



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 16. maj 2012
Delårsrapport for 1. kvartal 2012
Fondsbørsmeddelelse nr. 44/2012
Side 1 af 21

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. kvartal 2012

(Periode: 1. januar - 31. marts 2012)

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 2012 været positiv og den primære drift udvikler sig planmæssigt i lighed med tidligere kvartaler.

Koncernens primære drift er forbedret hvert år siden børsintroduktion i 2008 og resultatet af primær drift udgør for 1. kvartal 2012 T.EUR 582, hvilket er som forventet.

Resultat før skat udgør T.EUR 219.

Kursregulering af renteswap samt tilbageførelse af dagsværdiregulering har i regnskabsperioden for 1. kvartal 2012 samlet betydet en finansiel omkostning på T.EUR 67 mod en finansiel indtægt på T.EUR 614 i samme periode sidste år.

Perioden i overskrifter

- Koncernens lejeindtægter er stabile og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten udgør mere end 99 %.
- Koncernens køb af centralt beliggende kontorejendom i Kiel på ca. 5.000 m² den 1. februar 2011 for T.EUR 6.750 bidrager med fuld effekt og med stabil udlejning og indtjening.
- Finansiering af kontorejendom med variabelt realkreditlån bidrager til en positiv indtjening og har reduceret løbetiden på den samlede realkreditgæld.
- Selskabets gæld består hovedsagligt af realkreditlån.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 11,06 og EUR 6,05.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 30 %.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. kvartal 2012 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. kvartal 2011. Endvidere er koncernens regnskabstal for hele regnskabsåret 2011 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 2012.....	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	Koncern				
	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2010 1. kvartal	2009 1. kvartal	2011
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	680	636	543	542	2.665
Bruttoresultat	632	601	534	528	450
Resultat af primær drift	582	531	487	449	174
Resultat af finansielle poster	(363)	309	(398)	22	(2.197)
Resultat før skat	219	840	89	471	(2.023)
Periodens resultat	175	655	82	399	(2.177)
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	7.259	0	0	7.259
Langfristede aktiver	40.078	42.154	35.213	35.093	40.115
Kortfristede aktiver	1.131	1.309	1.987	2.384	992
Aktiver i alt	41.209	43.463	37.200	37.477	41.107
Passiver					
Egenkapital i alt	12.201	14.625	13.801	13.715	11.971
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	22.830	18.951	18.943	22.830
Kortfristede gældsforpligtelser	29.008	28.838	4.448	4.818	6.306
Passiver i alt	41.209	43.463	37.200	37.477	41.107
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	582	531	487	449	174
Pengestrømme vedrørende primær drift	364	1.404	367	257	1.978
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	68	1.101	79	232	(404)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(7.229)	0	0	(7.259)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(128)	5.710	65	(367)	6.994
Periodens pengestrømme i alt	(60)	(417)	144	(135)	(669)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	262	931	961	1.414	931
Periodens pengestrømme i alt	(60)	(417)	144	(135)	(669)
Likvid beholdning ved periodens slutning	202	514	1.105	1.279	262



Koncernens nøgletal

	Koncern				
	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2010 1. kvartal	2009 1. kvartal	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	1,82%	5,89%	0,64%	3,43%	(15,63)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	1,45%	4,59%	0,59%	2,90%	(16,82)%
Solidsgrad (pct.)	29,61%	33,65%	37,10%	36,60%	29,12%
Udlejningsgrad (pct.)	99,54%	96,45%	100,00%	100,00%	99,54%
Indre værdi (EUR)	11,06	13,29	12,54	12,66	10,86
Kurs/indre værdi (EUR)	0,55	0,64	0,88	0,89	0,73
Markedsværdi (T.EUR)	6.440	9.069	11.719	12.007	8.452
Børskurs (EUR)	6,05	8,52	11,01	11,28	7,94
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	17.056	56
Loan to value (LTV)	0,64	0,58	0,56	0,57	0,65
Resultat pr. aktie (EPS)	0,15	0,61	0,07	0,35	(1,99)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene for kvartalet 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 2012 været positiv og tilfredsstillende med en solid indtjening. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 582 mod T.EUR 531 i samme periode sidste år. Stigningen i resultatet af primær drift udgør T.EUR 51, svarende til ca. 10%.

Resultatet før skat er på T.EUR 220, hvilket er lavere end sidste år, hvor selskabets havde en positiv kursregulering på T.EUR 614.

Koncernen har en solid kapitalstruktur, og gælden består overvejende af realkreditlån. Hovedparten af koncernens realkreditlån er kurssikret via en renteswap, der sikrer koncernen et fastforrentet lån. Anvendelsen er i overensstemmelse med selskabets finansieringspolitik.

Den nye ejendom i Kiel 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. For det første år har det betydet finansiering til en lav rente.

I regnskabsperioden udgør selskabets finansielle omkostninger i alt T.EUR 370, hvoraf T.EUR 73 direkte kan henføres til tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap.

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 2012

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



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. kvartal 2012 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 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.

Funktional valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 1. kvartal 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 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 forholds-mæssige 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. indgår i de 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 investeringsejendommens 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 fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

Periodeafgrænsningsposter

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.



Regnskabsberetning for 1. kvartal 2012

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 680 mod T.EUR 636 i samme periode sidste år. Den primære årsag til stigningen i nettoomsætningen på T.EUR 44 svarende til 6,92% er erhvervelsen af en ny kontorejendom med overtagelse pr. 1. februar 2011.

Koncernens drifts-, salgs- og administrationsomkostninger udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 T.EUR 98 mod T.EUR 105 i samme periode sidste år. Faldet i koncernens samlede omkostninger svarer til 6,67%.

Koncernens bruttoresultat for 1. kvartal 2012 udgør T.EUR 632 mod T.EUR 601 i samme periode sidste år.

Bruttoresultatet udgjorde for regnskabsperioden 2011 T.EUR 450.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 udgør T.EUR 582 mod T.EUR 531 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 51 svarende til 9,6%.

Resultatet af primær drift er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. For regnskabsåret 2012 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.EUR 2.100 til 2.300 før værdiregulering og skat.

Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsåret 2011 T.EUR 174.

Finansielle poster

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 består koncernens finansielle indtægter af såvel realiserede som urealiserede finansielle indtægter som udgør henholdsvis T.EUR 1 og T.EUR 6 mod T.EUR 2 og T.EUR 612 i samme periode sidste år. I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 består selskabets urealiserede finansielle indtægter af en positiv ændring i dagsværdien af koncernens renteswap mens koncernens urealiserede finansielle indtægter i samme periode sidste år både har relation til ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af koncernens renteswap.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. marts 2012 T.EUR (2.138), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 6 og T.EUR (73).

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 består koncernens finansielle omkostninger af dels renteomkostninger og dels af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 297 og T.EUR (73). Koncernens finansielle omkostninger i samme periode sidste år består udelukkende af renteomkostninger og udgør T.EUR 305.

Koncernens finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 T.EUR (363) mod T.EUR 309 i samme periode sidste år. Stigningen skyldes væsentligst niveauet for koncernens urealiserede finansielle indtægter i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2011.



Resultat før skat

Koncernens resultat før skat i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 udgør T.EUR 219 mod T.EUR 840 i samme periode sidste år. Et fald på T.EUR 621 som skyldes differencer i periodens urealiserede finansielle indtægter i forbindelse med selskabets finansielle instrumenter.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 2011 T.EUR (2.023).

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 31. marts 2012 udgør T.EUR 41.209 mod T.EUR 43.463 pr. 31. marts 2011. Faldet skyldes primært den negative dagsværdiregulering af koncernens ejendomme på T.EUR 1.990 som bestyrelsen af konservativ hensyn inkluderede i årsrapporten for 2011.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2012 T.EUR 1.131, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.078. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde på samme tidspunkt sidste år henholdsvis T.EUR 1.309 og T.EUR 42.154.

Koncernen har pr. 31. marts 2012 og pr. 31. marts 2011 et udskudt skatteaktiv på henholdsvis T.EUR 118 og T.EUR 234.

Koncernens egenkapital

Den 31. marts 2012 udgør koncernens egenkapital T.EUR 12.201, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 423. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2011 T.EUR 11.560 og T.EUR 411. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer dermed steget med T.EUR 218 svarende til en forrentning på 1,89%.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2012 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Tilbageførelse af dagsværdiregulering udgør for indeværende regnskabsperiode T.EUR (73).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør pr. 31. marts 2012 T.EUR 29.008 mod T.EUR 28.838 på samme tidspunkt sidste år. En stigning på T.EUR 170.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 31. marts 2012 henholdsvis T.EUR 68, T.EUR 0 og T.EUR (128). I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 1.102, T.EUR (7.229) og T.EUR 5.710.

I perioden 1. januar til 31. marts 2012 er selskabets likvide beholdning faldet med T.EUR 60 og udgør den 31. marts 2012 T.EUR 202.

Begivenheder efter statusdagen

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

Forventninger til regnskabsåret 2012

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



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 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. kvartal 2012 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2012 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 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.

Århus, den 16. maj 2012.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2011
Nettoomsætning	680	636	2665
Driftsomkostninger	(48)	(35)	(225)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	(1.990)
Bruttoresultat	632	601	450
Salgs- og administrationsomkostninger	(50)	(70)	(276)
Resultat af primær drift	582	531	174
Finansielle indtægter	7	614	7
Finansielle omkostninger	(370)	(305)	(2.204)
Resultat før skat	219	840	(2.023)
Skat af periodens resultat	(44)	(185)	(154)
Periodens resultat	175	655	(2.177)
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	163	645	(2.117)
Ikke kontrollerende interesse	12	9	(60)
I alt	175	655	(2.177)
Resultat pr. aktie i EUR			
Resultat pr. aktie (EPS)	0,15	0,61	(1,99)
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,15	0,61	(1,99)



Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2011
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	175	655	(2.177)
Anden totalindkomst			
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	73	79	316
Skat af dagsværdireguleringer	(18)	(20)	(79)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	55	59	237
Periodens totalindkomst	230	714	(1.940)
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	218	704	(1.880)
Ikke kontrollerende interesse	12	9	(60)
I alt	230	714	(1.940)



Balance

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	39.960	41.920	39.960
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	118	234	155
Langfristede aktiver i alt	40.078	42.154	40.115
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5	45	20
Andre tilgodehavender	887	750	673
Periodeafgrænsningsposter	37	0	37
Likvide beholdninger	202	514	262
Kortfristede aktiver	1.131	1.309	992
Aktiver i alt	41.209	43.463	41.107

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(718)	(951)	(773)
Overført resultat	(1.791)	809	(1.954)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	11.778	14.145	11.560
Ikke kontrollerende interesse	423	480	411
Egenkapital i alt	12.201	14.625	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	2.801	1.660	2.944
Leverandørgæld	76	315	218
Selskabsskat	29	312	29
Periodeafgrænsningsposter	31	0	7
Anden gæld	3.241	3.721	3.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.178	6.008	6.306
Forpligtelser i alt	29.008	28.838	29.136
Passiver i alt	41.209	43.463	41.107



Egenkapitalopgørelse

Koncern 2011						
Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets 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 dagværdiregulering af rentesw ap	0	316	0	316	0	316
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(79)	0	(79)	0	(79)
Årets resultat	0	0	(2.117)	(2.117)	(60)	(2.177)
Egenkapital pr. 31. december 2011	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971

Koncern 01.01.2012 - 31.03.2012						
Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets 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 dagværdiregulering af rentesw ap	0	73	0	73	0	73
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(18)	0	(18)	0	(18)
Årets resultat	0	0	163	163	12	175
Egenkapital pr. 31. marts 2012	14.287	(718)	(1.791)	11.778	423	12.201



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2011
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	582	531	174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	(1990)
Ændring i tilgodehavender	(199)	(156)	(91)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(20)	1.029	(95)
Pengestrømme vedrørende primær drift	364	1.404	1.978
Modtagne finansielle indtægter	1	2	7
Betalte finansielle omkostninger	(297)	(305)	(2.389)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	68	1.101	(404)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten			
Køb - / regulering af investeringsejendomme	0	(7.229)	(7.259)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(7.229)	(7.259)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	5.803	7.305
Tilbagebetaling på lån	(128)	(93)	(311)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(128)	5.710	6.994
Periodens pengestrømme	(60)	(417)	(669)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	262	931	931
Periodens pengestrømme	(60)	(417)	(669)
Likvid beholdning ved periodens slutning	202	514	262



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 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

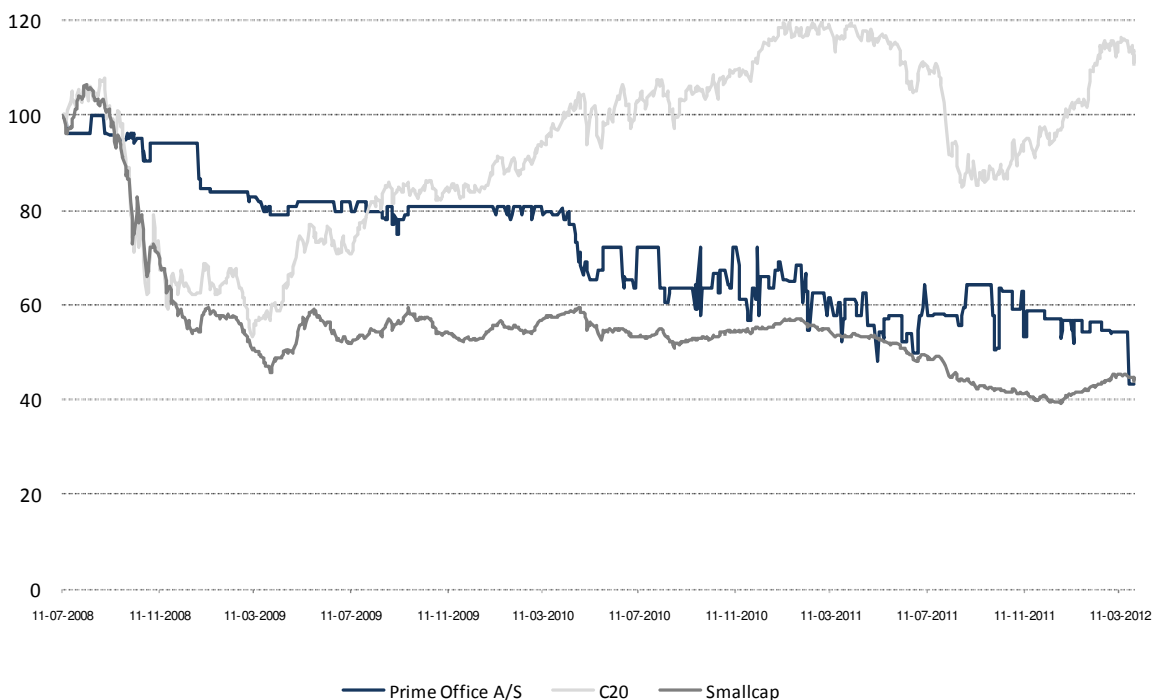
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011 og 2012.

Finanskalender for 2012

Delårsrapport, 1. kvartal 2012	16. maj 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 31. marts 2012 er kursen på aktien EUR 6,05. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 55%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis svagere og sammenfaldende. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 12% og (55)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. marts 2012. 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