

INVESTER I EN BØRSNOTERET EJENDOMS AKTIE
- OG FÅ DEL I DET TYSKE OPSVING

Deutsche Bank

Handelsbank für Lübeck

Succesfaktorer - Prime Office

- Fokus på velbeliggende kontor-ejendomme i Tyskland
- Stabilt afkast med gode vækstmuligheder
- En investering i et tysk opsving
- Attraktivt afkast på kontor-ejendomme
- Defensiv aktieinvestering med god inflationssikring
- En børsnoteret investering med omsættelighed og daglig værdiansættelse
- Konkurrencedygtig omkostningsstruktur
- Erfaren ledelse inden for ejendomsinvestering og formueforvaltning
- Erfaren tysk ledelse med speciale i ejendomsinvestering og finansielle forhold
- Køb af ejendomme gennem et veletableret netværk



Prime Office A/S investerer i velbeliggende tyske kontorejendomme. Selskabets aktier er søgt optaget til handel og officiel notering på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S.

Der er allerede tegningsgaranti på DKK 100 mio. fra finansielle investorer. Hensigten er at notere selskabet på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S med et udbud på DKK 100 - 400 mio.

Selskabet vil investere i centralt beliggende kontorejendomme i byer med mere end 100.000 indbyggere.

Der vil blive lagt vægt på ejendomme med solide og bonitetsstærke lejere.

Investors egenkapitalforrentning i 2010 forventes at udgøre op til 15 % efter skat.

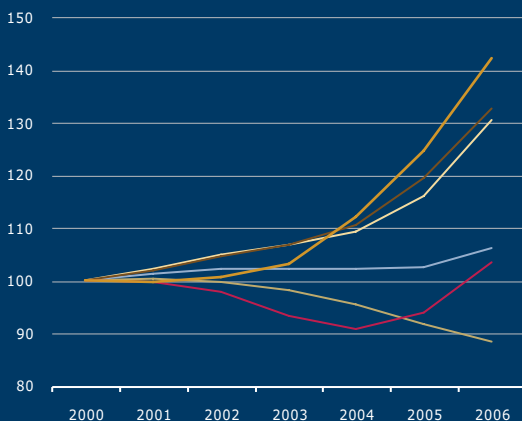
Hvorfor investere i Tyskland?

Som det fremgår af nedenstående graf til venstre, har ejendomspriserne i Tyskland målt i realpriser klaret sig markant dårligere end de øvrige større lande i Europa.

Derudover har særligt erhvervsjendomme klaret sig dårligere end boligejendomme, og de er direkte faldet i værdi siden 1994 jf. grafen til højre.

Ejendomspriser i Europa

Index: 2000 = 100

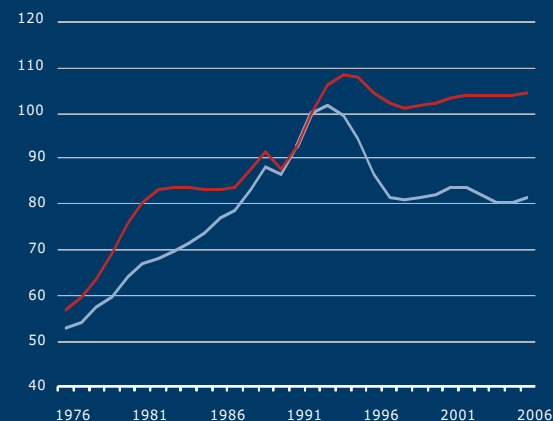


— Tyskland — Frankrig — Euro zone
— Spanien — Sverige — England

Kilde: Reuters Ecowin

Tysk ejendomsmarked

Index: 1992 = 100



— Erhvervsjendomme, indeks
— Boligejendomme indeks

Kilde: BulwienGesa, 2007

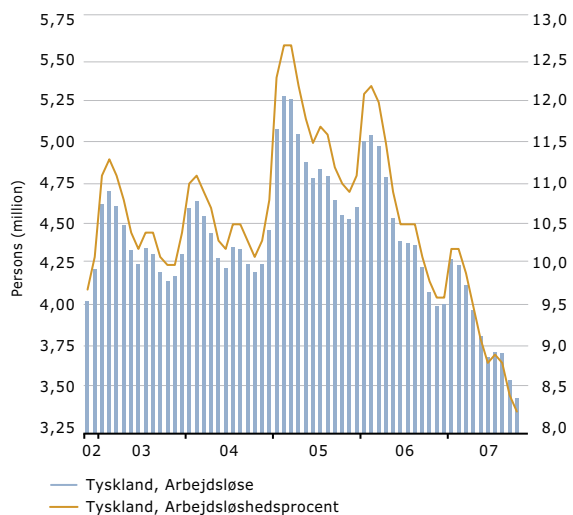
Den økonomiske situation i Tyskland

Efter den tyske genforening i 1989 fulgte en euforisk periode, der igen efterfulgtes af økonomisk stagnation. I denne periode steg arbejdsløsheden, og tyske virksomheder blev sat under pres. Nu er udviklingen vendt. Reforme og restruktureringer er blevet gennemført, og tyske virksomheder har på grund af lave lønstigninger genvundet deres konkurrenceevne.

De tyske virksomheder er derfor i stor stil begyndt at ansætte flere folk. Dette ses tydeligt af udviklingen i antal af arbejdsløse, som er faldet fra 5,2 mio. personer i marts 2005 til 3,4 mio. personer i december 2007.

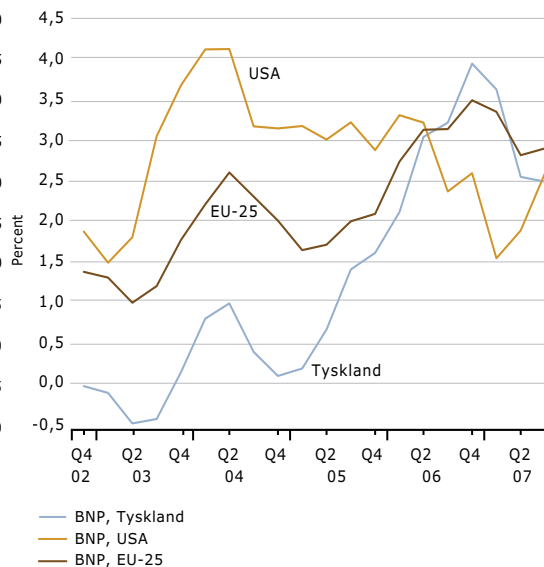
Den tyske vækst er steget markant siden 2002 og accelererer hurtigere end USA og Europa. Det tyske marked befinder sig i starten af et økonomisk opsving, og priserne på ejendomme må formodes at stige i takt med en bedre økonomi.

Arbejdsløsheden er faldet markant



Source: Reuters EcoWin

Tyskland accelererer fra EU som helhed og fra USA



Source: Reuters EcoWin



Hvorfor investere i kontorejendomme?

Kontormarkedet er undervurderet ud fra en række forhold:

- Fokus fra udenlandske ejendomsinvestorer har primært rettet sig mod bolig- og strøgejendomme. F.eks. investerede større udenlandske kapitalfonde primært i boligsegmentet. Kontorejendomme har ikke oplevet samme efterspørgsel.
- Erhvervslejekontrakter i Tyskland har ofte en løbetid på 5 - 10 år og reguleres typisk efter et inflationsindeks. Dette sikrer køberne af ejendommene et højt og konstant stigende afkast.
- Solid efterspørgsel efter attraktive lejemål som følge af et lavt nybyggeri. Efter genforeningen oplevede Tyskland et sandt byggeboom, særligt i byerne Berlin og Frankfurt. I årene 1993-94 begyndte en økonomisk opbremsning, hvilket medførte et kraftigt fald i nybyggeriet af kontorejendomme, og som markedet har været præget af i årevis.
- Et stærkt opsving i Tyskland vil øge efterspørgslen efter kontorlejemål yderligere.
- Kontorejendomme har lavere vedligeholdelsesomkostninger end boligejendomme. Det skyldes lavere omsætning af lejere, og lejer betaler derudover typisk indvendige vedligeholdelsesomkostninger, ligesom lejer ofte betaler for administration af ejendommen.



Investeringsstrategi

Prime Office A/S vil investere i tyske kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større tyske byer med mere end 100.000 indbyggere. Der lægges herudover stor vægt på, at ejendommene har en førsteklasses beliggenhed med gode parkeringsfaciliteter, hvilket giver gode betingelser for en positiv lejeudvikling og genudlejning.

Hernæst lægges der stor vægt på, at ejendommene er fuldt udlejede, og at udskiftning af lejere er lav. Dette medfører lave omkostninger til genudlejning.

Før udvælgelsen af kontorejendommene undersøges investeringsbyernes befolkningsudvikling, økonomi og markedet for kontorejendomme i området.

Krav til den enkelte ejendomsinvestering:

- Investering foretages i områder med positiv befolkningsudvikling og økonomisk vækst
- Ejendommene skal være beliggende i byer med mere end 100.000 indbyggere
- Positiv likviditet

Når selskabet er fuldt investeret, vil der i den samlede investering være en spredning på byer, enkeltejendomme, lejere og på forfaldstidspunkter af lejekontrakter, således at porteføljens overordnede risiko er reduceret.

En grundig analyse før endeligt køb og efterfølgende due diligence er af stor betydning for en langfristet investering i ejendomme.

Udvikling i nettoforrentning for A, B og C byer

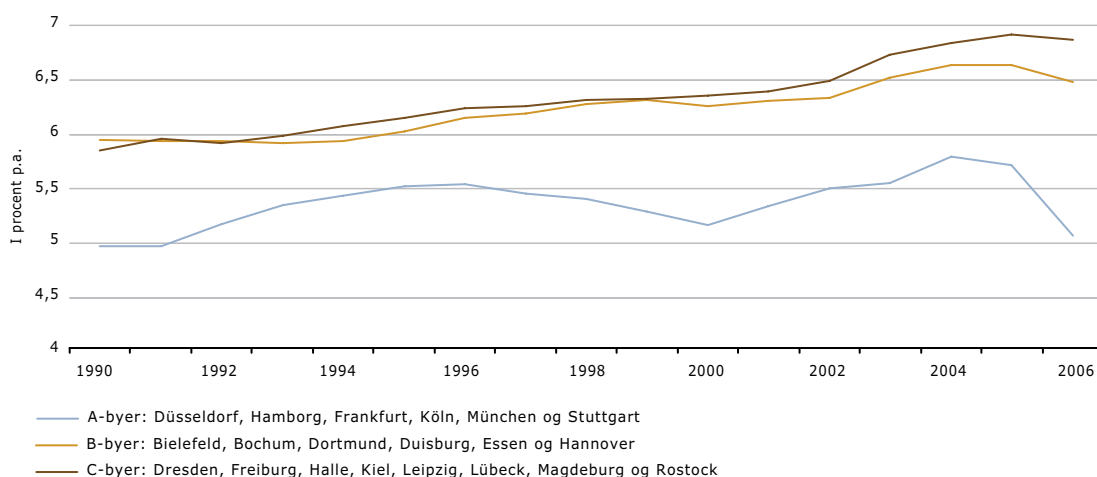


Illustration af investors forventede egenkapitalforrentning i 2010

I 2010 forventes et afkast på en investering i Prime Office A/S som vist i nedenstående tabel. Beregningerne er foretaget under forudsætning af, at der i løbet af 2008 og 2009 erhverves ejendomme og ejendomsselskaber for ca. DKK 1 mia., til et bruttoafkast på 6,67 %.

Baseret på ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør bruttoforrentningen 6,54 % i år 2010. Efter fradrag for omkostninger i forbindelse med en budgetteret tomgang og driften af selskabet er afkastet på 5,62 %.

Efter værdiregulering på 2 % p.a. udgør forrentning før finansiering 7,62 %. I 2010 udgør selskabets gældsandel ca. 68 %, og finansieringen bidrager med et yderligere afkast,

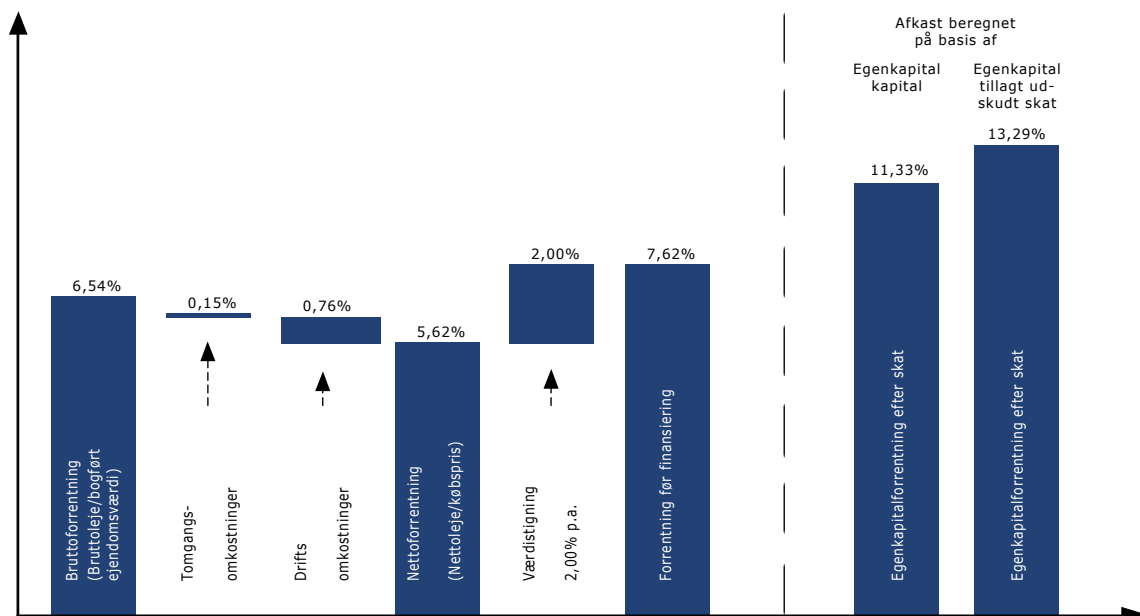
således at investors egenkapitalforrentning i 2010 udgør 11,33 % efter skat.

Da det er selskabets opfattelse og erfaring, at ejendomsselskaber i Tyskland handles uden hensyntagen til udskudt skat, udgør den forventede forrentning i 2010 13,29 %.

Da selskabets samlede portefølje af ejendomme og ejendomsselskaber på tidspunktet for udarbejdelse af budgettet endnu ikke er anskaffet, vil ejendomsafkastet og investors egenkapitalforrentning kunne afvige herfra.

Det er ledelsen i Prime Office A/S' opfattelse, at de udarbejdede budgetter giver en pålidelig beskrivelse af forventningerne til resultatet og selskabets samlede økonomiske stilling.

Forventet egenkapitalforrentning i 2010 ved investering i Prime Office A/S på 13,29%



Investors afkast ved investering i Prime Office A/S

Markedsværdien for ejendommene i Prime Office A/S forventes at stige som følge af en løbende stigning i lejeindtægten på 2% p.a.

Investors forventede egenkapitalforrentning efter skat er beregnet ved forskellige årlige stigninger i ejendommenes værdi som illustreret i nedenstående tabel.

Da det er selskabets opfattelse og erfaring, at ejendomsselskaber i Tyskland handles uden hensyntagen til udskudt skat, er forrentningen af egenkapitalen beregnet både med og uden udskudt skat.

Investors afkast efter skat ved en investering i Prime Office A/S

Egenkapitalforrentningen er beregnet som et år til år afkast

År	2008 Afkast beregnet på basis af		2010 Afkast beregnet på basis af		2012 Afkast beregnet på basis af		2014 Afkast beregnet på basis af		2016 Afkast beregnet på basis af	
	Egenkapital	Egenkapital tillagt ud- skudt skat	Egenkapital	Egenkapital tillagt ud- skudt skat	Egenkapital	Egenkapital tillagt ud- skudt skat	Egenkapital	Egenkapital tillagt ud- skudt skat	Egenkapital	Egenkapital tillagt ud- skudt skat
Værdistigning i ejendoms- porteføljen = - 2 %										
Egenkapitalforrentning efter skat	-9,78%	-10,70%	0,69%	0,84%	2,51%	2,47%	4,42%	4,41%	6,40%	6,48%
Værdistigning i ejendoms- porteføljen = 0 %										
Egenkapitalforrentning efter skat	-8,35%	-8,99%	6,40%	7,63%	7,11%	7,87%	7,68%	8,17%	8,62%	8,99%
Værdistigning i ejendoms- porteføljen = 2 %										
Egenkapitalforrentning efter skat	-6,94%	-7,31%	11,33%	13,29%	10,69%	11,82%	10,15%	10,81%	10,35%	10,79%
Værdistigning i ejendoms- porteføljen = 4 %										
Egenkapitalforrentning efter skat	-5,55%	-5,66%	15,66%	18,12%	13,65%	14,93%	12,21%	12,92%	11,87%	12,32%
Værdistigning i ejendoms- porteføljen = 6 %										
Egenkapitalforrentning efter skat	-4,18%	-4,03%	19,51%	22,30%	16,18%	17,53%	14,04%	14,74%	13,30%	13,73%

Anm.: Niveaet for egenkapitalforrentningen i 2008 påvirkes tydeligt af det i IFRS (International Financial Reporting Standards) gældende opgørelsesprincip af ejendommenes dagsværdi, hvor det pågældende års erhvervelsesomkostninger skal udgiftsføres og modregnes i værdiregulering af ejendommene.

Prime Office



Ledelse

Selskabet administreres af Moller & Company A/S, som er fond og asset manager for en række tyske ejendomsselskaber med en samlet balance på ca. DKK 2,5 mia.

Moller & Company A/S deltager ofte som investor, hvilket også er tilfældet i dette selskab.

Der er mange faldgruber i forbindelse med investering i tyske ejendomme. Moller & Company A/S og selskabets ledelse har investeret på det tyske ejendomsmarked siden 1989 og har derved et indgående kendskab til det tyske ejendomsmarked.

Moller & Company A/S har egen tysk organisation med et stærkt team inden for fast ejendom, der har mere end 18 års erfaring fra den tyske ejendomsbranche.

Rådgivere og samarbejdspartnere

Vi har, baseret på vores erfaringer, sammensat et stærkt hold af rådgivere inden for alle aspekter af ejendomsinvesteringer.

På det juridiske område har Moller & Company A/S et etableret samarbejde med internationale advokatkontorer med specialekspertise inden for alle aspekter af fast ejendom.

Som revisorer anvender vi internationale revisionskontorer. Som rådgivende ingeniør samarbejder vi med flere lokale erfarne rådgivende ingeniørfirmaer.

Kapitalforhold

Selskabet forventes noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S med et udbud på DKK 100-400 mio. Der er allerede tegningsgaranti på DKK 100 mio. fra finansielle investorer.

God selskabsledelse

Som en del af god selskabsledelse er der kun én aktieklasser, og ingen aktionærer har nogen særstilling i forhold til øvrige aktionærer.

Gearing/Belåning

Der forventes en egenkapitalandel på 30 %. Selskabet vil finansiere de købte ejendomme via optagelse af kreditforeningslån på 55 %, og herudover har en kreds af banker givet tilsagn om en kreditfacilitet på den resterende del.

Forventet afkast

Egenkapitalforrentningen for den enkelte investor er i 2010 beregnet til 13,29 % efter skat af den investerede kapital. Det budgetterede afkast er baseret på følgende forudsætninger:

- Lejestigning udgør 2 %
- På erhvervelsestidspunktet udgør bruttolejeindtægterne af ejendommene 6,67 %
- Den gennemsnitlige lånerente i Euro udgør 5,12 %

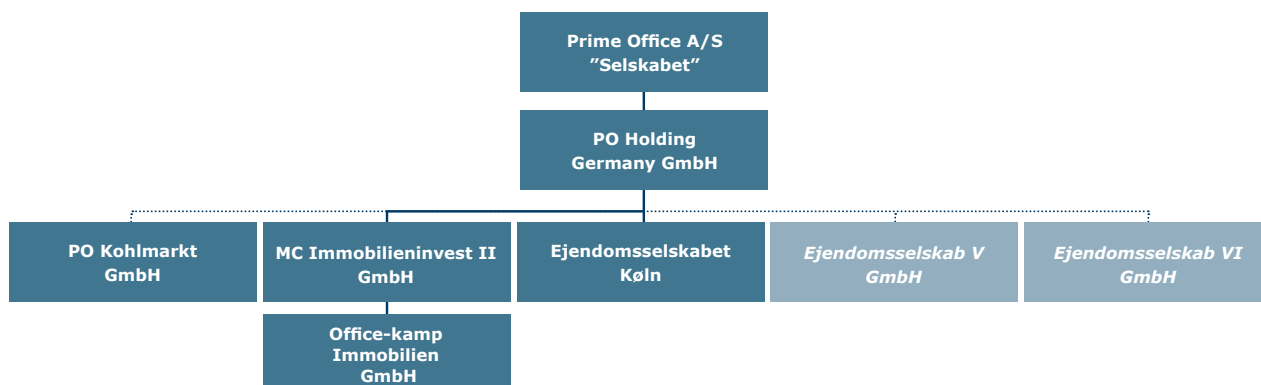
Især prisstigning på ejendommene er et vigtigt parameter og har en stor betydning for afkastet af investeringen. Møller & Company A/S har valgt en konservativ indstilling med en prisstigning på 2 %.

Udbyttestrategi

Prime Office A/S budgetterer med årlig udbyttebetalinger fra 2010. Udbyttebetalingerne vil afhænge af selskabets fremtidige drift og udgøre en tredjedel af nettoliquiditeten fra driften, samtidig med opbygning af en likviditetsreserve. Udbyttebetaling til aktionærerne sker efter aktieselskabslovens regler og skal efter indstilling fra bestyrelsen godkendes af aktionærerne på den årlige generalforsamling.

Selskabsstruktur

Den juridiske struktur for Prime Office A/S er vist i nedenstående figur. Det tilstræbes at købe ejendommene i selskaber, således at der ved et fremtidigt salg er en valgmulighed mellem at sælge ejendommene enkeltvis eller som selskab. Investeringen kan foretages både med private midler og pensionsmidler. Der kan tillige købes i selskabsregi. Der kan ikke indskydes midler fra virksomhedsskatteordningen. Der kan ske ændringer i selskabsstrukturen foranlediget af skatteforhold.



Bestyrelse/Direktion for Prime Office A/S

Bestyrelse



Flemming Lindeløv, formand

Direktør, civilingeniør, Ph.d. Bestyrelsesformand og medlem af en række selskaber og bl.a. tidligere koncernchef i Carlsberg, Royal Scandinavia og Tulip International. Herudover er han bl.a. bestyrelsesformand for Deltaq og bestyrelsesmedlem i Parken Sport & Entertainment.



Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Advokat (H), Partner hos Interlex. Beskæftiget inden for følgende hovedarbejdsområder: fast ejendom, erhvervsret, selskabsret og bestyrelsesarbejde.



Thomas Dietrich, direktør

Direktør for Moller & Company GmbH, Kiel. Han er uddannet økonom med speciale i fast ejendom. Han arbejdede fra 1992-2006 for et af Nordtysklands største ejendomsselskaber, og han har arbejdet med alle typer af fast ejendom.



Carsten B. Madsen, økonomidirektør

Økonomidirektør hos Moller & Company A/S. Statsautoriseret revisor og har tidligere arbejdet hos Deloitte. Har arbejdet i udlandet i en årrække og har international erfaring med controlling og international skat.

Direktion



Mogens V. Møller

Adm. direktør i Moller & Company A/S. Han er uddannet i finansiering på Handelshøjskolen i København, og etablerede i 2005 Moller & Company A/S, der har kontor i Kiel og i Århus. Selskabet har 6 medarbejdere. Han har stor erfaring i asset management, kapitalmarkedsforhold og finansiel ledelse. Han er i dag direktør for en række ejendomsselskaber i Tyskland indenfor bolig- og erhvervsjendomme. Fra 1983-1988 var Mogens Møller chef for finansafdelingen hos Grundfos, og fra 1988-2004 var han finansdirektør og chef for finansafdelingen hos Arla Foods amba.



Bestyrelse/Direktion for Moller & Company A/S

Bestyrelse



Per V. Møller, formand

Cand.oecon og siden 2000 adm. direktør for Rose Poultry A/S. Fra 1986 til 2000 ansat hos Tulip Slagterierne, hvor han bl.a. har virket som koncerndirektør fra 1995-2000.



Knud Hjorth

Finansøkonom, Group Treasurer i Kirkbi A/S og CIO i Kirkbi Invest A/S. Han var direktør for finansafdelingen hos Lego System A/S fra 2000-2008, chef for finansafdelingen hos Tulip fra 1996-2000 og fra 1988-1996 underdirektør hos Arla Foods amba.



John Skovbjerg

Advokat og ansat hos CRBE Richard Ellis som erhvervsmægler. Fra 1989 til 2007 var han ansat hos Arla Foods som ejendomsdirektør for koncernens ejendomme, og han har også været chef for selskabets juridiske afdeling.

Direktion



Mogens V. Møller

Er uddannet i finansiering på Handelshøjskolen i København, og etablerede i 2005 Moller & Company A/S, der har kontor i Kiel og i Århus. Selskabet har 6 medarbejdere. Han har stor erfaring i asset management, kapitalmarkedsforhold og finansiell ledelse. Han er i dag direktør for en række ejendomsselskaber i Tyskland indenfor bolig- og erhvervsejendomme. Fra 1983-1988 var Mogens Møller chef for finansafdelingen hos Grundfos, og fra 1988-2004 var han finansdirektør og chef for finansafdelingen hos Arla Foods amba.

Investeringsoversigt

Arrangør	Møller & Company A/S
Organisering	Dansk børsnoteret ejendomsselskab
Aktiekapital	Mellem DKK 100 og 400 mio.
Investorer	Private, selskaber og institutionelle
Tegningsgaranti	DKK 100 mio.
Investeringsstrategi	Investering i tyske kontorejendomme
Beliggenhed	Større byer > 100.000 indbyggere
Bruttoforrentning	Større end 6 %
Egenkapital	30 %
Finansiering	Kreditforening og en kreds af pengeinstitutter
Tegningskurs	103,75
Løbetid, seniorlån	10 år, hvoraf de første 5 år er afdragsfri
Løbetid, juniorlån	Kassekredit
Hæftelse	Ingen
Gældsstruktur	Kreditforeningslån på 55 % og 15 % banklån
Manager	Møller & Company A/S
Revisor	PricewaterhouseCoopers
Advokat i DK	Kromann Reumert
Notar i BRD	Cornelius & Krage
Byggesagkyndig	Større lokale rådgivende ingeniørfirmaer

Tidsplan og tegningssteder

Dato	Begivenhed
4. juni 2008	Prospektmeddelelse
4. juni 2008	Offentliggørelse af prospekt
12. juni - 1. juli 2008	Tegningsperiode (begge dage inkl.)
21. juni 2008	Tidligst afslutning af tegningsperiode
4. juli 2008	Meddelelse om resultat af tegning (OMX)
4. juli 2008	Bestyrelsesmøde (Kapitalforhøjelse)
7. juli 2008	Betaling af aktier
7. juli 2008	Registrering af kapitalforhøjelse (E&S)
10. juli 2008	Første forventede noteringsdag
10. juli 2008	Offentliggørelse af finanskalender
25. marts 2009	Årsregnskabsmeddelelse (2008)
15. april 2009	Ordinær generalforsamling
20. maj 2009	Kvartalsmeddelelse (1. kvartal 2009)
19. august 2009	Halvårsmeddelelse (01.01.2009 - 30.06.2009)

Tegningssteder



Aarhus Lokalbanc A/S
Att.: Underdirektør, Carsten Stenum
Toldkammeret
Nordhavngade 1, DK-8000 Århus C
Fax: 87 61 45 45



Lokalbanken i Nordsjælland A/S
Att.: Formuedirektør, Thomas Beltner
Slotsgade 36, DK-3400 Hillerød
Fax: 48 40 39 40



Hvidbjerg Bank A/S
Att.: Investeringschef, Michael Lyng Hansen
Østergade 2, DK-7790 Thyholm
Fax: 96 95 52 49



Sparekassen Himmerland A/S
Att.: Rasmus Jensen
Fonds- og Likviditetsafdelingen
Himmerlandsgade 74, DK-9600 Aars
Fax: 98 62 10 51



Capinordic Bank A/S
Att.: Projektleder, Kurt Martin Larsen
Strandvejen 58, DK-2100 København Ø
Fax: 88 16 30 03



Den Jyske Sparekasse
Att.: Mogens Mortensen
Borgergade 3, DK-7200 Grindsted
Fax: 75 32 08 17



Sparekassen Østjylland
Att.: Investeringschef, Ove Jensen
Frankrigsvej 11, DK-8450 Hammel
Fax: 87 62 32 95



Prime Office A/S
Att.: Henrik Demant
Fiskergade 41, 2, DK-8000 Århus C
Fax: 87 33 84 33

Budgetforudsætninger

Forudsætninger

Erhvervelse, ejendomme

Asset deal, andel af ejendomme der købes direkte	50%
Share deal, andel af ejendomme der købes i selskaber	50%
Procentuel stigning i ejendomsværdi p.a	2,00%

Erhvervelssomkostninger, i % af købspris

Tysk statsafgift, gennemsnit	1,75%
Udbyderhonorar	3,00%
Mæglerhonorar	1,25%
Notar og advokat	1,15%

Lejeindtægt

Lejeindtægt, brutto	62.218.047
Tomgang i procent af bruttolejeindtægt	2,30%
Lejeindtægt, netto	60.787.059
Procentuel stigning i lejeindtægt p.a.	2,00%

Driftsomkostninger - Vedligeholdelse og modernisering

Antal m ²	60.000
Løbende vedligeholdelse i DKK pr. m ²	7,00
Modernisering i DKK pr. m ²	25,00
Procentuel stigning i omkostninger til vedligeholdelse/modernisering	2,00%

Driftsomkostninger - øvrige

Lån, etablering, i % af hovedstol	0,35%
Regnskab og revision	300.000
Selskabsledelse, Moller & Company A/S	2.417.900
Forvalterhonorar p.a.	1.866.542
Øvrige	700.000
Procentuel stigning i driftsomkostninger p.a.	2,00%

Afskrivning på ejendom

Afskrivningsgrundlag	77,98%
Afskrivningsprocent	2,00%

Finansiering

Egenkapitalandel	30,00%
Fremmedkapitalandel	70,00%
Finansieringsrente, vægtet	5,12%
Rente af likviditet	4,00%

Nyerhvervelse af ejendomme

Ved soliditetsgrad > 40% købes ny ejendomme for DKK	100.000.000
---	-------------

Øvrige

Udbytte starter fra år 2010, udgør i procent af nettolikviditet fra drift	33,33%
Likviditetsreserve	9.309.846
Tysk skatteprocent	15,825%

Budgettet er opstillet for en 10-årig periode og tager udgangspunkt i en egenkapital på DKK 300 mio. efter emissionsomkostninger. Selskabet budgetteres til i gennemsnit at erhverve porteføljen til en lejefaktor, der modsvarer en bruttoforrentning på 6,67 %. Budgettet forudsætter, at ejendommens værdi stiger med 2 % p.a., mens der efter to år budgetteres med en lejestigning på 2 % p.a. Porteføljen forventes finansieret med 70 % fremmedkapital i form af kreditforeningslån og banklån, mens det resterende kapitalbehov forventes dækket af egenkapital. Der budgetteres ligeledes med, at selskabet opbygger en likviditetsreserve. For yderligere specificering af budgetforudsætningerne henvises til det udarbejdede prospekt.

Budget for Prime Office A/S

Budgettet er udarbejdet for en 10-årig periode, men selskabet etableres og drives med en i princippet uendelig tidshorisont. Projektet finansieres med 30 % i egenkapital og 70 % i fremmedkapital. Fremmedkapitalen optages med pant i ejendommene, som et første og anden prioritetslån på henholdsvis 55 % og 15 % af ejendommenes handelspris inkl. handelsomkostninger. Der budgetteres med en fast vægtet finansieringsrente på 5,12 %, hvor renten fastlåses for 5 -10 år.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme eller ejendomsselskaber til Prime Office A/S modtager Møller & Company A/S et honorar svarende til 3 % af ejendommenes eller ejendomsselskabernes handelspris. Hertil kommer handelsomkostninger til blandt andet mægler, statsafgift m.v. Desuden modtager Møller & Company A/S et løbende managementhonorar på 0,25 % p.a. af selskabets balanceværdi for at varetage ledelse og administration af selskabet.

Da der i Tyskland skattemæssigt kan afskrives på kontorejendomme, betaler selskabet reelt først skat i 2012.

Da dele af selskabets ejendomsportefølje på tidspunktet for udarbejdelse af budgettet endnu ikke er anskaffet, vil selskabets aktiver, passiver, resultat og pengestrømme kunne afvige fra det forventede. Det er imidlertid ledelsens klare forventning, at den opstillede forretningsplan kan gennemføres og de regnskabsmæssige resultater realiseres i overensstemmelse med de fastlagte forudsætninger.

Konsolideret resultatbudget for koncernen

Tidslinie/År	1/2008	2/2009	3/2010	4/2011	5/2012	6/2013	7/2014	8/2015	9/2016	10/2017
Lejeindtægt										
Lejeindtægt, brutto	15.554.519	54.440.815	63.462.436	64.731.685	66.026.318	67.346.845	68.693.782	76.727.307	78.261.853	86.486.739
Tomgang	311.090	1.088.816	1.269.249	1.294.634	1.320.526	1.346.937	1.373.876	1.534.546	1.565.237	1.729.735
Tomgangsrelaterede omkostninger	46.664	163.322	190.387	194.195	198.079	202.041	206.081	230.182	234.786	259.460
Lejeindtægt, netto	15.196.765	53.188.676	62.002.800	63.242.856	64.507.713	65.797.867	67.113.825	74.962.579	76.461.830	84.497.544
Omkostninger										
Forvalterhonorar	466.636	1.633.224	1.903.873	1.941.951	1.980.790	2.020.405	2.060.813	2.301.819	2.347.856	2.594.602
Løbende vedligeholdelse/modernisering	480.000	1.713.600	1.997.568	2.037.519	2.078.270	2.119.835	2.162.232	2.425.560	2.474.072	2.752.528
Selskabsledelse, Administrator	599.049	2.403.355	2.450.957	2.499.511	2.549.035	2.599.551	2.651.076	2.940.783	2.999.133	3.295.802
Regnskab og revision	300.000	306.000	312.120	318.362	324.730	331.224	337.849	344.606	351.498	358.528
Øvrige omkostninger	700.000	714.000	728.280	742.846	757.703	772.857	788.314	804.080	820.162	836.565
Resultat før rente, værdireg. og skat	12.651.080	46.418.496	54.610.002	55.702.667	56.817.186	57.953.995	59.113.541	66.145.730	67.469.110	74.659.519
Renteudgifter, netto	5.152.225	31.143.651	34.646.338	33.777.199	32.848.821	31.895.493	30.886.927	34.224.551	33.193.476	37.037.200
Resultat før værdiregulering	7.498.855	15.274.846	19.963.664	21.925.468	23.968.365	26.058.502	28.226.614	31.921.179	34.275.634	37.622.319
Værdiregulering, netto	-28.657.909	-16.859.790	19.040.646	19.421.459	19.809.888	20.206.086	20.610.208	16.232.888	23.340.069	19.017.347
Årets resultat før skat	-21.159.055	-1.584.944	39.004.310	41.346.927	43.778.253	46.264.588	48.836.822	48.154.066	57.615.704	56.639.666
Skat af årets resultat, netto	-1.028.655	1.588.654	6.172.432	6.543.151	6.927.909	7.321.371	7.728.427	7.988.275	9.117.685	9.331.121
Årets resultat	-20.130.400	-3.173.598	32.831.878	34.803.776	36.850.345	38.943.217	41.108.395	40.165.791	48.498.019	47.308.545

Konsolideret likviditetsbudget for koncernen

Tidslinie/År	1/2008	2/2009	3/2010	4/2011	5/2012	6/2013	7/2014	8/2015	9/2016	10/2017
Indbetalinger										
Finansiering, netto	200.000.000	500.000.000	0	0	0	0	0	100.000.000	0	100.000.000
Egenkapital (aktiekapital)	300.000.000									
Likviditet fra driften, netto	7.568.855	15.519.846	20.208.664	22.170.468	24.213.365	26.303.502	28.471.614	32.201.179	34.555.634	37.937.319
Udbetalinger										
Ejendomsinvestering	499.300.000	498.250.000	0	0	0	0	0	99.650.000	0	99.650.000
Lån, etablering	700.000	1.750.000	0	0	0	0	0	350.000	0	350.000
Tysk selskabsskat	0	0	0	0	1.147.349	1.755.370	2.098.474	2.130.858	2.819.951	2.797.283
Årets likviditet	7.568.855	15.519.846	20.208.664	22.170.468	23.066.017	24.548.132	26.373.141	30.070.321	31.735.684	35.140.036
Udbytte	0	0	6.736.221	7.390.156	8.071.122	8.767.834	9.490.538	10.733.726	11.518.545	12.645.773
Afdrag	0	13.778.854	13.472.443	14.780.312	14.994.895	15.780.298	16.882.603	19.336.595	20.217.139	22.494.263
Minimumskrav til likviditetsreserve (DKK 9.309.846)										
Akkumuleret likviditet	7.568.855	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846

Konsolideret balancebudget for koncernen

Tidslinie/År	1/2008	2/2009	3/2010	4/2011	5/2012	6/2013	7/2014	8/2015	9/2016	10/2017
Aktiver										
Ejendomsværdi	499.300.000	499.300.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	1.097.200.000	1.097.200.000
Løbende ejendomserhvervelse	0	498.250.000	0	0	0	0	0	99.650.000	0	99.650.000
Ejendomsværdi, total	499.300.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	997.550.000	1.097.200.000	1.097.200.000	1.196.850.000
Værdiregulering af ejendom, netto	-28.657.909	-45.517.699	-26.477.053	-7.055.595	12.754.294	32.960.379	53.570.587	69.803.475	93.143.544	112.160.891
Skatteaktiv	1.028.655	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvid beholdning	7.568.855	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846	9.309.846
Aktiver i alt	479.239.600	961.342.147	980.382.793	999.804.251	1.019.614.140	1.039.820.225	1.060.430.433	1.176.313.321	1.199.653.390	1.318.320.737
Passiver										
Egenkapital										
Egenkapital, aktiekapital	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Op- og nedskrivning til dagsværdi, netto	-24.122.795	-38.314.524	-22.287.060	-5.939.047	10.735.927	27.744.399	45.093.042	58.757.075	78.403.578	94.411.430
Overført periodens resultat	3.992.395	15.010.525	31.814.939	43.534.481	56.319.696	70.183.319	85.175.237	102.186.457	120.304.246	140.086.395
Udbytte	0	0	6.736.221	7.390.156	8.071.122	8.767.834	9.490.538	10.733.726	11.518.545	12.645.773
Egenkapital i alt	279.869.600	276.696.002	302.791.658	330.205.278	358.984.501	389.159.884	420.777.741	450.209.806	487.189.280	521.852.052
Restgæld, netto	199.370.000	684.086.146	670.858.703	656.323.391	641.573.496	626.038.197	609.400.595	689.994.000	670.056.861	747.527.597
Udskudt skat	0	559.999	6.732.431	13.275.583	19.056.143	24.622.144	30.252.097	36.109.515	42.407.249	48.941.088
Passiver i alt	479.239.600	961.342.147	980.382.793	999.804.251	1.019.614.140	1.039.820.225	1.060.430.433	1.176.313.321	1.199.653.390	1.318.320.737



Risikofaktorer

Der vil være en række risikofaktorer forbundet med investering i selskabets aktier. Selv om budgetterne er udarbejdet ud fra realistiske vurderinger, vil der være forhold, der gør, at de realiserede tal vil være anderledes, og det være sig både i positiv og negativ retning.

Følgende risikofaktorer er ikke nødvendigvis udtømmende eller prioriteret efter sandsynlighed for, at de indtræffer, eller efter omfanget af de mulige konsekvenser for investorer i selskabet.

Skulle nogle af de beskrevne risikofaktorer blive en realitet, vil det kunne få væsentlig negativ indflydelse på selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på aktiernes værdi, samt selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

Der henvises i øvrigt til prospektets omtale af risikofaktorer samt prospektets øvrige oplysninger.

Risikofaktorer

Risici ved erhvervelse af ejendomme

I det omfang selskabet erhverver ejendomme til en højere pris end forudsat, vil det påvirke selskabets budget. Selskabet vurderer, at indkøbspriserne er realistiske, og at der på det tyske ejendomsmarked kan erhverves kontorejendomme til de budgetterede priser.

Økonomiske udvikling

Ejendomsmarkedet følger i et vist omfang den generelle økonomiske udvikling og udviklingen på de finansielle markeder, som aktie- og rentemarkeder. Ustabilitet og finansiell uro på disse markeder kan have en negativ påvirkning på selskabets samlede økonomiske stilling. For at imødegå de væsentligste risici har selskabet en likviditetsreserve, fast rente i min. 5 år på selskabets realkreditlån, en høj egenkapital, samt afdrag på selskabets gæld.

Driftsrelaterede risici

Risici ved lejeindtægt

Selskabets lejeindtægt afhænger af de enkelte lejeres betalingsevne, forpligtelse til at efterleve kontraktmæssige forpligtelser i form af betaling af leje og evne til at betale for egne vedligeholdelsesomkostninger.

Herudover kan der være risici tilknyttet indeksregulering af lejen. En lav inflation betyder længere tid, inden lejen reguleres. Lejeindtægter ved nyudlejning følger også markedsforhold, der kan påvirkes af udbud og efterspørgsel af lejemål og nybyggeri af kontorer.

Vedligeholdelse og byggetekniske risici

I budgettet er afsat midler til løbende vedligeholdelse, som vurderes at være tilstrækkelig. I forbindelse med den tekniske due diligence ved købet udarbejdes investeringsrapporter på kort og lang sigt, således at denne risiko minimeres.

For nyopførte ejendomme gives der ofte bygningsgarantier over en årrække. Der kan være tilknyttet risici ved sådanne garantier, såfremt entreprenøren ikke kan efterleve dem.

Herudover undersøges miljømæssige forhold omkring grund og materialevalg i bygningen, og der kan være risici forbundet med, at der senere konstateres miljøkader, som sælger ikke har haft kendskab til eller ikke garanterer, og som myndighederne senere kan pålægge ejeren af ejendommen ansvaret for uanset skyld eller kendskab. Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, der kan påvirke selskabets samlede økonomiske stilling.

Risici ved forvaltning af ejendommene

Administration af ejendommene aftales med erfarne administratorer, og der indgås selvstændige aftaler med disse. I det omfang de ud fra kommercielle hensyn ikke forvalter ejendommene kontraktligt, kan det påvirke selskabets samlede økonomiske stilling.

Likviditetsrisiko

Udover den generelle markeds- og prisisiko vil selskabets aktier følge de finansielle markeder, og i perioder med finansiell uro kan der være knyttet likviditetsrisiko til selskabets aktier i form af ringe likviditet.

Finansielle risici

Renterisiko

Selskabets renterisiko minimeres ved at optage kreditforeningslån med fast rente eller ved at indgå renteswaps, der fastlåser selskabets lange gæld.

Da renten ikke er fastlåst på nuværende tidspunkt, er der renterisiko hermed. Stigende renter vil derfor kunne påvirke selskabets samlede økonomiske stilling.

Refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko

Selskabet kreditforeningslån vil blive optaget med en løbetid på 10 år, hvorfor der vil være tilknyttet en risiko i forbindelse med en fremtidig refinansiering.

Gæld herudover vil blive optaget med en løbetid på 7 år, hvorfor der også her vil være tilknyttet en refinansieringsrisiko. Såfremt værdien af ejendommene er faldet, eller såfremt refinansiering kun kan fortages på ugunstige vilkår, vil selskabets økonomiske situation blive påvirket negativt.

Valutakursrisiko

Ejendommene erhverves i EUR, og lånene optages i EUR, således at selskabets valutakursrisiko minimeres. Selskabets driftsindtægter og hovedparten af drift- og finansieringsudgifterne er også i EUR.

Værdien af selskabets egenkapital, som er indbetalt i DKK, vil derfor kunne påvirkes ved et fald i EUR mod DKK.

Selskabet har med Bestyrelsens godkendelse mulighed for at optage lån i udenlandsk valuta, som også vil kunne påvirke selskabets egenkapital og den samlede økonomiske stilling.

Risici ved lovgivningsmæssige ændringer

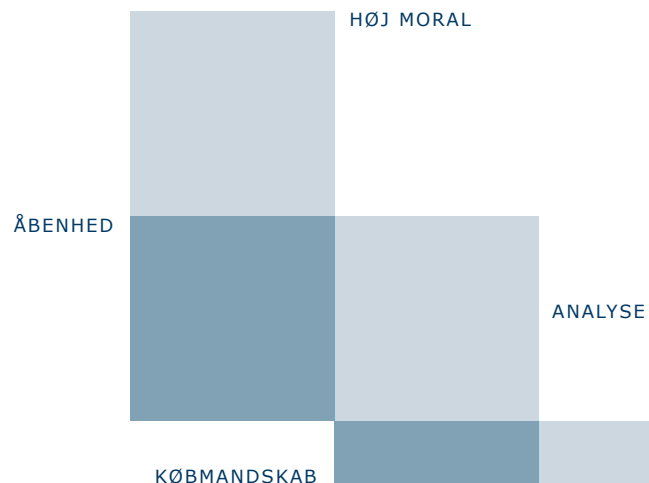
Ændring i regnskabslovgivningen

Der aflægges regnskab i henhold til IFRS.

Såfremt de nuværende regler ændres, og der i særdeleshed sker ændringer i reglerne vedrørende indregning og opgørelse af investeringsejendomme, skat, låneomkostninger etc., kan det have væsentlig effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige bogførte værdi af egenkapitalen.

Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland

Aktionærernes økonomiske stilling kan påvirkes af ændringer i såvel dansk som tysk skattelovgivning og –praksis for selskaber og personer. Selskabet modtager løbende rådgivning fra PricewaterhouseCoopers med henblik på overholdelse af lovgivning og praksis, samt om muligt at begrænse eventuel negativ effekt af ændringer heri.



GENNEMSIGTIGHED

KONTAKT OS FOR MERE INFORMATION

Mogens V. Møller
Fiskergade 41, 2
DK-8000 Århus C
Tlf: +45 87 33 89 89

Carsten B. Madsen
Fiskergade 41,2
DK-8000 Århus C
Tlf: +45 87 33 89 80

Prime Office A/S
info@primeoffice.dk