



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Århus, den 18. maj 2011
Delårsrapport for 1. kvartal 2011
Fondsbørsmeddelelse nr. 36/2011
Side 1 af 21

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. kvartal 2011

(Periode: 1. januar 2011 - 31. marts 2011)

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 bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2011 været positiv og tilfredsstillende med solid driftsindtjening.

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 531, hvilket er højere end forventet.

Koncernen opjusterer derfor forventningerne til hele regnskabsåret 2011. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 mod tidligere forventet T.EUR 1.700 til 1.800.

Resultat før skat udgør T.EUR 840 mod T.EUR 89 sidste år.

Perioden i overskrifter

- Koncernens køb af central kontorejendom i Kiel på ca. 5.000 m² den 1. februar 2011 for T.EUR 6.750 forventes for hele året at bidrage til en forbedret drift og indtjening.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten udgør mere end 96%.
- Finansielle indtægter for indeværende regnskabsperiode udgør T.EUR 614.
- Betydeligt lejemål i ejendommen Hamburger Chaussee er forlænget i 7 år på markedsmæssige betingelser til Technische Krankenkasse. Udlejningssituationen bekræfter ejendommens attraktive status.
- Renteudgifter på selskabets lån er stabile og følger vor forventninger. Selskabet nye ejendom er finansieret med realkreditlån samt en mindre bankkredit med variabel rente.
- Koncernens realkreditlån udgør ca. 90% af selskabets samlede gæld, hvoraf 80% er rentesikret mod tidligere 100%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 13,29 og EUR 8,52.
- Fortsat solid likviditet og solvens på mere end 34%.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. kvartal 2011 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. kvartal 2010. Endvidere er koncernens regnskabstal for hele regnskabsåret 2010 angivet.

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 31. marts 2011.....	side 12
Ledespåtegning	side 14
Resultatopgørelse	side 15
Totalindkomstopgørelse	side 16
Balance	side 17
Egenkapitalopgørelse	side 18
Pengestrømsopgørelse	side 19
Aktionærinformation	side 20
Kontaktinformation	side 21



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	1. kvartal 01.01.2011 - 31.03.2011	1. kvartal 01.01.2010 - 31.03.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Resultatopgørelse			
Nettoomsætning	636	543	2.156
Bruttoresultat	601	534	2.005
Resultat af primær drift	531	487	1.762
Resultat før skat	840	89	(519)
Periodens resultat	655	82	(341)
Balance			
Aktiver			
Langfristede aktiver	42.154	35.213	35.085
Kortfristede aktiver	1.309	1.987	1.570
Aktiver i alt	43.463	37.200	36.655
Passiver			
Egenkapital i alt	14.626	13.801	13.911
Forpligtelser i alt	28.838	23.399	22.744
Passiver i alt	43.464	37.200	36.655
Pengestrømme			
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.102	79	657
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(7.229)	0	(45)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	5.710	65	(642)
Periodens pengestrømme i alt	(417)	144	(30)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	931	961	961
Periodens pengestrømme i alt	(417)	144	(30)
Likvid beholdning ved periodens slutning	514	1.105	931



Koncernens nøgletal

	1. kvartal 01.01.2011 - 31.03.2011	1. kvartal 01.01.2010 - 31.03.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	5,89%	0,64%	(3,72%)
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	4,59%	0,59%	(2,45%)
Soliditetsgrad (pct.)	33,65%	37,10%	37,95%
Udlejningsgrad (pct.)	96,45%	100,00%	98,00%
Indre værdi (EUR)	13,29	12,54	12,63
Børskurs (EUR)	8,52	11,01	9,39
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56

Anm.: Nøgletal for 1. kvartal 2010 og 2011 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

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

Regnskabsperiodens aktiviteter

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2011 været positiv og tilfredsstillende med en solid indtjening og positive finansielle reguleringer. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 531 mod T.EUR 487 i samme periode sidste år. Stigningen i resultatet af primær drift udgør T.EUR 44, svarende til ca. 9%.

Resultatet før skat er på T.EUR 840, hvilket er en markant forbedring i forhold til sidste år. Dette kan henføres til urealiserede kursgevinster på både selskabets renteswap på T.EUR 472 og på selskabets gæld i fremmed valuta på T.EUR 140.

På baggrund af koncernens seneste ejendomserhvervelse den 1. februar 2011 har ledelsen opjusteret forventningerne til resultatet af den primære drift for hele året der forventes at ligge i intervallet T.EUR 2.000 til T.EUR 2.200.

Selskabets lejemål i Kiel, Hamburger Chausse, hvor Technische Krankenkasse er hovedlejer med forfald i 2011 er forlænget i yderligere 7 år på markedsmæssige betingelser.

I den overtagne ejendom Walkerdamm i Kiel er der efter regnskabsperiodens slutning foretaget udlejning af et lejemål til en offentlig lejer på en 5 års kontrakt.

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

Den nye ejendom er finansieret med realkreditlån og en mindre bankkredit. Koncernens realkreditlån andrager ca. 90% af den samlede gæld. Realkreditgæld i den ny købte ejendom er ikke kurssikret, hvorved selskabets andel af fast rentesikret gæld er nedbragt fra 100% til ca. 80%. Det er ledelsens vurdering at selskabets renterisiko herved ikke øges markant, og den stejle rentestruktur gør det attraktivt at finansiere med en mindre andel i variabel gæld.

I regnskabsperioden for 1. kvartal 2011 består selskabets finansielle indtægter af såvel realiserede som urealiserede indtægter som udgør henholdsvis T.EUR 2 og T.EUR 612. Selskabets urealiserede finansielle indtægter består dels af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og dels af ændring i værdien af selskabets valutaterminsforretning i CHF.

Risikostyring

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

Forventninger til regnskabsåret 2011

Koncernens ledelse opjusterer forventningerne til hele regnskabsåret 2011. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 mod tidligere forventet T.EUR 1.700 til 1.800.



Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 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.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 1. kvartal 2011 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

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

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2011 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for modervirksomheden, Prime Office A/S, samt de dattervirksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne og gennem aktiebesiddelse.

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

Minoritetsinteresser

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Netto omsætning

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

Driftsomkostninger

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



Salgs- og administrationsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede 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 investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

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

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

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

Egne aktier

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



Udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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.

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 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 forpligtigelser 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 gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Driftsaktivitet

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

Investeringsaktivitet

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

Finansieringsaktivitet

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



Regnskabsberetning for 1. kvartal 2011

Bruttoresultat

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

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

Koncernens bruttoresultat for 1. kvartal 2011 udgør T.EUR 636 mod T.EUR 534 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 102. Der ikke foretaget dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme i de angivne perioder.

Bruttoresultatet udgjorde for regnskabsperioden 2010 T.EUR 2.156.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift for 1. kvartal 2011 udgør T.EUR 531 mod T.EUR 487 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 44 svarende til ca. 9%.

Resultatet af primær drift er tilfredsstillende og bedre end forventet. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 mod tidligere forventet T.EUR 1.700 til 1.800.

Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsåret 2010 T.EUR 1.762.

Finansielle poster

Selskabets finansielle indtægter består af såvel realiserede som urealiserede finansielle indtægter som udgør henholdsvis T.EUR 2 og T.EUR 612. Selskabets urealiserede finansielle indtægter består dels af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og dels af ændring i værdien af selskabets valuta-terminalsforretning i CHF.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. marts 2011 T.EUR (1.424), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 551 og T.EUR (79). Dagsværdien af selskabets valutaterminsforretning udgør T.EUR (528), mens ændringen i værdien af selskabets valutaterminsforretning i CHF udgør T.EUR 140.

Selskabets finansielle omkostninger består udelukkende af renteomkostninger og udgør for 1. kvartal 2011 T.EUR 305.

Koncernens finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsperioden for 1. kvartal 2011 T.EUR (309). Faldet skyldes væsentligst niveauet for koncernens urealiserede finansielle indtægter i indeværende regnskabsperiode.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. kvartal 2011 udgør T.EUR 840 mod T.EUR 89 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 751 som skyldes dels en forbedring af selskabets drift og dels periodens urealiserede finansielle indtægter i forbindelse med selskabets finansielle instrumenter.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 2010 T.EUR (519).



Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 31. marts 2011 udgør T.EUR 43.463 mod T.EUR 37.200 pr. 31. marts 2010.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2011 T.EUR 1.309, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 42.154. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde på samme tidspunkt sidste år henholdsvis T.EUR 1.987 og T.EUR 35.213.

Koncernen har pr. 31. marts 2011 og pr. 31. marts 2010 et udskudt skatteaktiv på henholdsvis T.EUR 234 og T.EUR 567.

Koncernens egenkapital

Den 31. marts 2011 udgør koncernens egenkapital T.EUR 14.626, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 480. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde T.EUR 13.801 og T.EUR 451 den 31. marts 2010. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalkapitalen dermed steget med T.EUR 715.

I regnskabsperioden for 1. kvartal 2011 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Tilbageførelse af dagsværdiregulering udgør for indeværende regnskabsperiode T.EUR 79.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør pr. 31. marts 2011 T.EUR 28.838 mod T.EUR 23.399 på samme tidspunkt sidste år. En stigning på T.EUR 5.439.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 31. marts 2011 henholdsvis T.EUR 1.102, T.EUR (7.229) og T.EUR 5.710. I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 79, T.EUR 0 og T.EUR 65.

I perioden 1. januar til 31. marts 2011 er selskabets likvide beholdning som følge af ejendomserhvervelse faldet med T.EUR 417 og udgør den 31. marts 2011 T.EUR 514.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. kvartal 2011.

Forventninger til regnskabsåret 2011.

Koncernen opjusterer forventningerne til hele regnskabsåret 2011. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 mod tidligere forventet T.EUR 1.700 til 1.800. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2010.



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2011.

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. kvartal 2011 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2011 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2011.

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

Århus, den 18. maj 2011.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	1. kvartal 01.01.2011 - 31.03.2011	1. kvartal 01.01.2010 - 31.03.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Nettoomsætning	636	543	2.156
Driftsomkostninger	(35)	(8)	(151)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Bruttoresultat	601	534	2.005
Salgs- og administrationsomkostninger	(70)	(47)	(243)
Resultat af primær drift	531	487	1.762
Finansielle indtægter	614	1	14
Finansielle omkostninger	(305)	(399)	(2.295)
Resultat før skat	840	89	(519)
Skat af periodens resultat	(185)	(7)	178
Periodens resultat	655	82	(341)
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	645	72	(371)
Ikke kontrollerende interesse	9	10	30
I alt	655	82	(341)
Resultat pr. aktie i EUR			
Resultat pr. aktie (EPS)	0,61	0,07	(0,35)
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,61	0,07	(0,35)



Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	1. kvartal 01.01.2011 - 31.03.2011	1. kvartal 01.01.2010 - 31.03.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	655	82	(341)
Anden totalindkomst			
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	0	(327)	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	79	0	385
Skat af dagsværdireguleringer	(20)	82	(96)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	59	(245)	289
Periodens totalindkomst	714	(163)	(52)
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	705	(173)	(82)
Ikke kontrollerende interesse	9	10	30
I alt	714	(163)	(52)



Balance

Beløb i EUR 1.000	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	41.920	34.646	34.691
<i>Finansielle aktiver</i>			
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	234	567	394
Langfristede aktiver i alt	42.154	35.213	35.085
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45	43	58
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	750	836	560
Periodeafgrænsningsposter	0	3	21
Likvide beholdninger	514	1.105	931
Kortfristede aktiver	1.309	1.987	1.570
Aktiver i alt	43.463	37.200	36.655
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(951)	(1.544)	(1.010)
Overført resultat	809	607	163
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	14.145	13.350	13.440
Ikke kontrollerende interesse	480	451	471
Egenkapital i alt	14.626	13.801	13.911
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	0	171	0
Gæld til kreditinstitutter	22.830	18.780	18.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	18.951	18.780
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	1.660	706	0
Leverandørgæld	315	78	147
Selskabsskat	312	312	312
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0
Anden gæld	3.721	3.352	3.505
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.008	4.448	3.964
Forpligtelser i alt	28.838	23.399	22.744
Passiver i alt	43.464	37.200	36.655



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2010 01.01.2010 - 31.12.2010					
	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 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)
Total indkomst	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2010	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911

Beløb i EUR 1.000	2011 01.01.2011 - 31.03.2011					
	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
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	79	0	79	0	79
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(20)	0	(20)	0	(20)
Årets resultat	0	0	645	645	9	655
Total indkomst	14.287	(951)	809	14.145	480	14.625
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2011	14.287	(951)	809	14.145	480	14.625



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	1. kvartal 01.01.2011 - 31.03.2011	1. kvartal 01.01.2010 - 31.03.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	531	487	1.762
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(156)	(90)	152
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	1.029	(30)	(122)
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.405	367	1.792
Modtagne finansielle indtægter	2	1	14
Betalte finansielle omkostninger	(305)	(289)	(1.149)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.102	79	657
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten			
Kapitalandele	0	0	0
Køb - / regulering af investeringsejendomme	(7.229)	0	(45)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(7.229)	0	(45)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Ændring ilåneforpligtelser	5.710	65	(642)
Salg af egne aktier	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	5.710	65	(642)
Periodens pengestrømme	(417)	144	(30)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	931	961	961
Periodens pengestrømme	(417)	144	(30)
Likvid beholdning ved periodens slutning	514	1.105	931



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2010 og 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

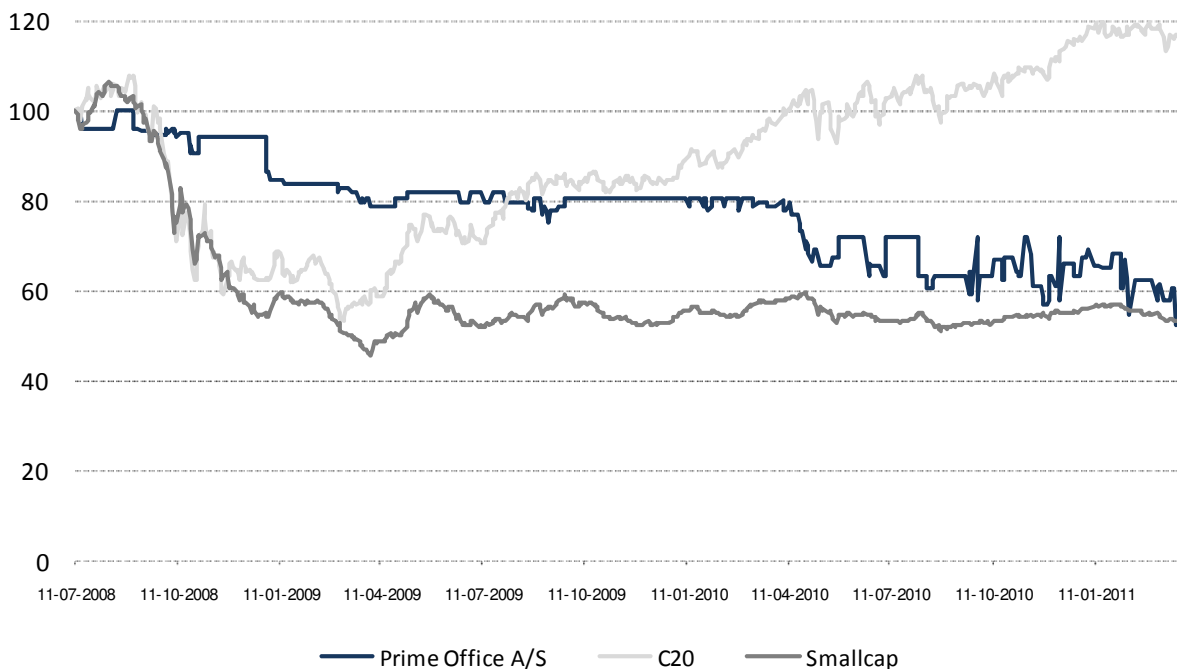
På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice .dk](http://www.primeoffice.dk)) er fondsbørsmeddelelserne for 2008, 2009 og 2010.

Finanskalender for 2011

Delårsrapport, 1. kvartal 2011	18. maj 2011
Delårsrapport, 2. kvartal 2011	18. august 2011
Delårsrapport, 3. kvartal 2011	17. november 2011
Offentliggørelse af finanskalender	17. november 2011

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 31. marts 2011 er kursen på aktien EUR 8,52. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 37%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis dårligere og bedre. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 18% og (47%) i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. marts 2011. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

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

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk