



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 16. august 2012
Delårsrapport for 1. halvår 2012
Fondsbørsmeddelelse nr. 45/2012
Side 1 af 23

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. halvår 2012

(Periode: 1. januar - 30. juni 2012)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor 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 bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 været tilfredsstillende og den primære drift udvikler sig i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Resultat af primær drift før værdiregulering forventes for hele regnskabsåret fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300 og koncernens ledelse fastholder forventningerne til regnskabsåret 2012.

I forbindelse med ledelsens fokus på Cash Management er en del af koncernens bankgæld i form af en kassekredit blevet nedbragt således at den samlede gæld til koncernens bank pr. 30. juni 2012 udgør T.EUR 2.399. I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 er der således afdraget T.EUR 545.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift er stabil og udgør for 1. halvår 2012 T.EUR 1.145.
- Koncernens samlede lejeindtægt er fortsat stabil og udlejningsprocenten udgør 99,54%.
- Stigningen i koncernens drifts-, salgs- og administrationsomkostninger skyldes primært periodisering. Niveauet for koncernens omkostninger for hele regnskabsåret for 2012 forventes ikke at afvige fra niveauet i 2011.
- Koncernens egenkapitalforrentning udgør 6,62% p.a.
- Koncernens likvide beholdning udgør T.EUR 99 eksklusivt en uudnyttet trækingsret på T.EUR 178.
- Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 0,31.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 11,27 og EUR 5,38.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 30%.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. halvår 2012 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. halvår 2011 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2011. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 2. kvartal 2012 angivet sammen med tilsvarende tal for 2. kvartal 2011.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

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



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 6
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis	side 8
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. juni 2012	side 13
Ledespåtegning	side 16
Resultatopgørelse	side 16
Totalindkomstopgørelse	side 17
Balance	side 18
Egenkapitalopgørelse	side 20
Pengestrømsopgørelse	side 21
Aktionærinformation	side 22
Kontaktinformation	side 23



Koncernens hovedtal

	2. kvartal				1. halvår			
Beløb i EUR 1000	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	664	663	533	584	1.344	1.299	1.076	1.126
Bruttoresultat	625	642	509	518	1.257	1.243	1.044	1.046
Resultat af primær drift	563	620	466	383	1.145	1.151	954	832
Resultat af finansielle poster	(378)	(794)	(863)	(319)	(741)	(485)	(1.263)	(297)
Resultat før skat	185	(174)	(398)	64	404	666	(308)	535
Periodens resultat	177	(131)	(300)	68	352	524	(217)	466

	30. juni				31. marts			
Beløb i EUR 1000	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Balance								
Aktiver								
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0	7.259	0	0
Langfristede aktiver	40.087	42.006	35.293	35.175	40.078	42.154	35.213	35.093
Kortfristede aktiver	1.226	1.579	2.292	2.109	1.131	1.309	1.987	2.384
Aktiver i alt	41.313	43.796	37.585	37.284	41.209	43.463	37.200	37.477
Passiver								
Egenkapital i alt	12.433	14.561	13.470	14.243	12.201	14.625	13.801	13.715
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	22.830	18.931	18.725	22.830	22.830	18.951	18.943
Kortfristede gældsforpligtelser	6.050	6.405	5.184	4.316	6.178	6.008	4.448	4.818
Passiver i alt	41.313	43.796	37.585	37.284	41.209	43.463	37.200	37.477

	2. kvartal				1. halvår			
Beløb i EUR 1000	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Pengestrømme								
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	563	620	467	383	1.145	1.151	954	832
Pengestrømme vedrørende primær drift	655	376	366	249	1.019	1.781	733	506
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	363	39	73	(95)	431	1.141	152	137
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(49)	(131)	0	0	(49)	(7.360)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(417)	183	88	(333)	(545)	5.893	153	(699)
Periodens pengestrømme i alt	(103)	91	161	(428)	(163)	(326)	305	(563)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	202	514	1.105	1.279	262	931	961	1.414
Periodens pengestrømme i alt	(103)	91	161	(428)	(163)	(326)	305	(563)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	99	605	1.266	851	99	605	1.266	851



Koncernens nøgletal

	2. kvartal				1. halvår			
	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	1,50%	(1,19%)	(2,92%)	0,46%	3,31%	4,68%	(2,25%)	3,82%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	1,44%	(0,90%)	(2,20%)	0,47%	2,88%	3,68%	(1,58%)	3,32%
Soliditetsgrad (pct.)	30,09%	33,25%	35,84%	38,20%	30,09%	33,25%	35,84%	38,20%
Udlejningsgrad (pct.)	99,54%	97,42%	98,41%	100,00%	99,54%	97,42%	98,41%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	56	56	56	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	5.727	8.132	9.718	12.145	5.727	8.132	9.718	12.145
Børskurs (EUR)	5,38	7,64	9,13	11,41	5,38	7,64	9,13	11,41
Indre værdi (EUR)	11,27	13,22	12,23	12,94	11,27	13,22	12,23	12,94
Kurs / indre værdi (EUR)	0,48	0,58	0,75	0,88	0,48	0,58	0,75	0,88
Loan to value (LTV)	0,63	0,61	0,57	0,56	0,63	0,61	0,57	0,56
Resultat pr. aktie (ESP)	0,16	(0,14)	(0,28)	0,05	0,31	0,47	(0,21)	0,40
EBIT pr. aktie (EUR)	0,53	0,58	0,44	0,36	1,08	1,08	0,90	0,78
Price Earnings (PE)	34,50	(54,57)	(32,61)	228,20	17,41	16,26	(43,48)	28,53
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0	0	0	0



Ledelsesberetning

Forord

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

Regnskabsperiodens 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. Prime Office A/S fortsætter fokus på driften af investeringsejendommene og det løbende cash flow.

Selskabets resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 udgør T.EUR 1.145 mod T.EUR 1.151 i samme periode sidste år. På årsbasis ligger indeværende resultat af primær drift i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 2.100 til 2.300.

Stigningen i koncernens drifts-, salgs- og administrationsomkostninger skyldes primært periodisering. Niveaue for koncernens omkostninger for hele regnskabsåret for 2012 forventes ikke at afvige fra niveauet i 2011.

Selskabets finansielle omkostninger er påvirket af dagsværdiregulering samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af koncernens renteswap, som er med til at rentesikre koncernens gæld.

I forbindelse med ledelsens fokus på Cash Management er en del af koncernens bankgæld i form af en kassekredit blevet nedbragt således at den samlede gæld til koncernens bank pr. 30. juni 2012 udgør T.EUR 2.399. I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 er der således afdraget T.EUR 545. Selskabets likvide beholdning ved regnskabsperiodens slutning udgør derfor kun T.EUR 99 eksklusivt en uudnyttet trækingsret på T.EUR 178.

Koncernens egenkapitalforrentning udgør 6,62% p.a.

Risikostyring

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

Forventninger til regnskabsåret 2012

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2012. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2011.



Anvendt regnskabspraksis

Nærværende delårsrapport for koncernregnskab er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nordic Exchange Copenhagen A/S stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2012 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. halvår 2012 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode.

Funktionel valuta og præsentrationsvaluta

Delårsrapporten for 1. halvår 2012 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

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

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 eliminerings af koncerninterne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af nye virksomheder, hvori Prime Office A/S opnår bestemmende indflydelse, anvendes overtagelsesmetoden. De nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dags-



værdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

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

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

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 forpligtigelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtigelse.

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

Resultatopgørelsen

Netto omsætning

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

Driftsomkostninger

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

**Salgs- og administrationsomkostninger**

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen**Investeringsejendomme**

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

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

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

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

Egne aktier

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

Udskudt skat

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

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



Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 fratrasket individuel opgjort tabshensættelse.

Periodeafgræsningsposter

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

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

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

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Driftsaktivitet

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

Investeringsaktivitet

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

Finansieringsaktivitet

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



Nærværende delårsrapport for koncernregnskab er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som er 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.



Regnskabsberetning for 1. halvår 2012

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 1.344 mod T.EUR 1.299 i samme periode sidste år. Erhvervelse af en ny ejendom med overtagelse pr. 1. februar 2011 er en primære årsag til stigningen i nettoomsætningen.

Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2012 udgør T.EUR 664 mod T.EUR 663 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2011 udgjorde koncernens nettoomsætning T.EUR 2.665.

Koncernens driftsomkostninger udgør for 1. halvår 2012 og 1. halvår 2011 henholdsvis T.EUR 87 og T.EUR 56. Driftsomkostningerne for 2. kvartal 2012 og 2. kvartal 2011 udgør T.EUR 39 og T.EUR 21.

I hele regnskabsåret for 2011 udgjorde koncernens driftsomkostninger T.EUR 225.

Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 udgør dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0.

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 udgør koncernens bruttoresultat T.EUR 1.257 mod T.EUR 1.243 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2012 udgør T.EUR 625 mod T.EUR 642 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2011 udgjorde koncernens bruttoresultat T.EUR 450.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for 1. halvår 2012 og 1. halvår 2011 udgør henholdsvis T.EUR 112 og T.EUR 92, mens de samme omkostninger for 2. kvartal 2012 og 2. kvartal 2011 udgør T.EUR 62 og T.EUR 22.

Resultat af primær drift

Resultatet af primær drift udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af omkostninger samt regulering af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Koncernens resultat af primær drift for 1. halvår 2012 udgør T.EUR 1.145 mod T.EUR 1.151 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 2. kvartal 2012 udgør T.EUR 563 mod T.EUR 620 i samme periode sidste år.

Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende.

På årsbasis ligger det realiserede resultat af primær drift i den øvre del af intervallet for forventningerne på T.EUR 2.100 til 2.300.

Resultat af primær drift udgjorde for hele regnskabsperioden 2011 T.EUR 174.

**Finansielle poster, netto**

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden for 1. januar til 30. juni 2012 og 1. april til 30. juni 2012 udgør henholdsvis T.EUR 741 og T.EUR 378.

Selskabets finansielle nettoomkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2012 udgør henholdsvis T.EUR 588 og T.EUR 153. Selskabets realiserede nettoomkostninger består udelukkende af renteomkostninger mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 6 og T.EUR 147.

Selskabets realiserede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2012 består udelukkende af renteomkostninger på T.EUR 283 mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 11 og T.EUR 84.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 30. juni 2012 T.EUR (2.149).

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. halvår 2012 udgør T.EUR 404 mod T.EUR 666 i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 2. kvartal 2012 udgør T.EUR 185 mod T.EUR (174) i samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2011 T.EUR (2.023).

Balance**Balancesum**

Balancesummen for koncernen pr. 30. juni 2012 udgør T.EUR 41.313 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 40.009. Den 31. december 2011 udgjorde koncernens balancesum T.EUR 41.107. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 39.960.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2012 T.EUR 1.226, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.087. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2011 henholdsvis T.EUR 992 og T.EUR 40.115.

Koncernen har pr. 30. juni 2012 et skatteaktiv på T.EUR 78.

Koncernens egenkapital

Den 30. juni 2012 udgør koncernens egenkapital T.EUR 12.433, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 434. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2011 T.EUR 11.560 og T.EUR 411. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.EUR 439 svarende til en forrentning på 7,6% p.a.

I regnskabsperioden for 1. halvår 2012 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap udgør for indeværende regnskabsperiode henholdsvis T.EUR 6 og T.EUR 147

**Kortfristede – og langfristede forpligtelser**

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2012 henholdsvis T.EUR 22.830 og T.EUR 6.050. Den 31. december 2011 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 22.830 og T.EUR 6.306. I perioden fra 1. januar til 30. juni 2012 er koncernens samlede forpligtigelser dermed faldet med i alt T.EUR 256.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2012 henholdsvis T.EUR 431, T.EUR (49) og T.EUR (545). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR 1.141, T.EUR (7.360) og T.EUR 5.893.

I perioden 1. januar til 30. juni 2012 er selskabets likvide beholdning faldet med T.EUR 163 og udgør den 30. juni 2012 T.EUR 99. En mere effektiv Cash Management er den direkte årsag til faldet i koncernens likvide beholdning.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. halvår 2012.

Forventninger til regnskabsåret 2012.

Koncernen fastholder forventningerne til regnskabsåret 2012. Resultat af primær drift før dagsværdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2011.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2012.

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

Delårsrapporten for 1. halvår 2012 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2012 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2012.

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

Aarhus, den 16. august 2012.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

	2. kvartal 01.04.2012 - 30.06.2012	2. kvartal 01.04.2011 - 30.06.2011	1. halvår 01.01.2012 - 30.06.2012	1. halvår 01.01.2011 - 30.06.2011	2011 01.01.2011 - 31.12.2011
Beløb i EUR 1000					
Nettoomsætning	664	663	1.344	1.299	2.665
Driftsomkostninger	(39)	(21)	(87)	(56)	(225)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	(1.990)
Bruttoresultat	625	642	1.257	1.243	450
Salgs- og administrationsomkostninger	(62)	(22)	(112)	(92)	(276)
Resultat af primær drift	563	620	1.145	1.151	174
Finansielle indtægter	(4)	0	3	217	7
Finansielle omkostninger	(374)	(794)	(744)	(702)	(2.204)
Resultat før skat	185	(174)	404	666	(2.023)
Skat af periodens resultat	(8)	43	(52)	(142)	(154)
Periodens resultat	177	(131)	352	524	(2.177)
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	166	(141)	329	505	(2.117)
Ikke kontrollerende interesse	11	10	23	19	(60)
I alt	177	(131)	352	524	(2.177)
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,16	(0,14)	0,31	0,47	(1,99)
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,16	(0,14)	0,31	0,47	(1,99)



Totalindkomstopgørelse

	2. kvartal 01.04.2012 - 30.06.2012	2. kvartal 01.04.2011 - 30.06.2011	1. halvår 01.01.2012 - 30.06.2012	1. halvår 01.01.2011 - 30.06.2011	2011 01.01.2011 - 31.12.2011
Beløb i EUR 1000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	177	(131)	352	524	(2.177)
Anden totalindkomst					
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	74	89	147	168	316
Skat af dagsværdireguleringer	(19)	(22)	(37)	(42)	(79)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	54	66	109	125	237
Periodens totalindkomst	231	(65)	461	649	(1.940)
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	220	(75)	438	630	(1.880)
Ikke kontrollerende interesse	11	10	23	19	(60)
I alt	231	(65)	461	649	(1.940)



Balance

Aktiver

Beløb i EUR 1000	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	40.009	42.006	39.960
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	78	211	155
Langfristede aktiver i alt	40.087	42.217	40.115
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	48	20
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	1.075	926	673
Periodeafgrænsningsposter	37	0	37
Likvide beholdninger	99	605	262
Kortfristede aktiver	1.226	1.579	992
Aktiver i alt	41.313	43.796	41.107

Passiver

Beløb i EUR 1000	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(663)	(884)	(773)
Overført resultat	(1.625)	668	(1.954)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	11.999	14.071	11.560
Ikke kontrollerende interesse	434	490	411
Egenkapital i alt	12.433	14.561	11.971
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	22.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	22.830	22.830
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	2.399	2.638	2.944
Leverandørgæld	182	292	218
Selskabsskat	29	16	29
Periodeafgrænsningsposter	0	0	7
Anden gæld	3.440	3.459	3.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.050	6.405	6.306
Forpligtelser i alt	28.880	29.235	29.136
Passiver i alt	41.313	43.796	41.107



Egenkapitalopgørelse

2011						
01.01.2011 - 31.12.2011						
Beløb i EUR 1000						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	316	0	316	0	316
Skat af dagsværdiregulering renteswap	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

2012						
01.01.2012 - 31.03.2012						
Beløb i EUR 1000						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	73	0	73	0	73
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	(18)	0	(18)	0	(18)
Periodens resultat	0	0	163	163	12	175
Egenkapital pr. 31. marts 2012	14.287	(718)	(1.791)	11.778	423	12.201

2012						
01.04.2012 - 30.06.2012						
Beløb i EUR 1000						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. april 2012	14.287	(718)	(1.791)	11.778	423	12.201
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	74	0	74	0	74
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	(19)	0	(19)	0	(19)
Periodens resultat	0	0	166	166	11	177
Egenkapital pr. 30. juni 2012	14.287	(663)	(1.625)	11.999	434	12.433



Pengestrømsopgørelse

	2. kvartal 01.04.2012 - 30.06.2012	2. kvartal 01.04.2011 - 30.06.2011	1. halvår 01.01.2012 - 30.06.2012	1. halvår 01.01.2011 - 30.06.2011	2011 01.01.2011 - 31.12.2011
Beløb i EUR 1000					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	563	620	1.145	1.151	174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	(1.990)
Ændring i tilgodehavender	(198)	104	(397)	(2)	(91)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	290	(348)	271	682	(95)
Pengestrømme vedrørende primær drift	655	376	1.019	1.781	1.978
Modtagne finansielle indtægter	2	1	3	3	7
Betalte finansielle omkostninger	(294)	(338)	(591)	(643)	(2.389)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	363	39	431	1.141	(404)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb af investeringsejendomme	(49)	(131)	(49)	(7.360)	(7.259)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(49)	(131)	(49)	(7.360)	(7.259)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Optagelse af lån	0	0	0	5.893	7.305
Tilbagebetaling af lån	(417)	183	(545)	0	(311)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(417)	183	(545)	5.893	6.994
Periodens pengestrømme	(103)	91	(163)	(326)	(669)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	202	514	262	931	931
Periodens pengestrømme	(103)	91	(163)	(326)	(669)
Likvid beholdning ved periodens slutning	99	605	99	605	262



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2012

Nr. 45/2012 16.08.2012 Delårsrapport for 1. halvår 2012
Nr. 44/2012 16.05.2012 Delårsrapport for 1. kvartal 2012
Nr. 43/2012 24.04.2012 Storaktionærmeddelelse
Nr. 42/2012 18.04.2012 Referat fra generalforsamling den 18. april 2012
Nr. 41/2012 22.03.2012 Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 40/2012 22.03.2012 Årsrapport 2011

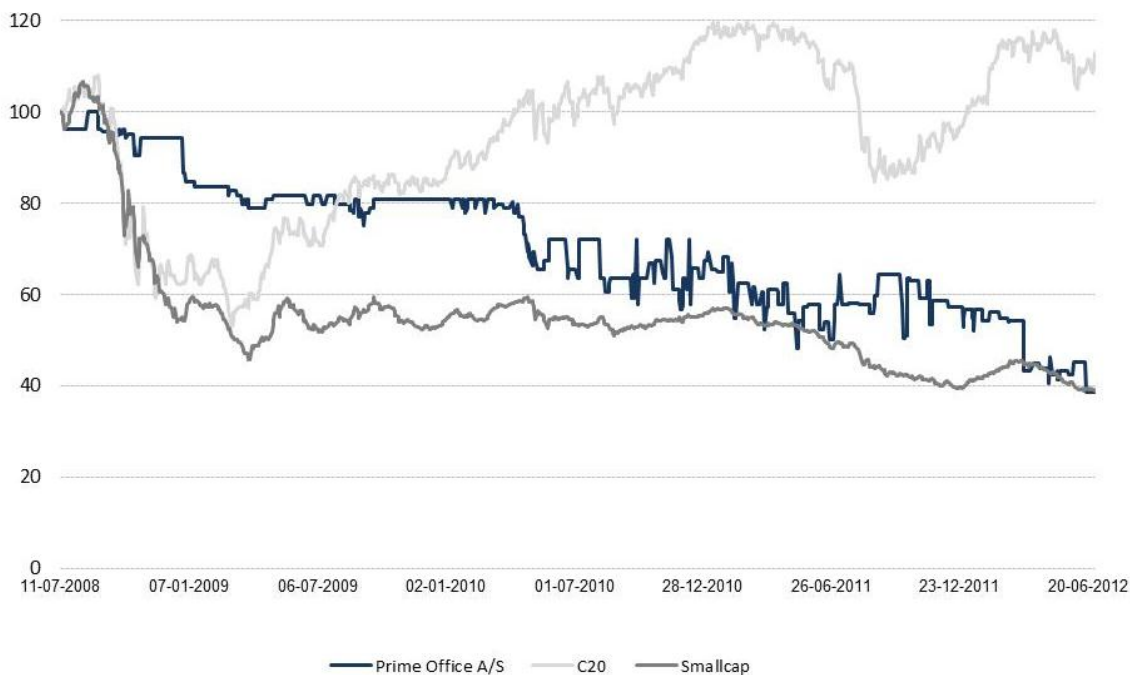
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011 og 2012.

Finanskalender for 2012

Delårsrapport, 2. kvartal 2012 16. august 2012
Delårsrapport, 3. kvartal 2012 16. november 2012
Offentliggørelse af finanskalender 16. november 2012

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

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. juni 2012 er kursen på selskabets aktie EUR 5,38. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 62%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S dårligere. Kursændringen i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 13% og (61)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. juni 2012. I nedenstående figur ses udviklingen i kurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Arosgaarden

Fiskergade 41, 2. sal

DK-8000 Aarhus C

Tlf.: +45 8733 8989

Telefax: +45 8733 8433

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk