



## Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 15. august 2014  
Delårsrapport for 1. halvår 2014  
Fondsbørsmeddelelse nr. 66/2014  
Side 1 af 22

# Prime Office A/S

## Delårsrapport for 1. halvår 2014

(Periode: 1. januar - 30. juni 2014)

### **Om Prime Office A/S**

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske kontorejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



## Selskabsoplysninger

### Selskab

Prime Office A/S  
Sankt Knuds Torv 3, 3. sal  
DK-8000 Aarhus C

CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

Internet: [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
E-mail: [info@moller-company.dk](mailto:info@moller-company.dk)

### Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand  
Jens Erik Jepsen Christensen, næstformand  
Torben Hjort Friderichsen

### Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør  
Henrik Demant, økonomidirektør

### Revisor

Deloitte Statsautoriserede Revisionspartnerselskab  
Arosgaarden, Åboulevarden 31  
DK-8100 Aarhus C



## Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 været tilfredsstillende og den primære drift udvikler sig i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 udgør T.EUR 1.046 mod T.EUR 1.131 i samme periode sidste år. Et højere niveau for koncernens omkostninger i forbindelse med vedligeholdelse og forbedringer er den direkte årsag til faldet i selskabets resultat af primær drift. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 for regnskabsåret 2014.

Ledelsen har fortsat fokus på nedbringelse af koncernens gæld. I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 udgør afdrag på koncernens gæld i alt T.EUR 333.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 15. august 2014 godkendt delårsrapporten for 2. kvartal 2014.

### Perioden i overskrifter

- Koncernens nettoomsætning er stabil og udgør for 1. halvår 2014 T.EUR 1.325.
- Koncernens egenkapitalforrentning før skat udgør 9,6% p.a.
- Renteomkostningerne på selskabets lån er stabile og følger forventningerne.
- Fortsat stabil og høj udlejningsprocent på 99,2%.
- Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 0,62.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 13,80 og EUR 9,39.
- Fortsat solid likviditet og solvens på 37,6%.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. halvår 2014 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. halvår 2013 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2013. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 2. kvartal 2014 angivet sammen med tilsvarende tal for 2. kvartal 2013.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

### Prime Office A/S

Sankt Knuds Torv 3, 3. sal  
DK-8000 Aarhus C  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)

[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)  
Tlf.: (+45) 8733 8989



## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	side 2
Resumé .....	side 3
Indholdsfortegnelse .....	side 4
Koncernens hovedtal .....	side 5
Koncernens nøgletal .....	side 6
Ledelsesberetning .....	side 7
Anvendt regnskabspraksis .....	side 8
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. juni 2014 .....	side 12
Ledelsespåtegning .....	side 15
Resultatopgørelse .....	side 16
Totalindkomstopgørelse .....	side 17
Balance .....	side 18
Egenkapitalopgørelse .....	side 19
Pengestrømsopgørelse .....	side 20
Aktionærinformation .....	side 21
Kontaktinformation .....	side 22



## Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	2. kvartal					1. halvår				
	2014	2013	2012	2011	2010	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Resultatopgørelse</b>										
Nettoomsætning	658	661	664	663	533	1.325	1.317	1.344	1.299	1.076
Bruttoresultat	612	634	625	642	509	1.210	1.264	1.257	1.243	1.044
Resultat af primær drift	520	578	563	620	466	1.046	1.131	1.145	1.151	954
Resultat af finansielle poster	(173)	(118)	(378)	(794)	(863)	(326)	(232)	(741)	(485)	(1.263)
Resultat før skat	347	460	185	(174)	(398)	720	899	404	666	(308)
<b>Periodens resultat</b>	<b>316</b>	<b>500</b>	<b>177</b>	<b>(131)</b>	<b>(300)</b>	<b>677</b>	<b>855</b>	<b>352</b>	<b>524</b>	<b>(217)</b>

Beløb i EUR 1.000	30. juni					31. marts				
	2014	2013	2012	2011	2010	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Balance</b>										
<b>Aktiver</b>										
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0	0	80	0	7.259	0
Langfristede aktiver	40.032	40.103	40.087	42.006	35.293	40.034	40.113	40.078	42.154	35.213
Kortfristede aktiver	343	308	1.226	1.579	2.292	312	411	1.131	1.309	1.987
<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.375</b>	<b>40.411</b>	<b>41.313</b>	<b>43.796</b>	<b>37.585</b>	<b>40.346</b>	<b>40.524</b>	<b>41.209</b>	<b>43.463</b>	<b>37.200</b>
<b>Passiver</b>										
Egenkapital i alt	15.176	13.964	12.433	14.561	13.470	14.805	13.408	12.201	14.626	13.801
Langfristede gældsforpligtelser	22.990	22.830	22.830	22.830	18.931	22.980	22.830	22.830	22.830	18.951
Kortfristede gældsforpligtelser	2.209	3.617	6.050	6.405	5.184	2.561	4.286	6.178	6.008	4.448
<b>Passiver i alt</b>	<b>40.375</b>	<b>40.411</b>	<b>41.313</b>	<b>43.796</b>	<b>37.585</b>	<b>40.346</b>	<b>40.524</b>	<b>41.209</b>	<b>43.464</b>	<b>37.200</b>

Beløb i EUR 1.000	2. kvartal					1. halvår				
	2014	2013	2012	2011	2010	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Pengestrømme</b>										
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	520	578	563	620	467	1.046	1.131	1.145	1.151	954
Pengestrømme vedrørende primær drift	279	467	655	376	366	925	999	1.019	1.781	733
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(2)	181	363	39	73	362	431	431	1.141	152
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	2	2	(49)	(131)	0	3	3	(49)	(7.360)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(47)	(280)	(417)	183	88	(333)	(409)	(545)	5.893	153
Periodens pengestrømme i alt	(47)	(97)	(103)	91	161	32	25	(163)	(326)	305
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	162	213	202	514	1.105	83	91	262	931	961
Periodens pengestrømme i alt	(47)	(97)	(103)	91	161	32	25	(163)	(326)	305
<b>Likvidbeholdning ved periodens slutning</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>605</b>	<b>1.266</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>99</b>	<b>605</b>	<b>1.266</b>



## Koncernens nøgletal

	2. kvartal				
	2014	2013	2012	2011	2010
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	2,35%	3,36%	1,50%	(1,19)%	(2,92)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	2,14%	3,65%	1,44%	(0,90)%	(2,20)%
Solidentetsgrad (pct.)	37,59%	34,55%	30,09%	33,25%	35,84%
Udlejningsgrad (pct.)	99,17%	97,90%	99,54%	97,42%	98,41%
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)	9.994	6.522	5.727	8.132	9.718
Børskurs (EUR)	9,39	6,13	5,38	7,64	9,13
Indre værdi (EUR)	13,80	12,68	11,27	13,22	12,23
Kurs / indre værdi (EUR)	0,68	0,48	0,48	0,58	0,75
Loan to value (LTV)	0,59	0,61	0,63	0,61	0,57
Resultat pr. aktie (ESP)	0,29	0,47	0,16	(0,14)	(0,28)
EBIT pr. aktie (EUR)	0,49	0,54	0,53	0,58	0,44
Price Earnings (PE)	31,86	13,03	34,50	(54,57)	(32,61)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0
	1. halvår				
	2014	2013	2012	2011	2010
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	4,80%	6,67%	3,31%	4,68%	(2,25)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	4,52%	6,34%	2,88%	3,68%	(1,58)%
Solidentetsgrad (pct.)	37,59%	34,55%	30,09%	33,25%	35,84%
Udlejningsgrad (pct.)	99,17%	97,65%	99,54%	97,42%	98,41%
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)	9.994	6.522	5.727	8.132	9.718
Børskurs (EUR)	9,39	6,13	5,38	7,64	9,13
Indre værdi (EUR)	13,80	12,68	11,27	13,22	12,23
Kurs / indre værdi (EUR)	0,68	0,48	0,48	0,58	0,75
Loan to value (LTV)	0,59	0,61	0,63	0,61	0,57
Resultat pr. aktie (ESP)	0,62	0,79	0,31	0,47	(0,21)
EBIT pr. aktie (EUR)	0,98	1,06	1,08	1,08	0,90
Price Earnings (PE)	15,03	7,80	17,41	16,26	(43,48)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



## Ledelsesberetning

### Forord

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

### Regnskabsperiodens aktiviteter

Selskabets udlejningsaktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende og selskabets kapitalstruktur udgøres primært af realkreditfinansiering. Koncernens soliditet er på mere end 37% og stigende i takt med mere afdrag på selskabets gæld. Prime Office A/S fortsætter fokus på driften af investeringsejendommene og det løbende cash flow.

Selskabets finansielle omkostninger er påvirket af dagsværdiregulering samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af koncernens renteswap, som er med til at rentesikre koncernens gæld. I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 udgør ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap udgør henholdsvis T.EUR 368 og T.EUR (131).

### Forvalter af alternative investeringsfonde

I forbindelse med at den nye lov om forvalter af alternative investeringsfonde har Prime Office A/S indgivet ansøgning om at blive registreret som forvalter af alternative investeringsfonde samt om tilladelse til at markedsføre alternative investeringsfonde.

### Forventninger til regnskabsåret 2014

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2014. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2013.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. halvår 2014 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

### Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. halvår 2014 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. halvår 2014 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%. Den ikke kontrollerende interessers forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Den ikke kontrollerende interessens andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

### Virksomhedssammenslutninger

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

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





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

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

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

### **Ikke kontrollerende interesser**

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

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata.

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

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Netto omsætning**

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

### **Driftsomkostninger**

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

### **Salgs- og administrationsomkostninger**

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



### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle poster**

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

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

### **Skat af årets resultat**

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

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

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervelsesomkostninger, 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.

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



## Regnskabsberetning for 1. halvår 2014

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 1.325 mod T.EUR 1.317 i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 1%.

Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2014 udgør T.EUR 658 mod T.EUR 661 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2013 udgjorde koncernens nettoomsætning T.EUR 2.674.

Koncernens driftsomkostninger udgør for 1. halvår 2014 og 1. halvår 2013 henholdsvis T.EUR 115 og T.EUR 53. Driftsomkostningerne for 2. kvartal 2014 og 2. kvartal 2013 udgør T.EUR 46 og T.EUR 27. Stigningen skyldes et højere niveau for omkostninger i forbindelse med vedligeholdelse og modernisering.

I hele regnskabsåret for 2013 udgjorde koncernens driftsomkostninger T.EUR 294.

#### Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 udgør dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0.

#### Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 udgør koncernens bruttoresultat T.EUR 1.210 mod T.EUR 1.264 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2014 udgør T.EUR 612 mod T.EUR 634 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2013 udgjorde koncernens bruttoresultat T.EUR 2.380.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for 1. halvår 2014 og 1. halvår 2013 udgør henholdsvis T.EUR 164 og T.EUR 133, mens de samme omkostninger for 2. kvartal 2014 og 2. kvartal 2013 udgør T.EUR 92 og T.EUR 56.

#### Resultat af primær drift

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

Koncernens resultat af primær drift for 1. halvår 2014 udgør T.EUR 1.046 mod T.EUR 1.131 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 2. kvartal 2014 udgør T.EUR 520 mod T.EUR 578 i samme periode sidste år.

Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende og det forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 for regnskabsåret 2014.

Resultat af primær drift udgjorde for hele regnskabsperioden 2013 T.EUR 2.077.



### Finansielle poster, netto

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden for 1. januar til 30. juni 2014 og 1. april til 30. juni 2014 udgør henholdsvis T.EUR (326) og T.EUR (173).

Selskabets finansielle omkostninger og indtægter udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 henholdsvis T.EUR (694) og T.EUR 368. Selskabets realiserede finansielle omkostninger i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 består udelukkende af renteomkostninger på T.EUR (563) mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på T.EUR (131). Selskabets finansielle indtægter i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014 består udelukkende af urealiserede indtægter som udgøres af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på T.EUR (368).

Selskabets finansielle omkostninger og indtægter udgør i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2014 henholdsvis T.EUR (346) og T.EUR 173. Selskabets realiserede finansielle omkostninger i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2014 består udelukkende af renteomkostninger på T.EUR (281) mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på T.EUR (65). Selskabets finansielle indtægter i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2014 består udelukkende af urealiserede indtægter som udgøres af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på T.EUR (173).

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 30. juni 2014 T.EUR (816).

### Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. halvår 2014 udgør T.EUR 720 mod T.EUR 899 i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 2. kvartal 2014 udgør T.EUR 347 mod T.EUR 460 i samme periode sidste år. Et højere niveau for selskabets omkostninger samt færre finansielle indtægter er den direkte årsag til faldet i selskabets resultat før skat.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2013 T.EUR 1.471.

### Balance

#### Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. juni 2014 udgør T.EUR 40.375 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 40.0328. Den 31. december 2013 udgjorde koncernens balancesum T.EUR 40.263. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 40.035.

#### Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2014 T.EUR 343, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.032. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2013 henholdsvis T.EUR 228 og T.EUR 40.035.

#### Koncernens egenkapital

Den 30. juni 2014 udgør koncernens egenkapital T.EUR 15.176, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 490. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2013 T.EUR 14.389 og T.EUR 474. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.EUR 787.

I regnskabsperioden for 1. halvår 2014 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap udgør for indeværende regnskabsperiode henholdsvis T.EUR 368 og T.EUR (131).

**Kortfristede – og langfristede forpligtelser**

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2014 henholdsvis T.EUR 22.990 og T.EUR 2.209. Den 31. december 2013 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 22.969 og T.EUR 2.905. I perioden fra 1. januar til 30. juni 2014 er koncernens samlede forpligtelser dermed faldet med i alt T.EUR 675.

**Pengestrømsopgørelse**

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter for perioden 1. januar til 30. juni 2014 udgør henholdsvis T.EUR 362, T.EUR 3 og T.EUR (333). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR 431, T.EUR 3 og T.EUR (409).

I perioden 1. januar til 30. juni 2014 er selskabets likvide beholdning steget med T.EUR 32 og udgør den 30. juni 2014 T.EUR 115.

**Begivenheder efter statusdagen**

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. halvår 2014.

**Forventninger til regnskabsåret 2014.**

Koncernen fastholder forventningerne til regnskabsåret 2014. Resultat af primær drift før dagsværdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2013.



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2014.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Delårsrapporten er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten for 1. halvår 2014 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2014 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2014.

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

Aarhus, den 15. august 2014.

### Direktion

Mogens V. Møller  
Adm. direktør

Henrik Demant  
Økonomidirektør

### Bestyrelse

Flemming Lindeløv  
Bestyrelsesformand

Jens Erik Christensen  
Næstformand

Torben Hjort  
Bestyrelsesmedlem



## Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2014	2013	2014	2013	2013
	2. kvartal	2. kvartal	1. halvår	1. halvår	
<b>Nettoomsætning</b>	<b>658</b>	<b>661</b>	<b>1.325</b>	<b>1.317</b>	<b>2.674</b>
Driftsomkostninger	(46)	(27)	(115)	(53)	(294)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>612</b>	<b>634</b>	<b>1.210</b>	<b>1.264</b>	<b>2.380</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(92)	(56)	(164)	(133)	(303)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>520</b>	<b>578</b>	<b>1.046</b>	<b>1.131</b>	<b>2.077</b>
Finansielle indtægter	173	233	368	467	810
Finansielle omkostninger	(346)	(351)	(694)	(699)	(1.416)
<b>Resultat før skat</b>	<b>347</b>	<b>460</b>	<b>720</b>	<b>899</b>	<b>1.471</b>
Skat af periodens resultat	(31)	40	(43)	(44)	(258)
<b>Periodens resultat</b>	<b>316</b>	<b>500</b>	<b>677</b>	<b>855</b>	<b>1.213</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Møderselskabets aktionærer	307	490	661	836	1.189
Ikke kontrollerende interesse	9	10	16	19	24
<b>I alt</b>	<b>316</b>	<b>500</b>	<b>677</b>	<b>855</b>	<b>1.213</b>
<b>Resultat pr. aktie i EUR</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,29	0,47	0,62	0,79	1,12
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,29	0,47	0,62	0,79	1,12





## Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2014 2. kvartal	2013 2. kvartal	2014 1. halvår	2013 1. halvår	2013
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>316</b>	<b>500</b>	<b>677</b>	<b>855</b>	<b>1.213</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	65	65	131	131	263
Skat af dagsværdireguleringer	(10)	(10)	(21)	(21)	(42)
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>221</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>371</b>	<b>555</b>	<b>787</b>	<b>965</b>	<b>1.434</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	362	545	771	946	1.410
Ikke kontrollerende interesse	9	10	16	19	24
<b>I alt</b>	<b>371</b>	<b>555</b>	<b>787</b>	<b>965</b>	<b>1.434</b>



## Balance

### Aktiver

Beløb i EUR 1.000	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsjendomme	40.032	40.038	40.035
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	0	65	0
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>40.032</b>	<b>40.103</b>	<b>40.035</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70	122	44
Andre tilgodehavender	52	36	80
Periodeafgrænsningsposter	106	34	21
Likvide beholdninger	115	116	83
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>343</b>	<b>308</b>	<b>228</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.375</b>	<b>40.411</b>	<b>40.263</b>

### Passiver

Beløb i EUR 1.000	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(221)	(442)	(331)
Overført resultat	620	(350)	(41)
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>14.686</b>	<b>13.495</b>	<b>13.915</b>
Ikke kontrollerende interesse	490	469	474
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.176</b>	<b>13.964</b>	<b>14.389</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	160	0	139
Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	22.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.990</b>	<b>22.830</b>	<b>22.969</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til banker	870	1.521	1.165
Leverandørgæld	104	112	118
Selskabsskat	72	52	65
Periodeafgrænsningsposter	30	50	16
Anden gæld	1.133	1.882	1.541
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.209</b>	<b>3.617</b>	<b>2.905</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>25.199</b>	<b>26.447</b>	<b>25.874</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>40.375</b>	<b>40.411</b>	<b>40.263</b>



## Egenkapitalopgørelse

Koncern 2013						
Beløb i EUR 1000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2013</b>	<b>14.287</b>	<b>(552)</b>	<b>(1.186)</b>	<b>12.549</b>	<b>450</b>	<b>12.999</b>
Årets resultat	0	0	1.189	1.189	24	1.213
Anden totalindkomst	0	221	0	221	0	221
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>221</b>	<b>1.189</b>	<b>1.410</b>	<b>24</b>	<b>1.434</b>
Køb / Salg af egne aktier	0	0	(44)	(44)	0	(44)
<b>Egenkapital pr. 31. december 2013</b>	<b>14.287</b>	<b>(331)</b>	<b>(41)</b>	<b>13.915</b>	<b>474</b>	<b>14.389</b>

Koncern 01.01.2014 - 31.03.2014						
Beløb i EUR 1000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	<b>14.287</b>	<b>(331)</b>	<b>(41)</b>	<b>13.915</b>	<b>474</b>	<b>14.389</b>
Årets resultat	0	0	354	354	7	361
Anden totalindkomst	0	55	0	55	0	55
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>354</b>	<b>409</b>	<b>7</b>	<b>416</b>
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2014</b>	<b>14.287</b>	<b>(276)</b>	<b>313</b>	<b>14.324</b>	<b>481</b>	<b>14.805</b>

Koncern 01.04.2014 - 30.06.2014						
Beløb i EUR 1000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2014</b>	<b>14.287</b>	<b>(276)</b>	<b>313</b>	<b>14.324</b>	<b>481</b>	<b>14.805</b>
Årets resultat	0	0	307	307	9	316
Anden totalindkomst	0	55	0	55	0	55
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>307</b>	<b>362</b>	<b>9</b>	<b>371</b>
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2014</b>	<b>14.287</b>	<b>(221)</b>	<b>620</b>	<b>14.686</b>	<b>490</b>	<b>15.176</b>



## Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2014 2. kvartal	2013 2. kvartal	2014 1. halvår	2013 1. halvår	2013
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster</b>	<b>520</b>	<b>578</b>	<b>1.046</b>	<b>1.131</b>	<b>2.077</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(78)	74	(83)	34	13
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(163)	(185)	(38)	(166)	(71)
Betalt selskabsskat	0	0	0	0	(46)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>279</b>	<b>467</b>	<b>925</b>	<b>999</b>	<b>1.973</b>
Modtagne finansielle indtægter	0	0	0	0	2
Betalte finansielle omkostninger	(281)	(286)	(563)	(568)	(1.154)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>(2)</b>	<b>181</b>	<b>362</b>	<b>431</b>	<b>821</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b>					
Køb - / regulering af investeringsejendomme	2	2	3	3	6
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>					
Lånoptagelse	0	22	0	22	3
Tilbagebetaling af lån	(47)	(302)	(333)	(431)	(795)
Køb af egne aktier	0	0	0	0	(44)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(47)</b>	<b>(280)</b>	<b>(333)</b>	<b>(409)</b>	<b>(835)</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(47)</b>	<b>(97)</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>(8)</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	162	213	83	91	91
Periodens pengestrømme	(47)	(97)	32	25	(8)
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>83</b>



## Aktionærinformation

### Fondsbørsmeddelelser 2013

Nr. 66/2014	15.08.2014	Delårsrapport for 2. kvartal 2014
Nr. 65/2014	15.05.2014	Delårsrapport for 1. kvartal 2014
Nr. 64/2014	24.04.2014	Referat fra generalforsamling den 24. april 2014
Nr. 63/2014	02.04.2014	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 62/2014	26.03.2014	Årsrapport 2013

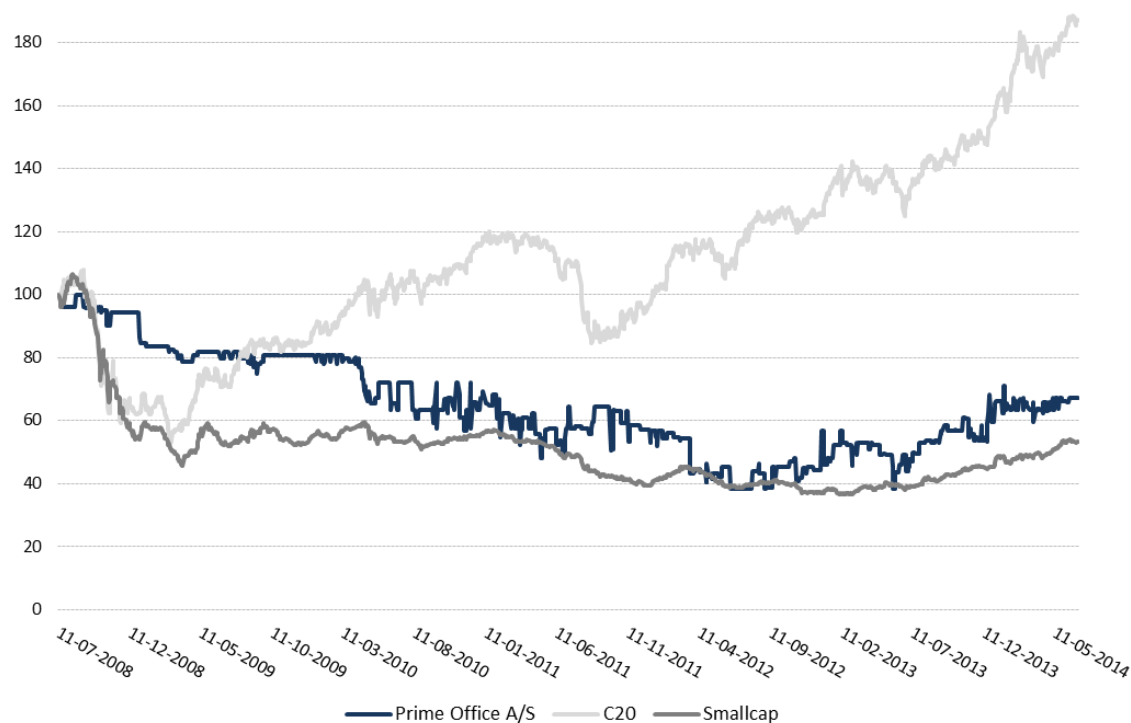
På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) er samtlige fondsbørsmeddelelser for perioden fra 2008 til 2014.

### Finanskalender for 2014

Delårsrapport, 2. kvartal 2014	15. august 2014
Offentliggørelse af finanskalender	14. november 2014
Delårsrapport, 3. kvartal 2014	14. november 2014

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

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. juni 2014 er kursen på aktien EUR 9,39. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 33%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis svagere og bedre. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 87% og (47)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. juni 2014. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





## **Kontaktinformation**

**Prime Office A/S**  
Sankt Knuds Torv 3, 3. sal  
DK-8000 Aarhus C  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)

Tlf.: +45 8733 8989  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)