviklingen har i perioden fra 1. januar til 31. december 2011 resulteret i et tab på T.EUR 444. Tabet på valuta-terminsforretningen er indregnet under koncernens regnskabspost for finansielle poster. I tidligere regnskabsperioder er der på valutaterminsforretningen driftsmæssigt udgiftsført T.EUR 668.

Pr. 31. december 2011 har Prime Office A/S ingen åbne valutainstrumenter.

Ændringer i regnskabs- og selskabslovgivning

Koncernen aflægger regnskab i henhold til International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Såfremt de nuværende regler ændres, og der i særdeleshed sker ændringer i reglerne vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme og skat, kan det have væsentlig effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige regnskabsmæssige værdi af egenkapitalen. En sådan ændring vil således kunne have væsentlig indvirkning på koncernens økonomiske stilling, resultat samt koncernens mulighed for at udbetale udbytte.

Herudover kan ændring i selskabslovgivningen påvirke koncernen ugunstigt, hvilket for eksempel kan få en negativ effekt på koncernens mulighed for udlodning af udbytte.

Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark og i Tyskland

Fremtidige skatte- og afgiftsmæssige ændringer samt lignende offentlige reguleringer kan påvirke koncernen ugunstigt, således at aktionærernes økonomiske stilling kan blive påvirket. Ændringerne kan være i såvel dansk som tysk skattelovgivning for selskaber og personer samt i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme i Tyskland betales der en transaktionsafgift på mellem 3,5% til 5 %. Ledelsen vurderer, at en del af koncernens fremtidige ejendomserhvervelser kan ske på en måde, der ikke medfører betaling af tysk transaktionsafgift. Ejendomserhvervelser, der ikke udløser tysk transaktionsafgift, vil typisk ske ved køb af aktier i et ejendoms-selskab. Sådanne transaktioner kan udløse en mindre ikke kontrollerende interesse. Der vil dog være en risiko for, at de tyske skattemyndigheder vil anlægge det synspunkt, at de påtænkte ejendomserhvervelser udløser tysk transaktionsafgift.

God selskabsledelse

Bestyrelsen i Prime Office A/S lægger stor vægt på, at der udøves god virksomhedsledelse, og at de overordnede ledelsesforhold er tilrettelagt således, at koncernen lever op til sine forpligtelser over for aktionærer, myndigheder og øvrige interessenter samtidig med, at den langsigtede værdiskabelse understøttes. Bestyrelsen har vurderet de af OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S' reviderede og opdaterede "Anbefalinger for god selskabsledelse" i relation til koncernen, og det er bestyrelsens opfattelse, at koncernen i al væsentlighed følger anbefalingerne.

"Anbefalinger for god selskabsledelse" er en del af oplysningsforpligtelserne for børsnoterede selskaber og indebærer, at selskaberne skal redegøre for, hvordan de forholder sig til anbefalingerne efter "følg eller forklar"-princippet.

Ligeledes vil ledelsen i Prime Office A/S løbende forholde sig til udviklingen inden for området, herunder blandt andet lovgivning, god praksis og anbefalinger, og vil løbende vurdere koncernens egne standarder og interne retningslinjer på området.

I det følgende er et uddrag af, hvorledes Prime Office A/S forholder sig til de enkelte Corporate Governance anbefalinger. På selskabets hjemmeside er nærmere oplyst om, hvordan koncernen forholder sig til reglerne.

Aktionærernes rolle og sammenspil med selskabsledelsen

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Koncernen deltager aktivt i investormøder og præsentationer fra møderne findes på hjemmesiden. Koncernen opdaterer løbende hjemmesiden med relevante informationer for selskabets aktionærer og andre interesserede.

Bestyrelsen vurderer løbende koncernens finansielle forhold, finansielle mål, udbyttepolitik og aktiestruktur. Bestyrelsens vurderinger er indeholdt i årsrapporten.

Prime Office A/S har kun én aktieklasse, alle aktier har samme rettigheder, og der gælder ikke begrænsninger i omsættelighed og stemmeret. Heraf følger, at aktionærerne har fri og uhindret adgang til at gøre deres indflydelse gældende.

Selskabet lægger vægt på generalforsamlingerne, som et forum for kommunikation om koncernen forhold, hvor aktionærerne opfordres til at deltage og indgå i en dialog om Prime Office A/S' udvikling.

Interessenternes rolle og betydning for selskabet samt selskabets samfundsansvar

Bestyrelsen har vedtaget en politik for koncernens forhold til sine interessenter. I henhold til politikken skal koncernen ledes og udvikles på en måde, der respekterer og tager behørigt hensyn til alle interessenteres legitime interesse i koncernen.

Bestyrelsen lægger således vægt på, at såvel aktionærernes, administrators og øvrige samarbejdspartne-

res interesser tilgodeses i den løbende ledelse af koncernen.

I Prime Office A/S er bevidstheden om koncernens ansvar overfor samfundet som helhed centralt og i bestyrelsen arbejdes med virksomhedens ansvar på baggrund af United Nations Global Compact og dets ti principper indenfor menneskerettigheder, arbejdsretteligheder, miljø og antikorrupition. Prime Office A/S' aktiviteter og holdninger har betydning ikke blot for koncernens interessenter, men også for lejere, naboer, leverandører, samarbejdspartner, myndigheder m.v. Koncernen tager derfor ansvar for sit samarbejde med det samfund, som vi er en del af, også når det gælder miljømæssige og sociale forhold.

Åbenhed og gennemsigtighed

Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Informationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S efterleves.

I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børssetiske regler. Dette sikres bl.a. ved hjælp af kvartalsrapporter samt lejlighedsvis afholdelse af møder med investorer, finansanalytikere og pressen. Det skal endvidere sikres, at koncernen opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om koncernens økonomiske og driftsmæssige udvikling.

Bestyrelsen drøfter fra tid til anden det hensigtsmæssige i at supplere årsrapporten med andre end de krævede regnskabsmæssige standarder og ikke-finansielle oplysninger. Koncernens årsrapport aflægges i henhold til den internationale IFRS-standard.

Koncernen følger ikke anbefalingen om også at offentliggøre meddelelser på engelsk. Som følge af selskabets størrelse, aktionærkreds og ressourcer samt fokus på det tyske marked vurderes det derfor ikke hensigtsmæssigt eller nødvendigt at udsende meddelelser på engelsk.

Det øverste og det centrale ledelsesorgans opgaver og ansvar

Selskabets bestyrelse udgør den øverste ledelse, og dens arbejde er reguleret af en forretningsorden, som er udarbejdet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser. En struktur for bestyrelsens arbejde med og rolle i relation til den overordnede ledelse samt finansielle og ledelsesmæssige kontrol er fastlagt og en evaluering heraf foretages løbende med henblik på at forbedre bestyrelsesarbejdet, herunder om der er områder, hvor bestyrelsesmedlemmernes kompetence og sagkundskab bør opdateres.

Ifølge forretningsordenen skal bestyrelsen på mindst ét årligt møde drøfte emner som intern kontrol, koncernens organisation, risici, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc. I praksis drøftes disse områder løbende.

Prime Office A/S forretningsorden gennemgås årligt, typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen, og revideres om fornødent.

Bestyrelsen og direktionen har aftalt en procedure for den løbende kommunikation. Der afholdes telefoniske møder mellem bestyrelsesformanden og direktionen efter behov, mens kommunikationen til den samlede bestyrelse primært sker i forbindelse med afrapportering på bestyrelsesmøder.

Det øverste ledelsesorgans sammensætning og organisering

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering.

Ikke alle medlemmer af Prime Office A/S' bestyrelse er uafhængige i henhold til de definitioner, OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S opererer med i sine vejledninger. Af bestyrelsens 3 medlemmer vurderes at 1 medlem falder uden for udvalgets definitoriske regelsæt for at kunne betragtes som værende uafhængig. Årsagen hertil skal udelukkende ses i lyset af medlemmets ansættelses- og tilhørsforhold til koncernens administrator, Møller & Company A/S.

Direktionen indgår ikke i bestyrelsen.

Koncernen har indgået en administrations- og investeringsaftale med Møller & Company A/S, der dermed er ansvarlig for administrationen af Prime Office A/S, og koncernen beskæftiger derfor ingen medarbejdere. Anbefalingen om "Medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer" vurderes derfor ikke at være relevant for koncernen.

Anbefalingen om "Tiden til bestyrelsesarbejdet og antallet af bestyrelsesposter" følges delvist. I Prime Office A/S er den enkelte medlems kapacitet og bidrag væsentligere end antallet af bestyrelsesposter. I praksis efterlever næsten alle medlemmer af bestyrelsen dog anbefalingen.

Bestyrelsen mødes fast i henhold til en møde- og arbejdsplan, der fastlægges primo året. Herudover indkaldes bestyrelsen efter behov, når særlige forhold kræver det. Bestyrelsen mødes jævnligt, enten ved fysisk møde eller ved telefonmøder. Det tilstræbes at holde minimum fire bestyrelsesmøder pr. år.

Som følge af koncernens langsigtede strategi samt specifikke aktiviteter, fokusområder og størrelse er bestyrelsesmedlemmernes kompetencer særdeles vigtige, og det vurderes således ikke hensigtsmæssigt, at bestyrelsen er på valg hvert år på den ordinære generalforsamling. De af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges derfor for 2 år ad gangen. Halvdelen af de af generalforsamlingen valgte medlemmer afgår det ene år og resten det næste år. Genvalg kan finde sted.

Under hensyntagen til selskabets størrelse og forretningens kompleksitet vurderes det ikke relevant at etablere egentlige ledelsesudvalg under selskabets bestyrelse. Prime Office A/S's bestyrelse opererer som revisionsudvalg, nomineringsudvalg og vederlagsudvalg. Anbefalingen vedrørende nedsættelse af nævnte udvalg følges kun delvist. Bestyrelse følger et kommis-

sorium, som bl.a. omfatter de i denne anbefaling nævnte opgaver

Selskabets bestyrelse vurderes dog som værende i besiddelse af en tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det har en opdateret indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked.

Ledelsens vederlag

Selskabets direktion oppebærer ikke vederlag fra koncernen, idet ledelsen sker i henhold til en administrationsaftale med Møller & Company A/S. Direktørens vederlag er dog inkluderet i administrationshonoraret og udgør ca. T.EUR 20.

Bestyrelsen har til hensigt at søge at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt. For regnskabsåret 2011 er der udbetalt et honorar til bestyrelsen på EUR 29.363. Efter regnskabsåret 2011 og fremefter fastsættes bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling.

Koncernen har ikke indgået aftale om fratrædelsesordninger.

Regnskabsaflæggelse (Finansiell rapportering)

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Risikostyring og intern kontrol

En af bestyrelsens kontrolopgaver er at sikre, at der foretages en effektiv risikostyring, herunder at væsentlige risici identificeres, at der oprettes systemer til risikostyring, samt at der fastlægges en risikopolitik og risikoramme. I årsrapporten redegøres for væsentlige risici forbundet med koncernens strategi.

Direktionen vurderer løbende, om der er behov for at tage højde for andre risici. Identifikation af forretningsmæssige risici og styring indgår i koncernens årlige strategiplan.

Under hensyntagen til at selskabet ingen medarbejdere beskæftiger, har Prime Office A/S valgt ikke at etablere en whistleblower-ordning. Anbefalingen vurderes derfor ikke at være relevant for selskabet.

Revision

Bestyrelsen foretager en vurdering af revisors kompetencer og samlede ydelser forud for indstillingen om genvalg/nyvalg på generalforsamlingen. Selskabets generalforsamling har valgt PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Nobelparken, Jens Chr. Skous Vej 1, 8000 Århus C, som revisor. Revisor er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling.

Under hensyntagen til koncernens størrelse og forretningens karakter vurderes det ikke relevant at etablere en intern revisionsfunktion. Endvidere er det bestyrelsens opfattelse at koncernens regnskabs- og revisionsmæssige forhold ikke er komplekse, og der er således ikke nedsat et revisionsudvalg. Hele bestyrelsen opererer i stedet som regnskabs- og revisionsudvalg.

Det vurderes årligt hvorvidt der skal etableres en intern revision til understøttelse og kontrol af selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer.

Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor aftales mellem bestyrelsen og revisor.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Indledning

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontrol. Den interne, såvel som den eksterne rapportering skal være retvisende, og der skal fokuseres på de væsentligste områder indenfor regnskabsaflæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedure for styring af koncernens risici, som dels skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og eksterne interessenter, og dels skal skabe et grundlag for høj effektivitet, samt minimere fejl og mangler.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske kontorejendomme. I den forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedestående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- 1) Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland.
- 2) Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommenes vedligeholdelse og forvaltning.
- 3) Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko.
- 4) Øvrige risici: Ændring i regnskabs- og selskabslovgivning herunder skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland.

Der er i afsnittet vedrørende koncernens risikoforhold og -styring detaljeret redegjort for de nævnte risikofaktorer.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettelæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer.

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur og bemandingen på områder i forbindelse med de funktioner som har betydning for de interne kontroller og styring af koncernens risici sammen med selskabets administrator.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for

at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

Bestyrelsen har ikke etableret et særskilt revisions-, nominerings- og vederlagsudvalg, men har påtaget sig hertil relaterende opgaver som varetages løbende.

Direktionen har etableret en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske dattervirksomheder.

Der udarbejdes et årlig budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvis på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen. Dette sker også i et samarbejde med selskabets revisor.

Risikovurdering

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens risikoforhold på de områder, der er udpeget som væsentlige (se afsnittet vedrørende risikoforhold og -styring). Vurderingen baseres på den løbende rapportering fra direktionen.

Endvidere vurderer bestyrelsen løbende tiltag med henblik på at styre, henholdsvis eliminere, eller reducere koncernens forskellige risici.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt.

Prime Office A/S' overholdelse af reglerne for intern kontrol og risikostyring styres løbende gennem faste procedurer og stikprøver.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åbent, retvisende, troværdig og tilgængelig.

Endvidere har bestyrelsen fastsat regler for koncernens efterlevelse af sine oplysningsforpligtigelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

Samfundsansvar (CSR)

I Prime Office A/S er bevidstheden om koncernens ansvar overfor samfundet som helhed centralt. Prime Office A/S' aktiviteter og holdninger har betydning ikke blot for koncernens interessenter, men også for lejere, naboer, leverandører, samarbejdspartner, myndigheder m.v. Koncernen tager derfor ansvar for sit samarbejde med det samfund, som vi er en del af, også når det gælder miljømæssige og sociale forhold.

For Prime Office A/S omhandler samfundsansvar overordnet, hvordan en koncern lever i overensstemmelse med sin omverden og lytter til sine væsentlige interessenter. Samfundsansvar er betegnelsen for de tiltag en virksomhed tager i forbindelse med at leve op til eller agere ud fra et socialt, miljø- og forretningsmæssigt ansvar.

I Prime Office A/S arbejdes med virksomhedens ansvar på baggrund af United Nations Global Compact og dets ti principper indenfor menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupition. Ved sammenhæng mellem koncernens aktiviteter og samfundets udvikling vil Prime Office A/S forsøge at bidrage til forbedring af sociale og miljømæssige forhold lokalt såvel som internationalt.

Virksomheder med en sund og naturlig tilgang til samfundsansvar efterlever i overvejende grad idéerne bag principperne. Derfor har Prime Office A/S kortlagt de områder, som skønnes mest relevante for koncernen. Fokus indenfor koncernens samfundsmæssige ansvar er inden for følgende områder: **Samfund, Forretning og Miljø**.

Samfund – Prime Office A/S er i dialog med lokalsamfundet og offentligheden og forsøger at minimere negative sociale og økonomiske påvirkninger for i stedet at maksimere et positivt bidrag. Ved ejerskab af investeringsejendomme kan Prime Office A/S være med til dels at påvirke det ydere lokalområde og dels

skabe forøget erhvervsaktivitet til fordel for det generelle samfund.

Forretning - I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærerne via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres. Finanspolitik samt risikoforhold og –styring opdateres løbende således at koncernens interessenter tilgodeses på bedst mulig vis.

Miljø - Prime Office A/S har en målsætning om at minimere den direkte påvirkning på miljøet. Derfor har Prime Office A/S med energilovgivningen udarbejdet et såkaldt energipas på de tyske ejendomme ved at leve op til krav om forskellige energiforhold. Dertil har koncernen installeret solceller på taget af ejendommen, Office-Kamp i Lübeck.

Inden for de nævnte fokusområder vurderer ledelsen løbende principperne og inden for samfundsansvar vurderer koncernen om man lever op til alle nye love og forordninger. Ledelsen vurderer, at Prime Office A/S har opnået de mål, som har været sat for koncernen indenfor samfund, forretning og miljø. Prime Office A/S er forpligtet til, at sikre høje standarder inden for den vedtagne politik og de hertil hørende principper for samfundsansvar som en forudsætning for god selskabsledelse. Prime Office A/S' bestyrelse, ledelse og rådgivere skal varetage deres opgaver i overensstemmelse med politikken.

Da Prime Office A/S har indgået en administrationsaftale med Møller & Company A/S og derfor ingen medarbejdere har ansat, vil samfundsansvaret vedrørende medarbejdere ikke blive prioriteret.

I arbejdet med samfundsansvar forsøges at opretholde en åben dialog med væsentlige interessenter samt at rapportere årligt på fremskridt og udfordringer.

Finanspolitik

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i en række finansielle risici, herunder kredit- og likviditetsrisici.

Koncernen har valgt at centralisere styringen af de finansielle risici, hvilket sker i henhold til de overordnede rammer, der er fastsat. Politikken omfatter valuta-, finansieringspolitik samt politik vedrørende kreditrisici i relation til finansielle modparter og lejere. Der henvises til de følgende afsnit for detaljeret redegørelse af styringen af koncernens finansielle risikotyper.

Prime Office A/S foretager, som led i risikostyringen, løbende opfølgning på finansielle nøgletal, og kvartalsvis rapporteres der til kredit- og pengeinstitutter.

På hvert bestyrelsesmøde foretages orientering og opfølgning af risikobilledet. Heri medtages den langsigtede finansielle udvikling i koncernen. Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder på grundlag af redegørelser fra direktionen. Dette sikrer, at hvert enkelt risikoforhold behandles mindst én gang om året. Direktionen kommenterer ligeledes i sin løbende rapportering til bestyrelsen på udviklingen inden for koncernens væsentligste risikoområder.

Likviditetsrisiko

Det er Prime Office A/S' politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelser på forfalds- og genforhandlingstidspunkter samt at have spredning på lågivere for at sikre optimale markedsforhold på gældsforpligtelser. Det er koncernens målsætning at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Det er koncernens politik, at refinansieringsrisikoen løbende skal reduceres ved pleje af ejendomsporteføljen, herunder løbende markedsregulering af husleje, reducere af tomgang samt forbedring og standsættelse af ejendomsporteføljen, hvilket styrker likviditeten og dermed koncernens forhandlingsposition ved refinansiering.

Endvidere er det koncernens strategi, at reducere likviditetsrisikoen på sigt ved konvertering af lån optaget i pengeinstitutter til lån i kreditforeninger, hvilket løbende vil ske for ejendomme, hvor den øgede friværdi medfører, at finansieringsbehovet kan dækkes udelukkende af kreditforeningslån. For Prime Office A/S vil nævnte konvertering af lån optaget i pengeinstitutter forbedre koncernens likviditet, samt resultere i en højere vægtet gennemsnitlig varighed på koncernens gældforpligtelser, og dermed reducere den kortsigtede likviditetsrisiko.

Prime Office A/S' ejendomme er købt med udgangspunkt i, at de genererer en positiv likviditet fra første dag. En risiko er, at der opstår større mellemværender med lejere, hvilket kan belaste koncernens likviditet. Derfor sørger koncernens ejendomsadministratorer for at minimere mellemværender med lejere gennem løbende opfølgning.

Vedrørende finansiering af yderligere ejendomsinvesteringer har ledelsen modtaget mundtlige tilkendegivelser fra et kreditinstitut og enkelte pengeinstitutter

om mulighed for hjemtagelse af yderligere finansiering.

På baggrund heraf vurderer Prime Office A/S, at koncernen har adgang til ny finansiering i tilstrækkeligt omfang til at sikre koncernens videre udvikling.

Der vil i koncernens budgetter være medtaget en særskilt regnskabspost til en likviditetsreserve, der forventes at udgøre ca. 1 % af investeringsejendommenes erhvervespris. I de første regnskabsår af koncernens eksistens kan målet for likviditetsreserven afvige herfra. Koncernens overskydende likviditet forventes forrentet med en på markedet konkurrencedygtig rentesats. Niveauer vil svare til den aktuelle korte pengemarkedsrente eller alternativrenten på en kassekredit facilitet.

Kreditrisiko

Som følge af Prime Office A/S' drift samt finansieringsaktiviteter er koncernen udsat for kreditrisici. Koncernens kreditrisici knytter sig primært til lejetilgodehavender samt finansielle derivater med positiv dagsværdi, som er indregnet under andre tilgodehavender.

Risici vedrørende lejetilgodehavender er begrænset som følge af Prime Office A/S' mulighed for modregning i modtagne deposita samt opsigelse af lejemål ved lejers manglende overholdelse af betalingsfrister.

Koncernen bestræber sig på ikke at få væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere. Ved køb af nye ejendomme og ved indgåelse af nye lejekontrakter vedrørende lejemål i eksisterende investeringsejendomme foretages kreditvurderinger af lejere efter behov, ligesom der indhentes sikkerhed for lejebetalinger fra væsentlige lejere.

Kreditrisici på finansielle modparter vedrørende derivater med positiv dagsværdi håndteres ved at foretage spredning på flere kreditinstitutter.

Koncernen modtager for så vidt angående kunder sikkerhed for salg af tjenesteydelser i form af depositum og forudbetalt leje eller pengeinstitutgaranti. Modtaget sikkerhed vil indgå i vurdering af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Kapitalstruktur

Prime Office A/S' strategiske mål for kapitalstrukturen indbefatter en egenkapital på 30%, og at den samlede portefølje som udgangspunkt finansieres med en gæld på 70%. Gælden struktureres således at kreditforeningslån udgør ca. 55% med en løbetid på 10 år og lån hos pengeinstitutter som udgør 15% med variabel løbetid.

Koncernens ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med koncernens og aktionærernes interesser, samt understøtter koncernens strategiske udvikling. Det er ledelsens mål at koncernens eksterne finansieringsandel maksimalt udgør ca. 80 %. Koncernens kapitalstruktur består af indeståender og gæld til kreditinstitutter samt egenkapitalen, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver.

Den finansielle gearing i koncernen til finansiering af porteføljen af investeringsejendomme forventes at øge det samlede afkast af investeringen. Hermed er der tilknyttet en forholdsmæssig finansiell risiko.

Renterisiko

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtigelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 – 10 år. Afdækningen af renterisici fortages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente. Det er hensigten at matche realkreditlån med renteswaps, således at rentesikringen er effektiv i lånets løbetid. Ifølge regnskabsprincipperne ved IFRS (International Financial Reporting Standards) er den indgåede renteswap ikke effektiv i 2011, hvilket har betydet at dagsværdireguleringen for indeværende regnskabsperiode skal medtages under koncernens finansielle omkostninger sammen med en forholdsmæssig tilbageførelse af renteswappens dagsværdi som tidligere har været bogført i anden totalindkomst.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. december 2011 T.EUR (2.144), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 168 og T.EUR 316.

En renteswap er en finansiell kontrakt med en bank om at fastlåse renten. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentet. Der er ikke væsentlige renterisici forbundet hermed.

Valutarisiko

Prime Office A/S' målsætning er at minimere eksponeringen i fremmed valuta. Koncernens pengestrømme foretages i det væsentligste i EUR. Koncernens ejendomsinvesteringer og -afkast er i EUR, ligesom koncernens gæld hos kredit- og pengeinstitutter er optaget i EUR. Det er ledelsens vurdering at koncernen ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

Generelt afdækker koncernen alene valutakursrisici ved at sikre, at udenlandske virksomheders indtægter og omkostninger foretages i samme funktionelle valuta. Koncernen vælger ikke at foretage afdækning af valutakursrisikoen relateret til fremtidige udbytter fra udenlandske dattervirksomheder, som følge af fastkurspolitikken mellem DKK og EUR.

I forbindelse med struktureringen af koncernens fremmedkapital har selskabet med bestyrelsens godkendelse mulighed for at optage lån i anden udenlandsk valuta end EUR. Dette i form af terminsforretninger i fremmed valuta, hvor koncernen i realiteten fortager en omveksling mellem to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Herved eksponeres koncernen for ændringer i forholdet mellem fremmede valutakurser.

Valutakursinstrumentet betragtes som en handelsbeholdning og dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernen kan maksimalt have 10% af selskabets balance i fremmed valuta, og fravigelser herfra kræver skriftlig accept fra bestyrelsens formand og næstformand.

Prime Office A/S havde pr. 31. december 2010 en valutaterminsforretning, hvor T.CHF 3.905 var solgt mod køb af T.DKK 18.052. Dagsværdien udgjorde T.EUR (668).

Uroen på de finansielle markeder samt den øvrige situation i verdensøkonomien har bevirket, at valutainstrumentet i regnskabsåret for 2011 er blevet afviklet.

Nedlukningen har resulteret i et tab på T.EUR 444. Tabet på valutaterminsforretningen er indregnet under koncernens regnskabspost for finansielle poster. I

tidligere regnskabsperioder er der på valutaterminsforretningen driftsmæssigt udgiftsført T.EUR 668.

Pr. 31. december 2011 har Prime Office A/S ingen åbne valutainstrumenter og er derfor kun eksponeret overfor EUR.

Direktionen kommenterer i sin løbende rapportering til bestyrelsen på udviklingen inden for koncernens valutakursrisiko som følge af lån optaget i anden udenlandsk valuta.

Skattemæssige risici

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom, er som udgangspunkt undertaget for betaling af tysk erhvervsskat. Hvorvidt selskaber i koncernen kan blive underlagt regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, og der kan ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldte.

Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%.

Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen har godkendt at der kan indgås afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps, der afdækker den variable rente på finansielle gældsforpligtigelser. Rentesikringsinstrumentet skal betragtes som et cash flow hedge og opstilles under egenkapitalen under udskudt gevinst / tab vedr. sikring af pengestrømme, når det kan dokumenteres, at afdækningen er effektiv i henhold til regnskabsprincipperne for IFRS.

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 aktivt eller forpligtigelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen. Direktionen vil løbende holde bestyrelsen informeret omkring dagsværdien af afledte finansielle instrumenter.

Generelt vedrørende finansielle forhold

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i Prime Office A/S' risikostyring. Det er direktionen i Prime Office A/S der i samarbejde med bestyrelsen, forestår styringen af de finansielle risici i henhold til selskabets politik. Politikken fastsætter retningslinjer og rammer for koncernens finansielle dispositioner. Bestyrelsen orienteres på hvert bestyrelsesmøde, hvor også den langsigtede finansielle udvikling i koncernen gennemgås.

Aktionærinformation

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, således markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs: OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN: DK0060137594

Aktienavn: Prime Office

Kortnavn: PRIMOF

Aktieklasser: én

Aktiekapital: EUR 14,29 mio.

Nominel stykstørrelse: EUR 13,42

Antal aktier: 1.064.438

Antal stemmer pr. aktie: én

Ihændehavepapir: ja

Stemmeretsbegrænsning: nej

Begrænsninger i omsættelighed: nej

Ejerforhold

I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 5 aktionærer er i besiddelse af mere end 5 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne:

- Birketinget A/S ejer 133.850 stk. aktier svarende til 12,57%.
- Aarhus Lokalbank Aktieselskab ejer 131.355 stk. aktier svarende til 12,34%.
- AHJ A/S ejer 110.160 stk. aktier svarende til 10,35%.
- Den Jyske Sparekasse ejer 110.000 stk. aktier svarende til 10,33%.
- Sparekassen Østjylland A/S ejer 100.100 stk. aktier svarende til 9,49%.

Egne aktier

I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 10% af koncernens samlede selskabskapital.

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2011 56 stk. aktier svarende til 0,01% af koncernens samlede aktiekapital. I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2011 er der ikke foretaget ændring af beholdningen af egne aktier.

Den 31. december 2011 udgør beholdningen af egne aktier derfor 56 stk. aktier svarende til 0,01% af koncernens samlede aktiekapital.

Ved erhvervelse af aktierne må det vederlag der betales ikke afvige med mere end 10% fra den på erhvervelsesstedspunktet på Nasdaq OMX Copenhagen A/S noterede købskurs.

Udbytte politik

Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital.

Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve.

Selskabets egenkapital består primært af den tegnede kapital og i mindre grad af frie reserver. Som følge heraf indstiller ledelsen at der ikke udbetales udbytte. Indfrielse af gæld eller køb af ejendomme vurderes som en bedre investering for selskabets aktionærer.

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,94 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 31. december 2011 er kursen på aktien EUR 7,94.

	Prime Office A/S		C20		Smallcap	
	Aktiekurs EUR	Årets ændring i pct.	Aktiekurs EUR	Årets ændring i pct.	Aktiekurs EUR	Årets ændring i pct. ¹⁾
Pr. 11.07.2008	13,94		32,99		353,53	
Pr. 31.12.2008	12,08	(13,34)	33,25	(37,26)	191,96	(45,78)
Pr. 31.12.2009	11,29	(6,54)	45,38	36,48	22,90	0,01
Pr. 31.12.2010	8,39	(16,93)	61,38	35,26	23,55	3,01
Pr. 31.12.2011	7,94	(15,48)	52,52	(14,43)	16,85	(28,71)

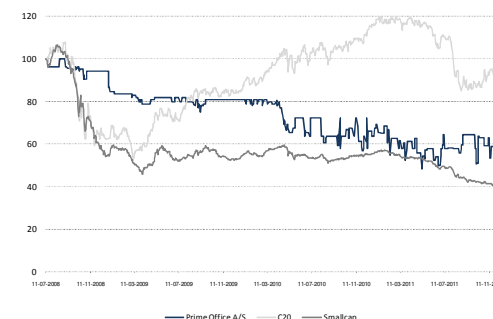
¹⁾ Kurserne er i perioden ikke sammenlignelige pga. ændring i niveauet af Smallcap indekset.

²⁾ Ændring i Smallcap kursen er beregnet ud fra et indeks

Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 43,07%, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis dårligere og bedre. Aktiekursændringen i de to nævnte indeks udgør (0,88)% og (60,15)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. december 2011.

Kursudviklingen i Prime Office A/S (11. juli 2008 – 31. december 2011)

Indeks, 11. juli 2008 = 100



Offentliggjorte meddelelser

Fondsbørsmeddelelser

Nr. 40/2011	22.03.2012	Årsrapport 2011
Nr. 39/2011	17.11.2011	Delårsrapport for 3. kvartal 2011
Nr. 38/2011	17.11.2011	Finanskalender for 2012
Nr. 37/2011	18.08.2011	Delårsrapport for 1. halvår 2011
Nr. 36/2011	18.05.2011	Delårsrapport for 1. kvartal 2011
Nr. 35/2011	04.05.2011	Koncernens ikke kontrollerende interesse
Nr. 34/2011	11.04.2011	Referat af generalforsamlingen den 11. april 2011
Nr. 33/2011	30.03.2011	EU-transparensdirektiv
Nr. 32/2011	24.03.2011	Årsrapport 2010
Nr. 31/2011	22.03.2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Prime Office A/S

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelserne for 2008, 2009, 2010 og 2011.

Finanskalender 2012

Årsrapport 2011	22. marts 2012
Ordinær generalforsamling 2012	18. april 2012
Delårsrapport, 1. kvartal 2012	16. maj 2012
Delårsrapport, 1. halvår 2012	16. august 2012
Delårsrapport, 3. kvartal 2012	16. november 2012
Offentliggørelse af finanskalender for 2013	16. november 2012

Bestyrelsen og direktionen

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende. Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af et medlem. Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens kompetence. Bestyrelsen skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Lindeløv, advokat Jesper Ørskov Nielsen og Henrik Demant. Flemming Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og advokat Jesper Ørskov Nielsen, som er tiltrådt den 10. april 2008, er valgt som næstformand. Henrik Demant er tiltrådt den 15. april 2009.

Bestyrelsen har udpeget Mogens V. Møller som direktør for koncernen til varetagelse af den daglige drift. Ledelsen er tiltrådt den 10. december 2007. Koncernen er ikke underlagt tilsyn. Direktionens tilknytning til koncernen er ikke tidsbegrænset.

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 3.000 stk.

Direktør i følgende selskaber

Hegelund Invest ApS.

Bestyrelsesposter

Prime Office A/S (bestyrelsesformand), Deltaq A/S samt en række selskaber relateret til Deltaq (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesformand), Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesformand), Nordic Artists Management A/S (bestyrelsesformand), TONEArt (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Institut for Selskabsledelse ApS (bestyrelsesformand), DPA – System (bestyrelsesformand), Spinning Jewelry A/S og Designmuseum Danmark (bestyrelsesformand).

Advokat Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Født: 29. april 1969.

Indtrådt i bestyrelsen den 10. april 2008.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 4.800 stk.

Direktør i følgende selskaber

Jesø Ejendomsinvest ApS, Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS, Ejendomsinvest Hamburg ApS, Jereto ApS, Horsensgade 5 ApS, PENTACO Invest ApS, JØN Invest ApS og Jesper Ørskov Nielsen Advokatanpartsselskab

Bestyrelsesposter

Eurotag Danmark A/S, Café Viggo, Århus A/S (besty-

relsesformand), Århus Elite A/S, Den Erhvervsdrivende Fond Bellevue-hallerne (bestyrelsesformand), Atleion A/S, Inventus Group A/S, Römer ApS (bestyrelsesformand), Grappa ApS, Grappa Piccolo ApS (bestyrelsesformand), Aktieselskabet Vibevej 27 (bestyrelsesformand), Jakobsen ApS (bestyrelsesformand) og Prime Office A/S (næstformand).

Henrik Demant

Født: 11. maj 1972.

Indtrådt i bestyrelsen den 15. april 2009.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 100 stk.

Direktør i følgende selskaber

Demant Invest ApS, Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS og MC Hamburg Invest ApS.

Bestyrelsesposter

Demant Invest ApS (Bestyrelsesformand) og Prime Office A/S (Bestyrelsesmedlem).

Direktion

Mogens Vinther Møller

Født: 9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2008.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 146.350 stk.

Direktør i følgende selskaber

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilien, Danske Immobilien ApS, K/S Albert Schweitzer Strasse, K/S Bertha v. Suttner Strasse, og div. tyske ejendomsselskaber.

Bestyrelsesposter

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilien, K/S Albert Schweitzer Strasse og K/S Bertha v. Suttner Strasse.

Vederlag til bestyrelse og direktion

For regnskabsåret 2011 udgør bestyrelsens honorar EUR 29.363. Bestyrelseshonoraret til Flemming Lindeløv udgør EUR 16.779 mens Jesper Ørskov Nielsen modtager EUR 12.584.

Honorarer fastsættes på den ordinære generalforsamling og den øverste ledelsesorgan i Prime Office A/S modtager herudover ingen andre former for vederlag eller aflønningsordninger.

Koncernens ledelse modtager ikke vederlag ud over det, der er aftalt i henhold til administrations- og investeringsaftalen, ligesom ledelsen ikke har tegningsoptioner eller købsoptioner til selskabets aktier.

Bestyrelsen, direktionen eller ledelsen modtager ikke pension, fratrædelsesgodtgørelse eller lignende goder fra hverken koncernen eller dennes datterselskaber.

Administrator

Koncernen har indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, som er uopsigelig for begge parter indtil den 31. december 2012. Aftalen vedrører Prime Office A/S, datterselskaber og ejendomme, der ejes eller erhverves af disse selskaber.

Moller & Company A/S påtager sig at fungere som sekretariat for ledelsen og varetage administrative opgaver. Det er dog alene ledelsen i Prime Office A/S, som er ansvarlig for overholdelse af koncernens forpligtelser.

Det påhviler Moller & Company A/S, under ansvar overfor koncernens direktion og bestyrelse, at:

- levere hjemstedsadresse til koncernen,
- foretage koncernens bogføring i overensstemmelse med lovgivningen,
- udarbejde oplæg til koncernens årsrapport i overensstemmelse med lovgivningen og koncernens vedtægter, samt i øvrigt at yde nødvendig hensigtsmæssig bistand til koncernens direktion og bestyrelse i forbindelse med årsrapporten,
- sørge for, at koncernen opretter en aktiebog hos VP Securities A/S i overensstemmelse med koncernens vedtægter
- ajourføre selskabets aktionærfortegnelse og datterselskabernes aktionær- og anpartshaverfortegnelser,
- sikre en betryggende opbevaring af koncernens dokumenter, herunder stiftelsesdokumenter, vedtægter, registreringsdokumenter, generalforsamlings- og bestyrelsesmødereferater, regnskaber, bogføringsmateriale, selvangivelse mv.,
- stå for indkaldelse til og afholdelse af bestyrelses- og direktionsmøder, udarbejdelse af referater af koncernens bestyrelsesmøder

og generalforsamlinger samt i øvrigt yde praktisk bistand, der er nødvendig eller hensigtsmæssig i forbindelse med gennemførelsen af generalforsamlingen,

- varetage kontakten til koncernens aktionærer og løbende at holde dem orienteret om forhold af betydning for koncernens løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik for børsnoterede selskaber,
- opfylde de forpligtelser, som følger af, at koncernens aktier er optaget til handel og officiel notering på en autoriseret markedspads, herunder blandt andet: (1) udarbejdelse og udsendelse af børsmeddelelser, (2) udarbejdelse og udsendelse af regnskabsmeddelelser, (3) at bistå koncernen med at opfylde sine oplysningsforpligtelser, (4) at udarbejde liste over insidere og løbende opdatere koncernens insiderregler og medvirke til, at disse overholdes,
- bistå koncernen med at vedligeholde sin hjemmeside og løbende at opdatere denne,
- udarbejde oplæg til drifts- og likviditetsbudget for koncernen hvert år på grundlag af koncernens regnskab og forretningsplan,
- varetager kontakten til koncernens långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere.

Som vederlag for varetagelsen og udførelsen af administrationsforpligtelsen, modtager Moller & Company A/S med virkning fra aftalens ikrafttrædelsestidspunkt et kvartårligt honorar på 0,0625 % (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen i koncernen i henhold til den seneste års- eller delårsrapport, som koncernen har offentliggjort. Administrationshonoraret afregnes kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober til betaling senest syv hverdage herefter.



Påtegninger

Ledespåtegning
Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Prime Office A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet

af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2011.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. marts 2012

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, her

under vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 22. marts 2012

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
Statsautoriseret revisor

Henrik Trangeled Kristensen
Statsautoriseret revisor

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning
Resultatopgørelse
Totalindkomstopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Pengestrømsopgørelse
Noter

Regnskabsberetning 2011

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2011 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 2.665 mod T.EUR 2.156 i 2010. Erhvervelse af en ny ejendom med overtagelse pr. 1. februar 2011 er den primære årsag til stigningen i nettoomsætningen. Koncernens nettoomsætning uden den nye ejendom udgør T.EUR 2.154 mod T.EUR 2.156 i 2010.

Koncernens driftsomkostninger udgør for regnskabsåret 2011 og 2010 henholdsvis T.EUR 225 og T.EUR 151. Stigningen udgør T.EUR 74 svarende til 49%. Det højere omkostningsniveau skal ses i lyset af den forøgede omkostning af selskabets ejendomsportefølje.

Dagsværdireguleringen af koncernens ejendomme

For regnskabsåret 2011 udgør dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme i alt T.EUR (1.990). Dagsværdiregulering af investeringsejendommene i 2010 udgør T.EUR 0.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør T.EUR 450 for regnskabsåret 2011 mod T.EUR 2.005 i 2010, svarende til et fald på T.EUR 1.555 eller 78%. Sammenholdes årets bruttoresultat før dagsværdireguleringen med bruttoresultatet for 2010 er der omvendt tale om en stigning på T.EUR 435 svarende til 22%.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for henholdsvis regnskabsåret 2011 og 2010 udgør T.EUR 276 og T.EUR 243 svarende til en stigning på T.EUR 33 eller 14%. Udelades koncernens nye ejendom begrænses stigningen i omkostningerne til T.EUR 8.

Resultat af primær drift

Resultatet af primær drift udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af omkostninger samt reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme.

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 174 for regnskabsåret 2011 mod T.EUR 1.762 i 2010 svarende til et fald på 90%. Resultatet af primær drift før dagsværdiregulering udgør derimod henholdsvis T.EUR 2.164 og T.EUR 1.762 i henholdsvis 2011 og 2010.

Det realiserede resultat af primær drift før dagsværdiregulering ligger i den øvre del af intervallet for forventningerne på T.EUR 2.000 til 2.200.

Koncernens resultat af primær drift efter dagsværdiregulering vurderes som værende ikke tilfredsstillende.

Finansielle poster, netto

Selskabets finansielle omkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som udgør henholdsvis T.EUR 1.720 og T.EUR 484. Selskabets realiserede omkostninger består dels af rentekomkostninger og dels af tab i forbindelse med lukning af selskabets valutaterminsforretning i CHF. Selskabets urealiserede finansielle

omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap.

Realiserede finansielle omkostninger

Renteomkostninger udgør T.EUR 1.276, mens tab i forbindelse med lukning af koncernens valutaterminsforretning udgør T.EUR 444. I tidligere regnskabsperioder er der på valutaterminsforretningen driftsmæssigt udgiftsført T.EUR 668.

Urealiserede finansielle omkostninger

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. december 2011 T.EUR (2.144) mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 168 og T.EUR 316.

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsåret 2011 T.EUR 2.204 mod T.EUR 2.295 i 2010. Differencen på T.EUR 91 skyldes væsentligst ændringerne i niveauet for koncernens finansielle instrumenter.

Årets resultat

Årets resultat før skat udgør for regnskabsperioden 2011 T.EUR (2.023) mod T.EUR (519) i 2010.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2011 T.EUR 41.107 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 39.960. Den 31. december 2010 udgjorde koncernens balance T.EUR 36.655. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 34.691.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. december 2011 T.EUR 992 mod T.EUR 1.570 i 2010. Faldet skal ses i lyset af en reduktion af koncernens likvide beholdninger.

Koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør pr. 31. december 2011 T.EUR 40.115 mod T.EUR 35.085 i 2010. Ændringen skyldes erhvervelsen af yderligere en ejendom samt en negativ dagsværdiregulering af koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme.

Koncernen har pr. 31. december 2011 et skatteaktiv på T.EUR 155 mod T.EUR 394 i 2010.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2011 udgør koncernens egenkapital T.EUR 11.971, hvoraf den ikke kontrollerende interesse udgør T.EUR 411. I forhold til 2010 er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne faldet med T.EUR 1.880.

Forrentningen af egenkapitalen før skat udgør (15,63)%.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2011 T.EUR 29.136 mod T.EUR 22.744 i 2010.

Forpligtelserne består primært af lån til finansieringsinstitutter samt anden gæld primært bestående af dagsværdien af selskabets afledte finansielle instrumenter.

Stigningen i selskabet forpligtelser på T.EUR 6.392 kan primært tilskrives stigningen af koncernens gæld til finansieringsinstitutter som i indeværende år er forøget i forbindelse med udvidelsen af selskabets ejendomsportefølje.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster for regnskabsåret 2011 udgør T.EUR 174, mens pengestrømme fra koncernens investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.EUR (7.259) og T.EUR 6.994.

Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet med T.EUR 669.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse

på årsrapporten for 2011.

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 2011.

Forventninger til regnskabsåret 2012

For regnskabsåret 2012 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.EUR 2.100 til 2.300 før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og på at udlejningsgraden vil være på niveau med 2011.

Hovedparten af koncernens lejekontrakter har en lang løbetid og ledelsen forventer i løbet af det kommende år en udlejningsprocent på et fortsat højt niveau.

Størstedelen af koncernens finansiering er afdækket via faste renteaftaler og som følge heraf vil koncernens finansielle udgifter ligge fast.

Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling onsdag den 18. april 2012 kl. 14.00, hos Prime Office A/S, Fiskergade 41, 2., 8000 Århus C.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2011

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
3	Nettoomsætning	2.665	2.156	100	84
	Driftsomkostninger	(225)	(151)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(1.990)	0	0	0
	Bruttoresultat	450	2.005	100	84
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(276)	(243)	(225)	(206)
	Resultat af primær drift	174	1.762	(125)	(122)
7	Finansielle indtægter	7	14	416	263
8	Finansielle omkostninger	(2.204)	(2.295)	(2.595)	(562)
	Resultat før skat	(2.023)	(519)	(2.304)	(421)
9	Skat af periodens resultat	(154)	178	78	105
10	Periodens resultat	(2.177)	(341)	(2.226)	(316)
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	(2.117)	(371)		
	Ikke kontrollerende interesser	(60)	30		
	I alt	(2.177)	(341)		
	Resultat pr. aktie i EUR				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	(1,99)	(0,35)		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(1,99)	(0,35)		

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2011

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
	Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	(2.177)	(341)	(2.226)	(316)
	Anden totalindkomst				
22	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	316	385	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(79)	(96)	0	0
	Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	237	289	0	0
	Periodens totalindkomst	(1.940)	(52)	(2.226)	(316)
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	(1.880)	(82)		
	Minoritetsinteresser	(60)	30		
	I alt	(1.940)	(52)		

Balance pr. 31. december 2011

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
	Aktiver				
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12	Investeringsejendomme	39.960	34.691	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	4.082	6.075
20	Udsødt skatteaktiv	155	394	226	146
	Langfristede aktiver i alt	40.115	35.085	4.308	6.221
	Kortfristede aktiver				
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20	58	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	11.871	9.834
15	Andre tilgodehavender	673	560	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	37	21	0	0
16	Likvide beholdninger	262	931	210	417
	Kortfristede aktiver	992	1.570	12.081	10.251
	Aktiver i alt	41.107	36.655	16.389	16.472

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
	Passiver				
	Egenkapital				
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(773)	(1.010)	0	0
	Overført resultat	(1.954)	163	(2.727)	(501)
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	11.560	13.440	11.560	13.786
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	411	471	0	0
	Egenkapital i alt	11.971	13.911	11.560	13.786
	Langfristede gældsforpligtelser				
19	Gæld til kreditinstitutter	22.830	18.780	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	18.780	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
19	Gæld til banker	2.944	0	2.604	0
	Leverandørgæld	218	147	81	42
	Selskabsskat	29	312	0	0
19	Periodeafgrænsningsposter	7	0	0	0
19, 21	Anden gæld	3.108	3.505	2.144	2.644
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.306	3.964	4.829	2.686
	Forpligtelser i alt	29.136	22.744	4.829	2.686
	Passiver i alt	41.107	36.655	16.389	16.472

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

2010						
Beleb i EUR 1000	Selskabskapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabs aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol- lerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	385	0	385	0	385
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(96)	0	(96)	0	(96)
Årets resultat	0	0	(371)	(371)	30	(341)
Egenkapital pr. 31. december 2010	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911

2011						
Beleb i EUR 1000	Selskabskapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabs aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol- lerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	316	0	316	0	316
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(79)	0	(79)	0	(79)
Årets resultat	0	0	(2.117)	(2.117)	(60)	(2.177)
Egenkapital pr. 31. december 2011	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

	2010				
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol-lerende interesser	Egenkapital i alt
Beløb i EUR 1.000					
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(185)	14.102	0	14.102
Årets resultat	0	(316)	(316)	0	(316)
Egenkapital pr. 31. december 2010	14.287	(501)	13.786	0	13.786

	2011				
	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol-lerende interesser	Egenkapital i alt
Beløb i EUR 1.000					
Egenkapital pr. 1. januar 2011	14.287	(501)	13.786	0	13.786
Årets resultat	0	(2.226)	(2.226)	0	(2.226)
Egenkapital pr. 31. december 2011	14.287	(2.727)	11.560	0	11.560

Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	174	1.762	(125)	(122)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.990	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(91)	152	(2.037)	712
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(95)	(122)	206	248
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.978	1.792	(1.956)	838
Modtagne finansielle indtægter	7	14	416	263
Betalte finansielle omkostninger	(2.389)	(1.149)	(1.271)	(45)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(404)	657	(2.811)	1.056
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten				
Køb af investeringsejendomme	(7.259)	(45)	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(7.259)	(45)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten				
Lånoptagelse	7.305	0	2.754	0
Tilbagebetaling på lån	(311)	(642)	(150)	(642)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	6.994	(642)	2.604	(642)
Periodens pengestrømme	(669)	(30)	(207)	414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	931	961	417	3
Periodens pengestrømme	(669)	(30)	(207)	414
Likvid beholdning ved periodens slutning	262	931	210	417

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis	side 42
2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	side 45
3. Segmentoplysninger for koncernen	side 47
4. Personaleomkostninger	side 47
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	side 48
6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	side 48
7. Finansielle indtægter	side 48
8. Finansielle omkostninger	side 48
9. Skat af årets resultat	side 49
10. Resultatdisponering	side 49
11. Indtjening pr. aktie	side 49
12. Investeringsejendomme	side 50
13. Kapitalandele i dattervirksomheder	side 50
14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	side 51
15. Andre tilgodehavender	side 51
16. Likvide beholdninger	side 51
17. Aktiekapital	side 51
18. Egne aktier	side 51
19. Finansielle gældsforpligtelser	side 52
20. Udskudt skat	side 53
21. Anden gæld	side 53
22. Afledte finansielle instrumenter	side 54
23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	side 54
24. Finansielle risici og finansielle instrumenter	side 55
25. Nærtstående parter	side 56
26. Begivenheder efter statusdagen	side 56
27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	side 56

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Prime Office A/S 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.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændring af regnskabspraksis ved udarbejdelse af årsrapporten for 2011.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2011 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.

Der er tale om følgende standarder og fortolkninger:

Ikrafttrådte og godkendte standarder for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011.

IAS 24 "Related Party Disclosures"

Ændringer vedrører en lempelse af oplysningskrav for statskontrollerede virksomheder samt en forenkling af definitionen på nærtstående parter.

Vedtaget af IASB november 2009. Ikrafttræden: 1. januar 2011.

Årlige forbedringer 2010

Mindre ændringer til IFRS 7, IAS 1, IAS 27 og IAS 34.

- IFRS 7: Præcisering af oplysningskrav
- IAS 1: Præcisering vedr. udformning af egenkapitalopgørelsen
- IAS 27: Præcisering af implementeringsbestemmelser i ny IAS 27
- IAS 34: Væsentlige begivenheder og transaktioner

Vedtaget af IASB maj 2010. Ikrafttræden: 1. januar 2011.

Ændringerne ovenfor er i overensstemmelse med gældende anvendt regnskabspraksis, og har derved ingen indvirkning på indregning og måling.

Standarder, der ikke er godkendt af EU på balancedagen.

"IFRS 9 om måling og klassifikation af finansielle aktiver og forpligtelser"

Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til to, amortiseret kostpris kategori eller dagsværdikategori. Ikke finansielle virksomheder skal være opmærksomme på, at "disponibel for salg" kategorien ophører.

Vedtaget af IASB november 2009.

Dagsværdiændringer på finansielle forpligtelser, der henføres til dagsværdi, skal indregnes i anden totalindkomst.

Vedtaget af IASB oktober 2010. Ikrafttræden: 1. januar 2013. Foreslået ændret til 1. januar 2015.

"IAS 12 om indkomstskatter"

Der indføres en formodningsregel om at investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, genindvindes ved salg til den regnskabsmæssige værdi på balancedagen.

Vedtaget af IASB december 2010. Ikrafttræden: 1. januar 2012.

"IFRS 10 om koncernregnskab"

Præcisering af definitionen på kontrol over en anden virksomhed. Kontrol foreligger, når følgende forhold er opfyldt:

- Bestemmende indflydelse over virksomheden
- Risiko forbundet med eller ret til variable afkast
- Evne til at anvende bestemmende indflydelse på virksomheden til at påvirke afkast

Vedtaget af IASB maj 2012. Ikrafttræden: 1. januar 2013.

"IFRS 12 om oplysning om andele i andre enheder"

Oplysningskrav vedr. ejerandele i andre enheder, herunder datterselskaber, fælleskontrollerede aktiviteter, fælleskontrollerede virksomheder (joint ventures) og associerede virksomheder.

Vedtaget af IASB maj 2011. Ikrafttræden: 1. januar 2013.

"IFRS 13 om måling til dagsværdi"

Generel standard om opgørelsen af dagsværdi. Det grundlæggende princip er, at aktivet måles til dagsværdi, hvorimod forpligtelsen måles til det beløb, som en tredjepart kræver som betaling for at påtage sig forpligtelsen.

Vedtaget af IASB maj 2011. Ikrafttræden: 1. januar 2013.

Ændring til IAS 27 om moderselskabsregnskaber

Vejledning vedr. moderselskabsregnskaber fra den nuværende IAS 27 bevares. Vejledning vedr. konsolidering erstattes af IFRS 10.

Vedttaget af IASB maj 2011. Ikrafttræden: 1. januar 2013.

Ændring til IAS 1 om præsentation af regnskaber

Ændringen medfører krav om præsentation af poster i anden totalindkomst, som skal recirkuleres til resultatopgørelsen adskilt fra poster, som ikke skal recirkuleres.

Vedttaget af IASB juli 2011. Ikrafttræden: 1. juli 2012.

Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Det er ledelsens umiddelbare vurdering, at ovennævnte ændringer i standarder og fortolkninger ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på indregning og måling.

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%. Den ikke kontrollerende interesses forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Den ikke kontrollerende interesses andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interesses 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 dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata.

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

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 af ikke finansielle aktiver eller forpligtelser, 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 investeringsejendomme eksklusiv gennemfaktureret. 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

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 i anden totalindkomst 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 erhvervesesomkostninger, 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.

Investerings ejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Se note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

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 forpligtelse.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger såsom 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 gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtigelser 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.

2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis der er beskrevet i note 1 er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen.

Ledelsen har foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, men vurderes af ledelsen som værende forsvarlige og realistiske.

I forbindelse med køb af investeringsejendomme betragtes disse som køb af enkeltaktiver og ikke som en virksomhedsovertagelse, idet overtagelserne omfatter enkeltstående ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles og opgøres ved årsregnskabsafslæggelsen til dagsværdi. Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringsen i årsrapporten, da en ændring i investeringsejendommenes dagsværdi påvirker aktiverne i balancen samt årets resultat i resultatopgørelsen.

I forbindelse med regnskabsudarbejdelse er koncernens investeringsejendomme blevet vurderet af von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG i Hamborg. Vurderingsrapporterne er udarbejdet efter principperne som RICS² har defineret for vurdering af fast ejendom. Der foreligger vurdering på hver enkelt ejendom. Ifølge vurderingerne udgør den samlede dagsværdi af koncernens investeringsejendomme T.EUR 39.959. Dagsværdien for de enkelte ejendomme udgør følgende:

PO Kohlmarkt GmbH	= T.EUR 23.328
MC Immobilien II GmbH	= T.EUR 5.722
Office-kamp Immobilien GmbH	= T.EUR 3.609
PO Walkerdamm GmbH	= T.EUR 7.300

Ejendommene er senest vurderet i 2008 i forbindelse med belåning af samme valuar.

Sammenholdes dagsværdierne fra vurderingsrapporterne med værdierne fremkommet ved anvendelse af koncernens interne Discounted Cash Flow metode (DCF), er der en forskel på i alt T.EUR 56. Dagsværdierne på koncernens investeringsejendomme er som følgende:

PO Kohlmarkt GmbH	= T.EUR 23.351
MC Immobilien II GmbH	= T.EUR 5.740
Office-kamp Immobilien GmbH	= T.EUR 3.610
PO Walkerdamm GmbH	= T.EUR 7.314

² Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) efter den såkaldte "Red Book".

I koncernens DCF metode tilbagediskonteres de forventede fremtidige frie cash flows fra ejendommens drift med en risikostregeret diskonteringsfaktor indeholdende et estimat for de aktuelle kapitalomkostninger. Ved metoden opereres med en budgetperiode på 10 år, hvor det forventede cash flow fra ejendommene i de enkelte år opgøres. Efter udløbet

af budgetteringsperioden antages, dels at de frie cash flows i terminalperioden vil være underlagt en vækst på 1% p.a. og dels at der korrigeres for fremtidige tidsbestemte investeringer af større omfang.

I forbindelse med ledelsens fastsættelse af den risikostregerede diskonteringsfaktor (WACC) opereres med forskellige afkastkrav på den del af ejendommens finansiering, der er tilvejebragt i form af egenkapital og på den del der er tilvejebragt i form af fremmedkapital. Den egenkapital og fremmedkapital som er anvendt er opgjort til markedsværdi. Ligeledes er der taget højde for, at renteudgifterne på fremmedkapitalen er skattemæssigt fradragsberettiget.

Investeringsejendommens type er en afgørende faktor ved fastsættelsen af henholdsvis forholdet mellem gælden og egenkapitalen for ejendommen samt ved fastsættelsen af forrentningskravet til de to kapitalkilder. Eksempelvis vil investor kræve et væsentligt lavere afkast, af den kapital de har stillet til rådighed, ved investering i centralt beliggende ejendomme sammenholdt med ejendomsinvestering i perifere områder. Af yderligere faktorer bestemmende for fastsættelsen af forrentningskravet kan nævnes: Lejekontrakt, lejers bonitet, genudlejningssituation, tomgangsudvikling, vedligeholdelsesbehov, m.v.

Diskonteringsfaktoren som anvendes ved opgørelsen af de enkelte investeringsejendommers dagsværdi er et udtryk for de vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger.

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt.

Diskonteringsfaktor (WACC)	2011	2010	2009	2008
PO Kohlmarkt GmbH	5,16%	6,15%	6,29%	6,39%
MC Immobilieninvest II GmbH	5,95%	6,34%	6,49%	6,59%
Office-kamp Immobilien GmbH	5,42%	6,42%	6,58%	6,68%
PO Walkerdamm GmbH	5,81%	-	-	-

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens investeringsejendomme som pr. 31. december 2011 udgør i alt T.EUR 40.015.

I årsrapporten for 2011 har ledelsen ud fra en konservativ holdning valgt at anvende dagsværdierne beregnet af von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

Ved anvendelse af Prime Office A/S's DCF metode til værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme er dagsværdien følsomme overfor ændringer i de anvendte parametre for forrentningskravet til egenkapitalen samt fremmedkapitalen har ledelsen besluttet at udarbejde en følsomhedsanalyse, hvor effekten på dagsværdien af koncernen investeringsejendomme, samt koncernens egenkapital anskueliggøres ved såvel stigninger som fald i følgende tre parameter-værdier:

1. Afkastkrav til egenkapital
2. Afkastkrav til gæld
3. Resultat af primær drift (lejeindtægt)

Følsomhedsanalysen er foretaget ved ændring af parameterværdierne på +/- 0,5% til og +/- 1%. I nedenstående tabel ses udviklingen i dagsværdien af koncernens investeringsejendomme, koncernens egenkapitalforrentning efter skat samt koncernens indre værdi.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
1. Afkastkrav til egenkapital *	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Ændring = -1%	43.845	41.796	23,98%	22,53%	13,93	15,42
Ændring = -0,5%	41.818	38.114	13,01%	11,31%	12,33	13,98
Ændring = 0%	39.960	34.691	(15,63)%	(2,15)%	10,86	12,63
Ændring = 0,5%	38.287	31.813	(9,06)%	(11,21)%	9,54	11,49
Ændring = 1%	36.734	29.051	(20,15)%	(22,50)%	8,31	10,40

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
2. Afkastkrav til fremmedkapital **	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Ændring = -1%	45.426	44.179	22,55%	29,27%	15,18	16,36
Ændring = -0,5%	42.654	39.205	4,76%	14,68%	12,99	14,40
Ændring = 0%	39.960	34.691	(15,63)%	(2,15)%	10,86	12,63
Ændring = 0,5%	38.028	30.956	(32,54)%	(14,60)%	9,33	11,15
Ændring = 1%	36.077	27.499	(52,11)%	(26,85)%	7,79	9,79

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt)	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Ændring = -1%	39.489	33.994	(19,53)%	(2,96)%	10,49	12,35
Ændring = -0,5%	39.730	34.431	(17,50)%	(1,44)%	10,68	12,51
Ændring = 0%	39.960	34.691	(15,63)%	(2,15)%	10,86	12,63
Ændring = 0,5%	40.216	35.250	(13,51)%	1,55%	11,06	12,84
Ændring = 1%	40.458	35.669	(11,57)%	3,01%	11,25	13,01

■ Udgangspunkt (Ingen ændring foretaget)

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er nedenstående parametre anvendt:

* Afkastkrav til egenkapitalen udgør: Hamburger Chaussee = 12,00%, Office-kamp = 11,00%, Walkerdamm = 11,50% og Kohlmarkt = 10,00 %

** Afkastkrav til fremmedkapital udgør 2,39% (10 årige sw apretnet)

Udskudt skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der forekomme ændringer af det på et tidligere tidspunkt beregnede skatteaktiv.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Værdien af indregnede udskudte skatteaktiver for koncernen udgør pr. 31. december 2011 T.EUR 155 mod T.EUR 394 i 2010. Ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

3. Segmentoplysninger for koncernen

Prime Office A/S's forretningsmæssige aktiviteter er indenfor segmentet tyske kontorejendomme. Der investeres udelukkende i tyske kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Da den interne rapportering og ledelsesstruktur medfører, at der alene er et segment foretages ikke en geografisk segmentering.

4. Personale omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2011	2010	2011	2010
Gager og lønninger	0	0	0	0
Pensioner	0	0	0	0
Gager og lønninger til moderselskabets direktion *	0	0	0	0
Honorar og vederlag til moderselskabets bestyrelse	29	29	29	29
Personaleomkostninger i alt	29	29	29	29

* Direktøren modtager ikke løn fra Prime Office A/S. Direktørens vederlag er inkluderet i administrationsaftalen med Møller & Company A/S.

Der er dog foretaget et skøn for hvor stor en andel af administrationshonoraret, der træder i stedet for direktionshonoraret. Dette beløb udgør ca. T.EUR 20.

Der er ikke indgået særlige bonusaftaler og fratrædelsesgodtgørelser med direktionen og bestyrelsen.

5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Materselskab	
	2011	2010	2011	2010
Lovpligtig revision				
PricewaterhouseCoopers	39	44	39	44
Singhofen & Gergen	22	17	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0
Singhofen & Gergen	5	0	0	0
Andre ydelser				
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0
Singhofen & Gergen	2	0	0	0
I alt	68	61	39	44

6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

I forbindelse med regnskabsudarbejdelse er koncernens investeringsejendomme blevet vurderet af von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG i Hamborg. Ifølge vurderingerne udgør den samlede dagsværdi af koncernens investeringsejendomme T.EUR 39.960 og ledelsen har truffet beslutning om en dagsværdiregulering på T.EUR (1.990). I årsrapporten for 2010 udgjorde årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0.

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Materselskab	
	2011	2010	2011	2010
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(1.990)	0	0	0

Anm.: Der henvises til note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for udspecificering af dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme.

7. Finansielle indtægter

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Materselskab	
	2011	2010	2011	2010
Renteindtægter, pengeinstitutter	6	8	6	1
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	410	262
Øvrige renteindtægter	1	6	0	0
I alt	7	14	416	263

8. Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Materselskab	
	2011	2010	2011	2010
Renteudgifter, realkreditinstitutter	1.101	1.104	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	153	41	153	41
Øvrige renteomkostninger	17	0	0	0
Tab på finansielle instrumenter	612	762	444	517
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	316	385	0	0
Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.993	0
Gebyrer og provisioner	5	3	5	4
I alt	2.204	2.295	2.595	562

9. Skat af årets resultat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Aktuel skat af årets resultat	0	0	0	0
Ændring i udsendt skat	239	(82)	(78)	(105)
Skat af dagsværdiregulering af rentesw ap	(79)	(96)	0	0
Regulering af aktuel skat tidligere år	(6)	0	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	154	(178)	(78)	(105)
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	(2.023)	(519)	(2.304)	(421)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (25% for moderselskab)	320	(82)	(576)	(105)
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	28	(96)	0	0
Øvrige reguleringer	(194)	0	498	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	154	(178)	(78)	(105)

10. Resultatdisponering

Beløb i EUR 1.000	Moderselskab	
	2011	2010
Periodens resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	(2.226)	(316)
Andre reguleringer	0	0
Overført resultat pr. 1. januar	(501)	(185)
Til disposition for generalforsamlingen	(2.727)	(501)
Beløbet foreslås fordelt således:		
	Moderselskab	
	2011	2010
Forslag til udbytte	0	0
Overført resultat	(2.727)	(501)
I alt	(2.727)	(501)

11. Indtjening pr. aktie

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2011	2010
Årets resultat	(2.177)	(341)
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	(2.117)	(371)
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	1.064.438	1.064.438
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	56	56
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	1.064.382	1.064.382
Resultat pr. aktie (EPS)	(1,99)	(0,35)
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	(1,99)	(0,35)

12. Investeringssejendomme

Beløb i EUR 1000	2011		2010	
	Koncern	Moderselskab	Koncern	Moderselskab
Regnskabsmæssige værdi 1. januar	34.691	0	34.646	0
Tilgang	7.259	0	45	0
Årets dagsværdiregulering	(1.990)	0	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	39.960	0	34.691	0

Regnskabsårets tilgang udgøres af erhvervelsesprisen for investeringssejendommen, PO Walkerdamm, som koncernen overtog den 1. februar 2011.

Ifølge dagsværdierne fra eksterne vurderingsrapporter, udarbejdet af von Borries Advisory Partners GmbH & Co. KG, udgør den samlede dagsværdi af koncernens investeringssejendomme T.EUR 39.959 og ledelsen har truffet beslutning om en dagsværdiregulering på T.EUR (1.990).

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af investeringssejendomme er i nedenstående figur inddelt efter lejekontrakternes løbetid. Lejeindtægten omfattet af leje garanti er endvidere separeret i to selvstændige kolonner. Den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne udgør 4,8 år imod 4,6 år i 2010.

Beløb i EUR 1000	Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år.	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	278	0	104	357	1.036	1.042
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	70	0	0	451	385	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	9	0	31	31	221	227
Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 (PO Walkerdamm GmbH)	99	0	283	0	123	0
I alt	455	0	419	839	1.764	1.269

Beløb i EUR 1000	Lejeindtægt i henhold til leje garanti med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til leje garanti med løbetid på mere end 1 år.	
	2011	2010	2011	2010
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	0	27	49
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	0	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	0	0
Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 (PO Walkerdamm GmbH)	0	0	0	0
I alt	0	0	27	49

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i EUR 1000	Moderselskab	
	2011	2010
Kapitalandele i dattervirksomheder den 1. januar	6.075	6.075
Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(1.993)	0
I alt	4.082	6.075

Anm.: Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder testes for værdiforringelse, hvis der er udslagsgivende begivenheder. I 2010 var der ikke udslagsgivende begivenheder, og der blev således ikke testet for værdiforringelse. I 2011 har den i koncernregnskabet indregnede dagsværdiregulering af investeringssejendomme givet anledning til test af værdiforringelse af den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Ledelsen har på baggrund af den foretagne test valgt at nedskrive kapitalandele med T.EUR 1.993.

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af PO Holding GmbH, jf. koncernoversigt.

14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Andre tilgodehavender fra salg	0	0	0	0
Tilgodehavende lejeindtægt	13	51	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	7	7	0	0
I alt	20	58	0	0

Der er foretaget en individuel vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. På ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne og der er ikke foretaget nedskrivning af tilgodehavender.

15. Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Skat og afgifter	2	10	0	0
Refusionsopgørelse	617	510	0	0
Øvrige tilgodehavender	54	40	0	0
I alt	673	560	0	0

16. Likvide beholdninger

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	262	931	210	417
I alt	262	931	210	417

17. Aktiekapital

Beløb i EUR 1000	Moderselskab	
	2011	2010
Aktiekapital 1. januar	14.287	14.287
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	14.287	14.287

Antal stk. aktie	Moderselskab	
	2011	2010
Aktiekapital 1. januar	1.064.438	1.064.438
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	1.064.438	1.064.438

Aktierne er ikke opdelt i klasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

18. Egne aktier

Egne aktier	Antal stk. aktie		i % af aktiekapital	
	2011	2010	2011	2010
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	56	56	0,01%	0,01%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	56	56	0,01%	0,01%

Selskabets beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2011 udgjorde 56 stk. aktier. Regnskabsperiodens tilgang/afgang af egne aktier udgør 0 stk. aktier. Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2011 udgør derfor fortsat 0,01% af den samlede aktiekapital.

I henhold til indgået market-maker ordning er der i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2011 ikke erhvervet aktier.

19. Finansielle gældsforpligtigelser

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Gæld til kreditinstitut, langfristet	22.830	18.780	0	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	2.944	0	2.604	0
Anden gæld	3.108	3.505	2.144	2.644
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	28.882	22.285	4.748	2.644

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Forpligtelse overfor bank- og realkreditinstitut forfaldet til betaling som illustreret i nedenstående tabel. Afledte finansielle instrumenter er heri inkluderet.				
< 1 år	2.757	668	2.757	668
1 - 5 år	3.270	2.689	2.144	1.975
> 5 år	23.307	18.780	0	0

Indeholdt i ledelsesberetningen er et afsnit på side 23 omhandlende koncernens finanspolitik. Koncernen har valgt at centralisere styringen af de finansielle risici, hvilket sker i henhold til de overordnede rammer, der er fastsat. Politikken omfatter valuta-, finansieringspolitik samt politik vedrørende kreditrisici i relation til finansielle modparter og lejere. Der henvises derfor til ledelsesberetningen for en detaljeret redegørelse af styringen af koncernens finansielle risikotyper, herunder likviditetsrisiko, renterisiko, valutarisiko og kreditrisiko.

20. Udskudt skat

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Udskudt skat pr. 1. januar	(394)	(312)	(146)	(41)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	79	96	0	0
Udskudt skat på årets resultat	160	(178)	(80)	(105)
I alt	(155)	(394)	(226)	(146)
Som specificeres således i hovedtal:				
Investeringsejendomme	409	339	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(339)	(494)	0	0
Emissionsomkostninger	(40)	(40)	(40)	(40)
Fremførbare underskud	(185)	(199)	(186)	(106)
I alt	(155)	(394)	(226)	(146)
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	(155)	(394)	(226)	(146)
Udskudte skatteforpligtelser	0	0	0	0
I alt	(155)	(394)	(226)	(146)
Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen:				
Midlertidige forskelle på investeringsejendomme	0	339	0	0
I alt	0	339	0	0

Der er ikke indregnet udskudte skatteaktiver på T.EUR 51.

21. Anden gæld

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Afledte finansielle instrumenter	2.144	2.644	2.144	2.644
Forudbetalte omkostninger fra lejer	623	479	0	0
Øvrige	341	382	0	0
I alt	3.108	3.505	2.144	2.644

22. Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået afledte finansielle instrumenter bestående af en rentesikringsaftale i form af en 7-årig renteswap med en restløbetid på 3,5 år. Swappen er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Der er i 2011 ikke anvendt Hedge Accounting på koncernens renteswap.

Prime Office A/S havde pr. 31. december 2010 en valutaterminsforretning, hvor T.CHF 3.905 var solgt mod køb af T.DKK 18.052. Valutainstrumentet indebærer i realiteten en omveksling af to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Valutakursinstrumentet blev betragtet som en handelsbeholdning og dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Uroen på de finansielle markeder samt den øvrige situation i verdensøkonomien har bevirket, at valutainstrumentet i regnskabsåret for 2011 er blevet afviklet.

Afviklingen har i perioden fra 1. januar til 31. december 2011 resulteret i et tab på T.EUR 444. Tabet på valutaterminsforretningen er indregnet under koncernens regnskabspost for finansielle poster. I tidligere regnskabsperioder er der på valutaterminsforretningen driftsmæssigt udgiftsført T.EUR 668.

Pr. 31. december 2011 har Prime Office A/S ingen åbne valutainstrumenter og er derfor kun eksponeret overfor EUR.

Beløb i EUR 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.000	30.06.2008	30.06.2015

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2011	2010	2011	2010
Dagsværdi af afledte finansielt renteinstrument pr. 31. december	(2.144)	(1.975)	0	0

23. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

For gæld til bank- og kreditinstitutter på T.EUR 25.774 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på T.EUR 2.144 er der givet pant på T.EUR 33.560 i investeringsejendomme, der pr. 31. december 2011 har en bogført værdi på T.EUR 39.960.

Moderselskaber har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes gæld.

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Udlån og tilgodehavender

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20	58	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	0	11.871	9.834
Andre tilgodehavender	673	560	0	0
Likvidbeholdning	262	931	210	417
I alt udlån og tilgodehavender	955	1.549	12.081	10.251

Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Afledt finansielt instrument, renteswap	(2.144)	(629)	0	0
Afledt finansielt instrument, terminsforretning	0	(518)	0	(518)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	(2.144)	(1.147)	0	(518)

Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Afledt finansielt instrument, renteswap	0	(1.347)	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	(1.347)	0	0

Finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Kreditforening, gældsforpligtigelse	(22.830)	(18.780)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassakredit)	(2.944)	0	(2.604)	0
Leverandørgæld	(218)	(147)	(81)	(42)
Anden gæld	(3.108)	(3.505)	(2.144)	(2.644)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(29.100)	(22.432)	(4.829)	(2.686)

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Koncernens renterisiko vedrører finansielle forpligtigelser. Ændring i renteniveauet vil påvirke forrentning af koncernens likvide beholdninger ligesom finansieringsomkostningerne ved koncernens variable forrentede gæld ændres. Herudover vil ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap.

Vedrørende koncernens variabelt forrentede indeståender og gæld til kreditinstitutter vil en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2011 have haft en negativ effekt på koncernens resultat og egenkapital pr. 31. december 2011 som udgør T.EUR 67 før skat. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende stigning på resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2011.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau på balancedagen vil påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap med T.EUR 603 før skat. Koncernens resultat og egenkapital vil derfor stige med et tilsvarende beløb før skat. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil derimod have haft en tilsvarende negativ effekt på resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2011.

25. Nærtstående parter

Nærtstående parter defineres som værende omfattet af personer i Prime Office A/S' direktion og bestyrelse, samt selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S.

Følgende nærtstående parter er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætningen.

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som igen ejes 100% af Mogens V. Møller)

Prime Office A/S har i regnskabsåret 2011 haft følgende transaktioner med Moller & Company A/S.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2011	2010	2011	2010
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Administrationsbidrag	100	89	100	89
Vederlag i forbindelse med ejendoms erhvervelse	210	0	0	0
Ledelse og bestyrelse				
Direktionshonorar	0	0	0	0
Bestyrelseshonorar	29	29	29	29
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	409	266
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	11.871	9.834

26. Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2011.

27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 22. marts 2012 godkendt nærværende årsrapport 2011 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 18. april 2012.

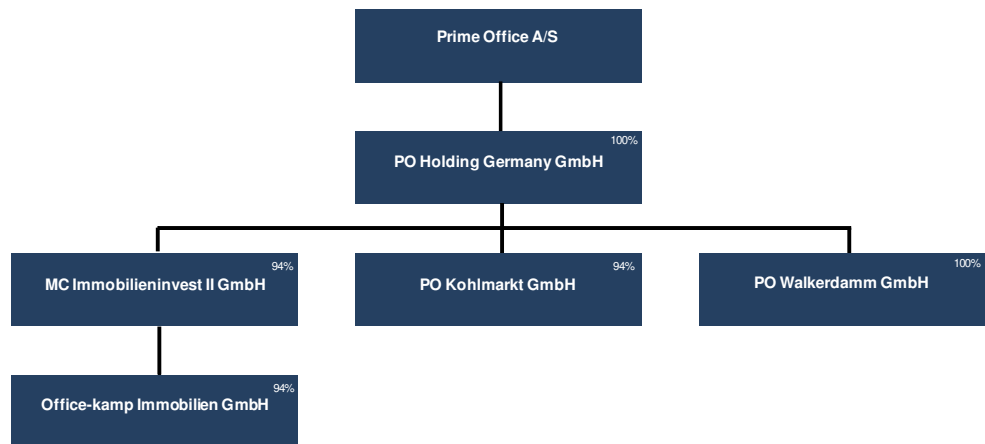


Oversigt

Koncernoversigt
Koncernens ejendomsportefølje

Oversigt

Koncernoversigt



Anm.: Ejendommene er beliggende i følgende selskaber:

- 1) Ejendommen beliggende på Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck ligger i selskabet, PO Kohlmarkt GmbH
- 2) Ejendommen beliggende på Hamburger Chaussee 8 i Kiel ligger i selskabet, MC Immobilieninvest II GmbH
- 3) Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck ligger i selskabet, Office-kamp Immobilien GmbH
- 4) Ejendommen beliggende på Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 i Kiel ligger i selskabet, PO Walkerdamm GmbH

Koncernens ejendomsportefølje



Kontakt os for mere information

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2
DK-8000 Aarhus C

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989
Telefax (+45) 8733 8433

Kontaktperson

Mogens V. Møller
Administrerende direktør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 4074 2429

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk