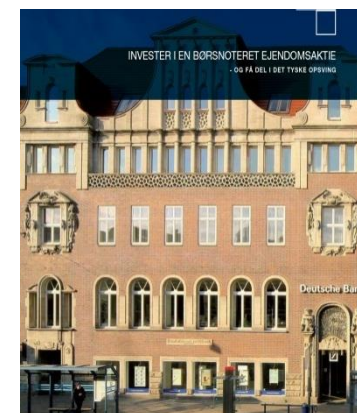


# Velkommen til



## Velkommen til Generalforsamling i Prime Office A/S





1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.

# Valg af dirigent og referent



Bestyrelsen indstiller at Henrik Demant vælges som dirigent og referent.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.

# Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
  - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Fremtid og strategi

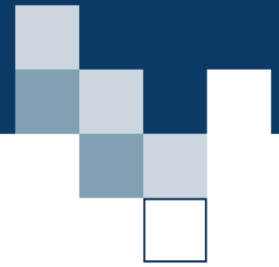
# Udvikling i vækst og beskæftigelse

## Vækst og forventninger

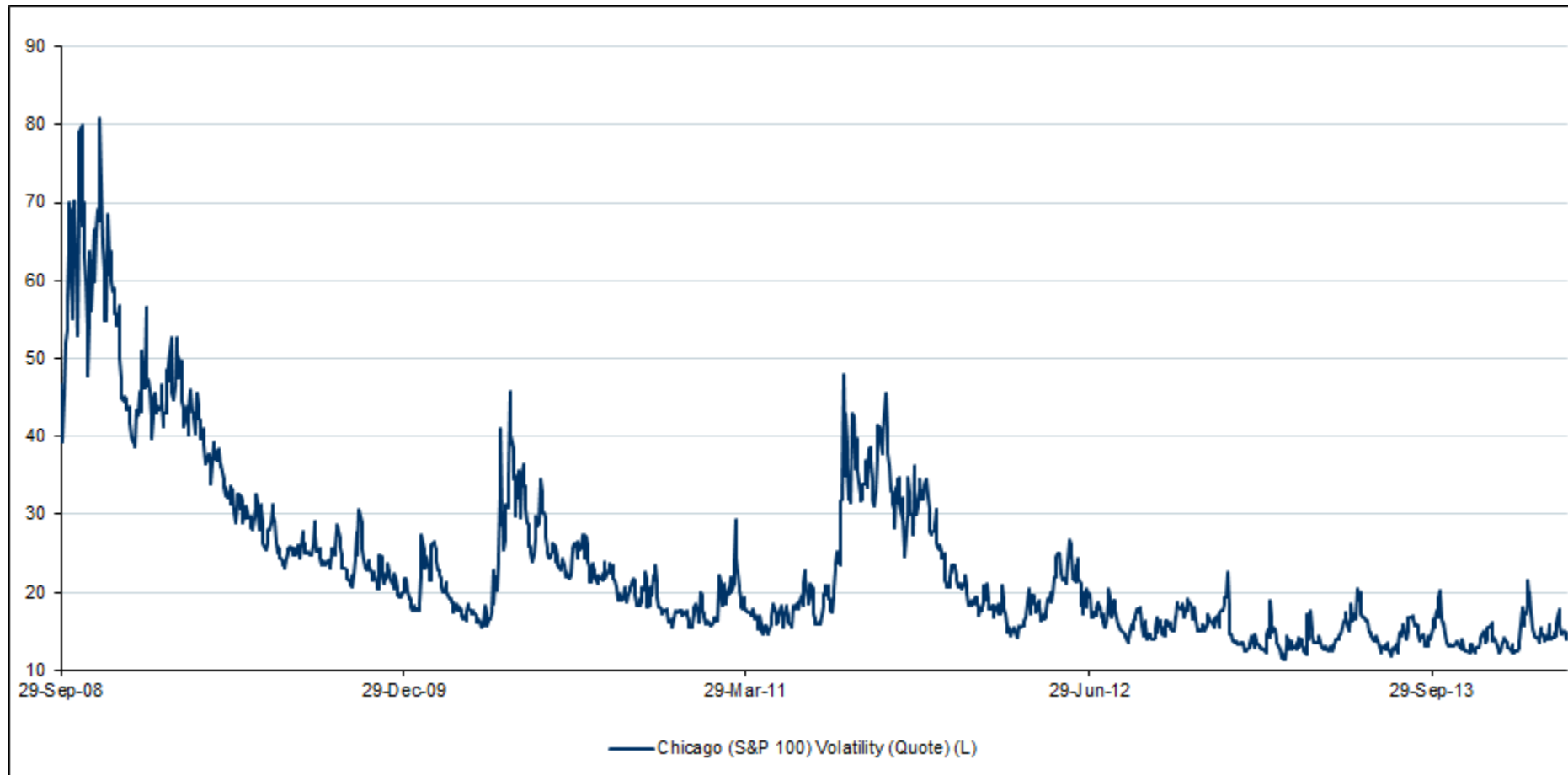
Pct	Forventning			
	2011	2012	2013	2014
Verden	3,9	3,2	2,9	3,6
USA	1,8	2,8	1,6	2,6
EU	1,5	-0,6	-0,4	1
Tyskland	3,4	0,9	0,5	1,4

## Arbejdsløshed og forventninger

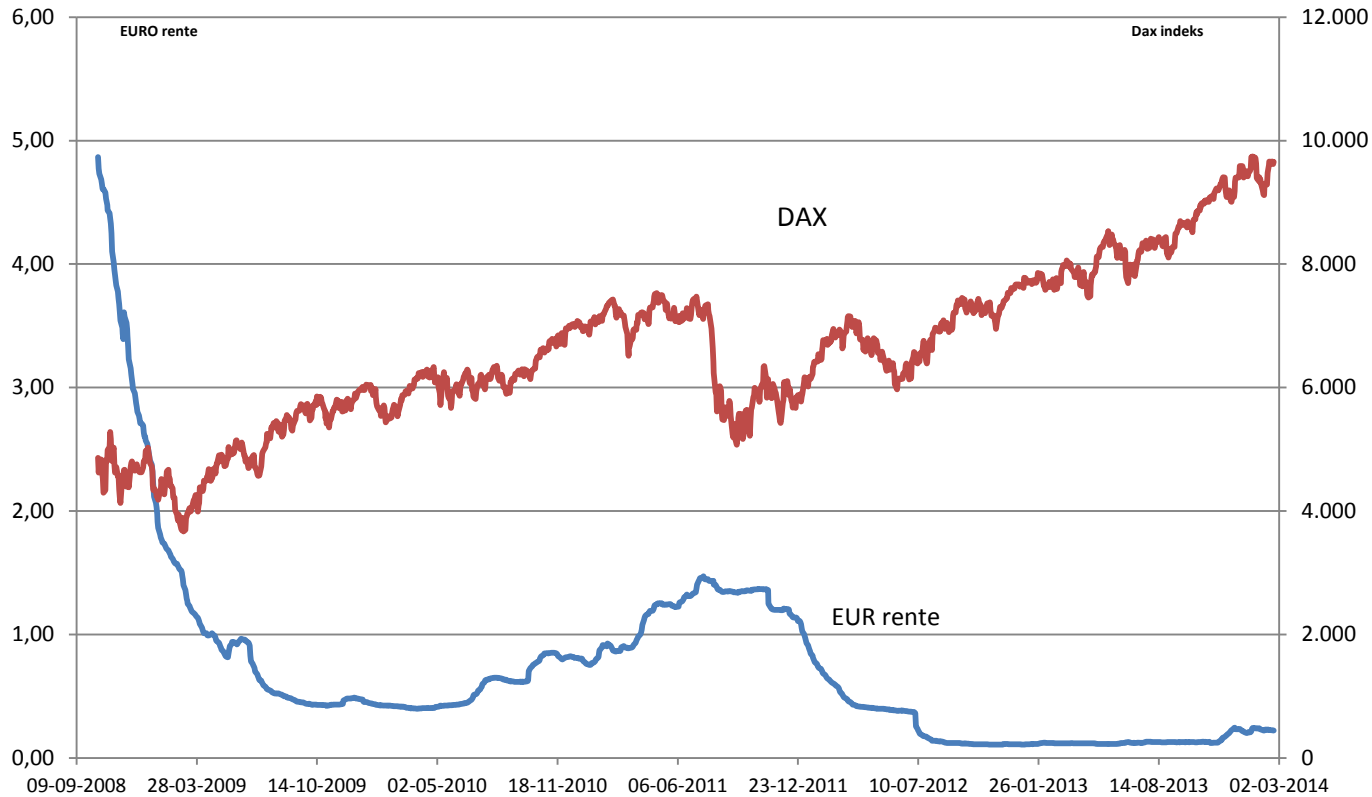
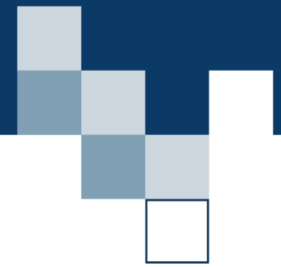
Pct	Forventning		
	2012	2013	2014
Verden	8	8,1	8
USA	8,1	7,6	7,4
EU	11,4	12,3	12,2
Tyskland	5,5	5,6	5,5



## VIX indekset normaliseret

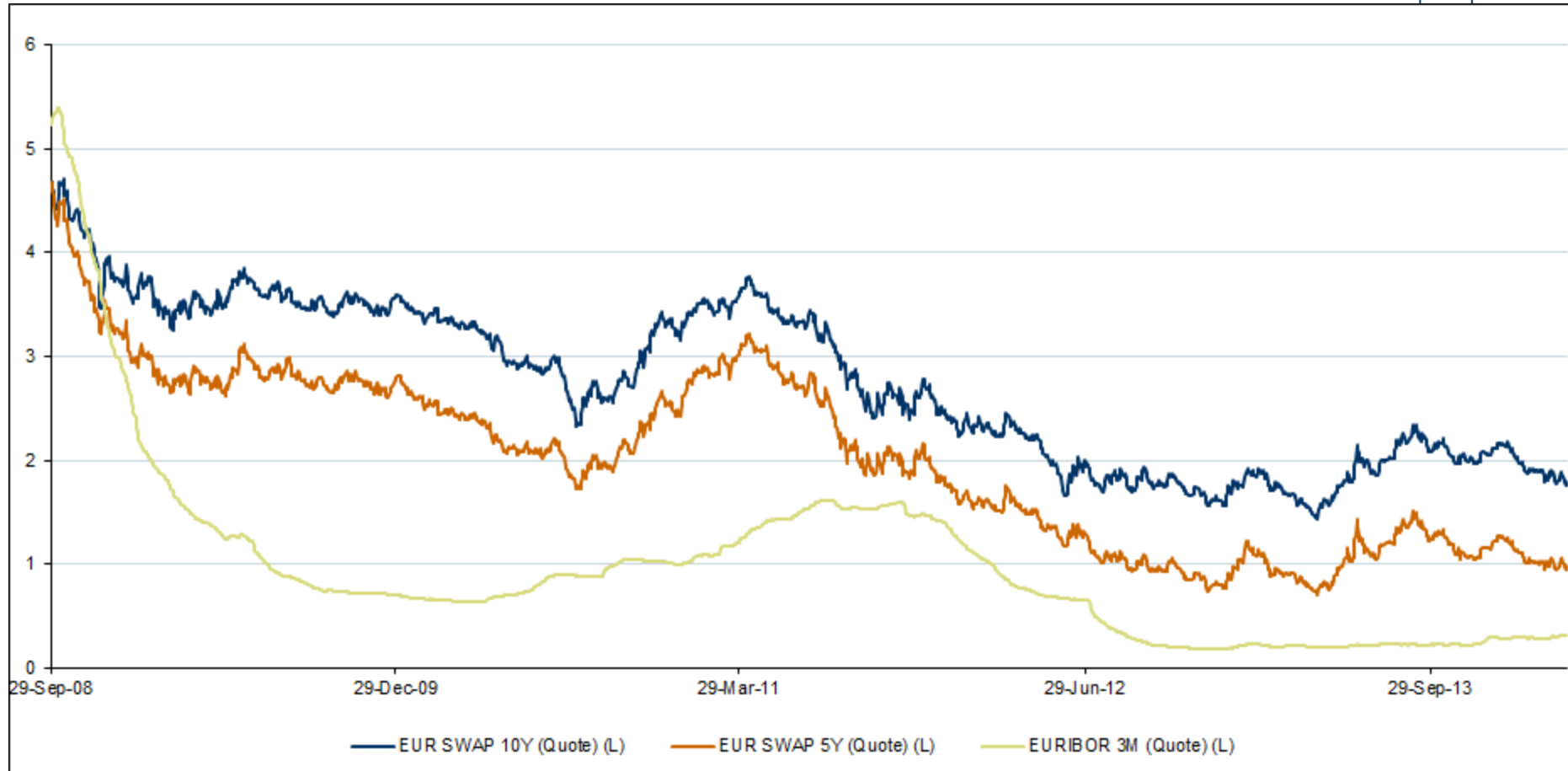
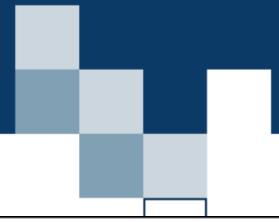


# Aktiemarked i Tyskland og renter





# Udvikling i 10, 5 og 1 års EUR renter



# Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
  - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



- Selskabets ejendomme blev i 2011 vurderet af Von Borries Advisory Partners (tidligere Engel + Völkers).
- Dagsværdi af koncernens ejendomme i 2011 udgjorde ca. T.EUR 40.000 (i overensstemmelse med vurderingsrapport).
- Afkastprocent faldende for 2013 hvilket indikerer højere ejendomspriser.
- Ud fra et væsentlighedsprincip og usikkerhedsfaktorer ved dagsværdiregulering har bestyrelsen valgt IKKE at opskrive ejendommene
- Dagsværdi uændret i 2013.

# Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
  - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



- Selskabet renteswap løber frem til 30.6.2015
  - Rente 4,72%
  - Hovedstol 18 mio. EUR
  - Markedsværdi pr. 31.12.2013 er negativ med 1,15 mio EUR og vil bevæge sig mod 0 frem til 2015.

# Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
  - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar

Renset for finans og værdiregulering er driften solid

T.EUR	2010	2011	2012	2013	Vækst %
Omsætning	2.156	2.665	2.694	2.674	24,0%
Driftsomkostninger	(394)	(501)	(500)	(597)	51,5%
Resultat af primær drift	1.762	2.164	2.194	2.077	17,9%
% margin	81,7%	81,2%	81,4%	77,7%	
Renteudgifter på lån	(1.148)	(1.276)	(1.218)	(1.152)	0,00%
Resultat før skat	614	897	976	925	50,70%
% margin	28,5%	33,7%	36,2%	34,6%	

# Bestyrelsesformandens beretning



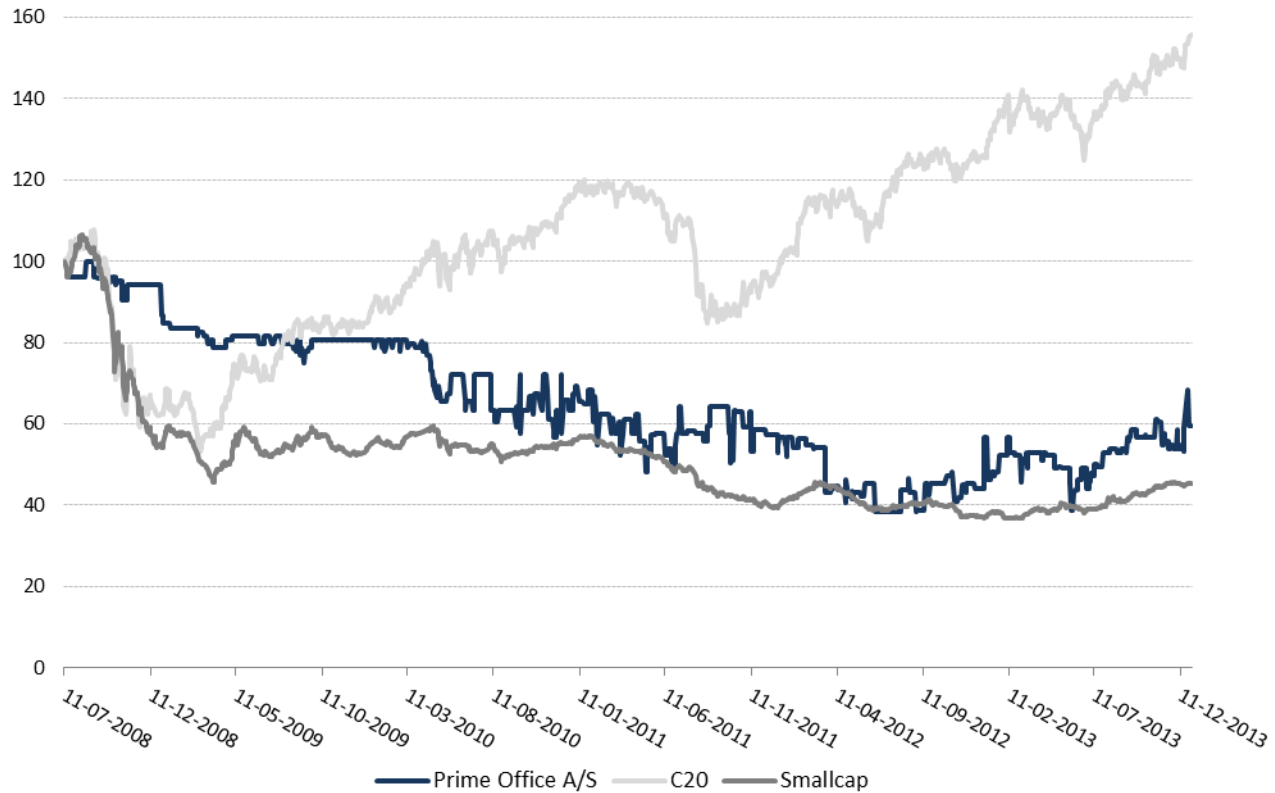
- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentebesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
  - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledning og samfundsansvar



# Aktiekursudvikling Prime Office (PO)

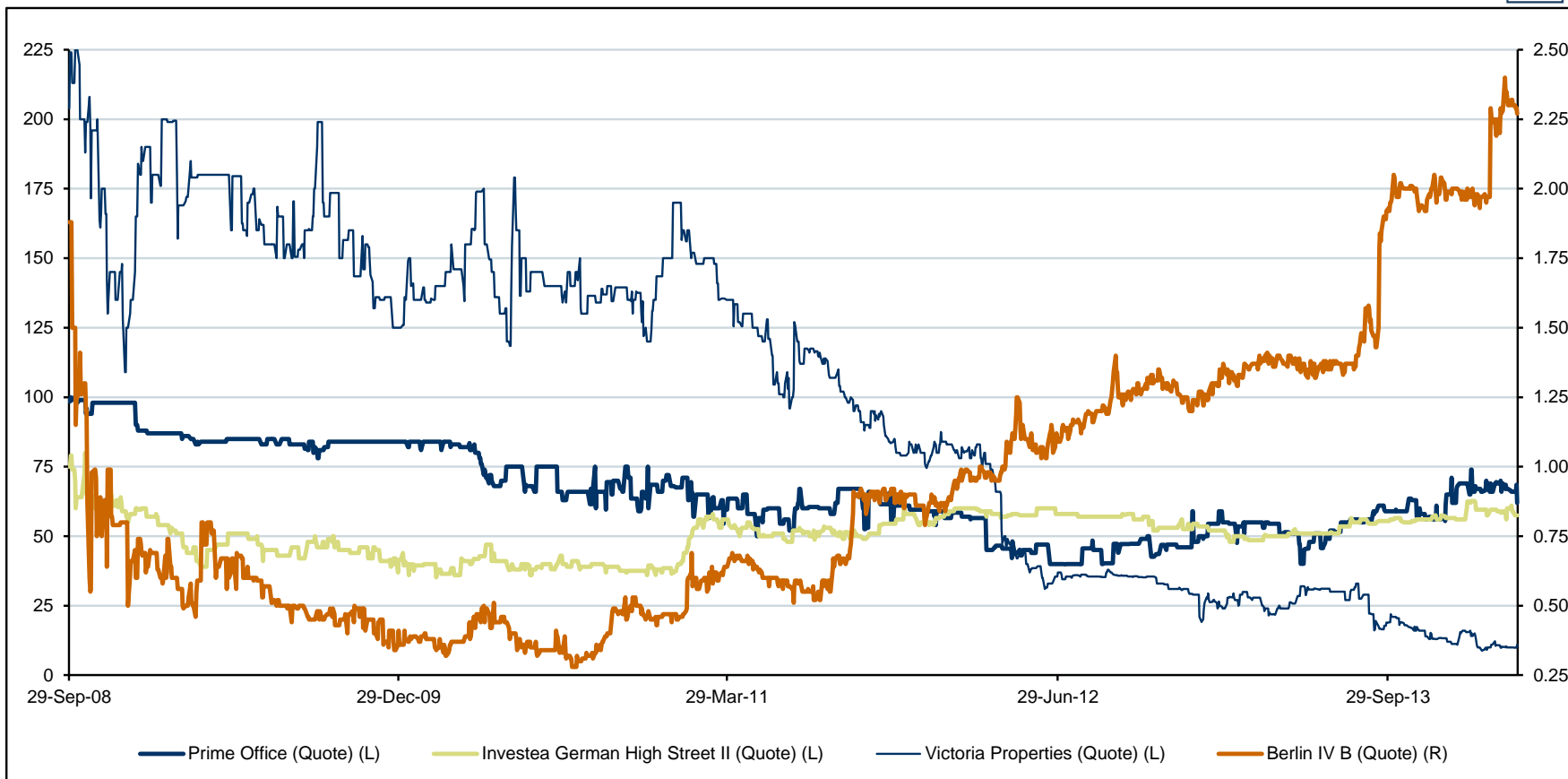


Udviklingen i aktiekursen, Prime Office A/S, C20 og Smallcap



- Begrænset likviditet
- Værdistigningen vises ved salg af ejendomme i Prime Office.

# Sammenligning med konkurrenter



# Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
  - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



## God selskabsledelse (Corporate Governance)

Bestyrelsen i Prime Office A/S lægger stor vægt på, at der udøves god virksomhedsledelse, og at de overordnede ledelsesforhold er tilrettelagt således, at selskabet lever op til sine forpligtelser over for aktionærer, myndigheder og øvrige interessenter samtidig med, at den langsigtede værdiskabelse understøttes.

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

# Bestyrelsesformandens beretning



## Samfundsansvar (CSR)

### Samfund

- Prime Office A/S er i dialog med lokalsamfundet og offentligheden og forsøger at minimere negative sociale og økonomiske påvirkninger for i stedet at maksimere et positivt bidrag.

### Forretning

- I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærerne via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres.

### Miljø

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



## Mangfoldighed

- Prime Office A/S er i dialog med lokalsamfundet og offentligheden og forsøger at minimere negative sociale og økonomiske påvirkninger for i stedet at maksimere et positivt bidrag.

## Ledelsesudvalg og komiteer

- I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærerne via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærererne.
8. Eventuelt.

# Resultatopgørelse



Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
3	<b>Nettoomsætning</b>	<b>2.674</b>	<b>2.694</b>	<b>120</b>	<b>101</b>
	Driftsomkostninger	(294)	(185)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.380</b>	<b>2.509</b>	<b>120</b>	<b>101</b>
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(303)	(315)	(227)	(218)
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.077</b>	<b>2.194</b>	<b>(107)</b>	<b>(117)</b>
7	Finansielle indtægter	810	152	1.310	1.228
8	Finansielle omkostninger	(1.416)	(1.481)	(61)	(107)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.471</b>	<b>865</b>	<b>1.142</b>	<b>1.004</b>
9	Skat af periodens resultat	(258)	(58)	241	(15)
10	<b>Årets resultat</b>	<b>1.213</b>	<b>807</b>	<b>1.383</b>	<b>989</b>
	<b>Fordeling af årets resultat</b>				
	Moderselskabets aktionærer	1.189	768		
	Ikke kontrollerende interesser	24	39		
	<b>I alt</b>	<b>1.213</b>	<b>807</b>		
	<b>Resultat pr. aktie i EUR</b>				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	1,12	0,72		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	1,12	0,72		



# Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>1.213</b>	<b>807</b>	<b>1.383</b>	<b>989</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
22	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	263	263	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(42)	(42)	0	0
	Anden totalindkomst	221	221	0	0
	<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>1.434</b>	<b>1.028</b>	<b>1.383</b>	<b>989</b>
	<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>				
	Moderselskabets aktionærer	1.410	989		
	Ikke kontrollerende interesser	24	39		
	<b>I alt</b>	<b>1.434</b>	<b>1.028</b>		

# Balance, aktiver

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Morderselskab	
		2013	2012	2013	2012
<b>Aktiver</b>					
<b>Langfristede aktiver</b>					
<i>Materielle aktiver</i>					
12	Investeringsejendomme	40.035	40.041	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	6.075	5.028
20	Udsudt skatteaktiv	0	86	454	211
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>40.035</b>	<b>40.127</b>	<b>6.529</b>	<b>5.239</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>					
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44	60	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	9.713	11.113
15	Andre tilgodehavender	80	65	43	4
	Periodeafgrænsningsposter	21	33	0	1
16	Likvide beholdninger	83	91	14	10
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>228</b>	<b>249</b>	<b>9.770</b>	<b>11.128</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>40.263</b>	<b>40.376</b>	<b>16.299</b>	<b>16.367</b>

# Balance, passiver

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(331)	(552)	0	0
	Overført resultat	(41)	(1.186)	(399)	(1.738)
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>		<b>13.915</b>	<b>12.549</b>	<b>13.888</b>	<b>12.549</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	474	450	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>14.389</b>	<b>12.999</b>	<b>13.888</b>	<b>12.549</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
20	Udskudt skat	139	0	0	0
19	Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.969</b>	<b>22.830</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
19	Gæld til banker	1.165	1.949	1.165	1.776
	Leverandørgæld	118	123	33	50
	Selskabsskat	65	46	0	0
19	Periodeafgrænsningsposter	16	46	7	0
19, 21	Anden gæld	1.541	2.383	1.206	1.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.905</b>	<b>4.547</b>	<b>2.411</b>	<b>3.818</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>25.874</b>	<b>27.377</b>	<b>2.411</b>	<b>3.818</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.263</b>	<b>40.376</b>	<b>16.299</b>	<b>16.367</b>

# Nøgletal

	Koncern				
	2013	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	10,74%	6,93%	(15,63)%	(3,72)%	2,44%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	8,86%	6,47%	(16,82)%	(2,45)%	2,00%
Soliditetsgrad (pct.)	35,74%	32,19%	29,12%	37,95%	37,84%
Udlejningsgrad (pct.)	99,17%	98,73%	99,54%	98,00%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	6.273	56	56	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	8.845	8.420	8.452	9.995	12.018
Børskurs (EUR)	8,31	7,91	7,94	9,39	11,29
Indre værdi (EUR)	13,07	11,79	10,86	12,63	12,70
Kurs/indre værdi (EUR)	0,64	0,67	0,73	0,74	0,89
Loan to value (LTV)	0,60	0,62	0,65	0,54	0,56
Resultat pr. aktie (EPS)	1,12	0,72	(1,99)	(0,35)	0,25
EBIT pr. aktie (EUR)	1,95	2,06	0,16	1,66	1,55
Price Earnings (PE)	7,42	10,96	(3,99)	(26,83)	45,16
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Definition af nøgletal fremgår af årsrapportens note 2.



- Selskabet forventer et resultat af primær drift på mellem 2,0 til 2,2 mio. Euro.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.



Bestyrelsen indstiller at årets overskud overføres til næste år



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.





- Bestyrelsen indstiller følgende til selskabets bestyrelse:
- Nyvalg af Torben Hjort og Jens Erik Christensen
- Genvalg af Flemming Lindeløv
- Bestyrelsen består herefter af tre personer:
  - Flemming Lindeløv, Torben Hjort og Jens Erik Christensen
- Ved valg af bestyrelsens medlemmer er der lagt vægt på:
  - Uafhængighed og kompetencer
- Honorar for regnskabsåret 2013 udgør DKK 325.0000
- Honorar for 2014 indstilles til generalforsamlingens godkendelse til DKK 325.00 heraf DKK 125.000 til bestyrelsesformanden.



## **Torben Hjort**

- Adm.direktør i en årrække i Catpen og AHJ A/S
- Medlem af bestyrelsen i flere tyske ejendomsselskaber
- Solide kompetencer indenfor finansforvaltning

## **Jens Erik Christensen**

- Direktør i flere finans-og kapital-selskaber
- Mangeårig direktør i dansk og international forsikrings-selskab (Codan)
- Erfaring med børsnoterede selskaber
- Særlig kyndig i risikostyring og finansiel ledelse



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.



Det indstilles at Deloitte genvælges som revisor frem til næste generalforsamling



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærererne.
8. Eventuelt.



- Der stilles forslag om en ændring af selskabets vedtægter, således at den samlede bestyrelse er på valg hvert år, mod tidligere halvdelen på valg, hvert andet år.
- Der stilles forslag om en forlængelse af bestyrelsens bemyndigelse til i en periode på 2 år fra generalforsamlingens afholdelse at lade selskabet købe egne aktier. Det samlede antal aktier må dog ikke overstige 10% af selskabets samlede aktiekapital.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. Eventuet.



Diskussion af bestyrelsens  
bemyndigelse til at lade selskabet  
købe egne aktier.