



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 16. august 2013
Delårsrapport for 1. halvår 2013
Fondsbørsmeddelelse nr. 52/2013
Side 1 af 22

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. halvår 2013

(Periode: 1. januar - 30. juni 2013)

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
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

Deloitte



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2013 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 2013 udgør T.EUR 1.131 mod T.EUR 1.145 i samme periode sidste år. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300 for regnskabsåret 2013.

Ledelsen har fortsat fokus på nedbringelse af koncernens gæld. I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2013 udgør afdrag på koncernens gæld i alt T.EUR 431.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 16. august 2013 godkendt delårsrapporten for 2. kvartal 2013.

Perioden i overskrifter

- Koncernens egenkapitalforrentning udgør ca. 13% p.a.
- Koncernens nettoomsætning er stabil og udgør for 1. halvår 2013 T.EUR 1.317.
- Fortsat stabil og høj udlejningsprocent på 98%.
- Koncernens likvide beholdning udgør T.EUR 116 eksklusiv en uudnyttet trækingsret på T.EUR 529.
- Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 0,79.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 12,68 og EUR 6,13.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 35%.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. halvår 2013 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. halvår 2012 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2012. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 2. kvartal 2013 angivet sammen med tilsvarende tal for 2. kvartal 2012.

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 30. juni 2013.....	side 12
Ledespåtegning	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				
	2013	2012	2011	2010	2009	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse										
Nettoomsætning	661	664	663	533	584	1.317	1.344	1.299	1.076	1.126
Bruttoresultat	634	625	642	509	518	1.264	1.257	1.243	1.044	1.046
Resultat af primær drift	578	563	620	466	383	1.131	1.145	1.151	954	832
Resultat af finansielle poster	(118)	(378)	(794)	(863)	(319)	(232)	(741)	(485)	(1.263)	(297)
Resultat før skat	460	185	(174)	(398)	64	899	404	666	(308)	535
Periodens resultat	500	177	(131)	(300)	68	855	352	524	(217)	466

Beløb i EUR 1.000	30. juni					31. marts				
	2013	2012	2011	2010	2009	2013	2012	2011	2010	2009
Balance										
Aktiver										
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0	80	0	7.259	0	0
Langfristede aktiver	40.103	40.087	42.006	35.293	35.175	40.113	40.078	42.154	35.213	35.093
Kortfristede aktiver	308	1.226	1.579	2.292	2.109	411	1.131	1.309	1.987	2.384
Aktiver i alt	40.411	41.313	43.796	37.585	37.284	40.524	41.209	43.463	37.200	37.477
Passiver										
Egenkapital i alt	13.964	12.433	14.561	13.470	14.243	13.408	12.201	14.626	13.801	13.715
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	22.830	22.830	18.931	18.725	22.830	22.830	22.830	18.951	18.943
Kortfristede gældsforpligtelser	3.617	6.050	6.405	5.184	4.316	4.286	6.178	6.008	4.448	4.818
Passiver i alt	40.411	41.313	43.796	37.585	37.284	40.524	41.209	43.464	37.200	37.477

Beløb i EUR 1.000	2. kvartal					1. halvår				
	2013	2012	2011	2010	2009	2013	2012	2011	2010	2009
Pengestrømme										
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	578	563	620	467	383	1.131	1.145	1.151	954	832
Pengestrømme vedrørende primær drift	467	655	376	366	249	999	1.019	1.781	733	506
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	181	363	39	73	(95)	431	431	1.141	152	137
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	2	(49)	(131)	0	0	3	(49)	(7.360)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(280)	(417)	183	88	(333)	(409)	(545)	5.893	153	(699)
Periodens pengestrømme i alt	(97)	(103)	91	161	(428)	25	(163)	(326)	305	(563)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	213	202	514	1.105	1.279	91	262	931	961	1.414
Periodens pengestrømme i alt	(97)	(103)	91	161	(428)	25	(163)	(326)	305	(563)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	116	99	605	1.266	851	116	99	605	1.266	851



Koncernens nøgletal

	2. kvartal				
	2013	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	3,36%	1,50%	(1,19)%	(2,92)%	0,46%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	3,65%	1,44%	(0,90)%	(2,20)%	0,47%
Solidsgrad (pct.)	34,55%	30,09%	33,25%	35,84%	38,20%
Udlejningsgrad (pct.)	97,90%	99,54%	97,42%	98,41%	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.)	56	56	56	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	6.522	5.727	8.132	9.718	12.145
Børskurs (EUR)	6,13	5,38	7,64	9,13	11,41
Indre værdi (EUR)	12,68	11,27	13,22	12,23	12,94
Kurs / indre værdi (EUR)	0,48	0,48	0,58	0,75	0,88
Loan to value (LTV)	0,61	0,63	0,61	0,57	0,56
Resultat pr. aktie (ESP)	0,47	0,16	(0,14)	(0,28)	0,05
EBIT pr. aktie (EUR)	0,54	0,53	0,58	0,44	0,36
Price Earnings (PE)	13,03	34,50	(54,57)	(32,61)	228,20
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0
	1. halvår				
	2013	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	6,67%	3,31%	4,68%	(2,25)%	3,82%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	6,34%	2,88%	3,68%	(1,58)%	3,32%
Solidsgrad (pct.)	34,55%	30,09%	33,25%	35,84%	38,20%
Udlejningsgrad (pct.)	97,65%	99,54%	97,42%	98,41%	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.)	56	56	56	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	6.522	5.727	8.132	9.718	12.145
Børskurs (EUR)	6,13	5,38	7,64	9,13	11,41
Indre værdi (EUR)	12,68	11,27	13,22	12,23	12,94
Kurs / indre værdi (EUR)	0,48	0,48	0,58	0,75	0,88
Loan to value (LTV)	0,61	0,63	0,61	0,57	0,56
Resultat pr. aktie (ESP)	0,79	0,31	0,47	(0,21)	0,40
EBIT pr. aktie (EUR)	1,06	1,08	1,08	0,90	0,78
Price Earnings (PE)	7,80	17,41	16,26	(43,48)	28,53
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletal for 1. halvår 2011 og 2012 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

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

Selskabets adm. direktør Mogens V. Møller udtaler:

Tysk økonomi er markant på vej frem med faldende arbejdsløshed og stigende vækst. En investering i Prime Office er en direkte investering i tysk erhvervsliv. Selskabets egenkapitalforrentning ligger på ca. 13 % og vurderes som værende en attraktiv investering.

Den eksorbitant lave rente betyder stor efterspørgsel af fast ejendom i Tyskland, og det lave renteniveau gør investeringen lønsom som aktivklasse. Selskabets soliditet på ca. 35% er høj, og selskabets likvide beredskab solidt.

Regnskabsperiodens aktiviteter

Selskabets primære drift fra udlejningsaktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende og selskabets kapitalstruktur og soliditet ligger nu indenfor den ramme som var hensigten ved selskabets etablering. 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. Ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap udgør henholdsvis T.EUR 467 og T.EUR (131).

Selskabets likvide beholdning ved regnskabsperiodens slutning udgør derfor kun T.EUR 116 eksklusiv en uudnyttet trækingsret på T.EUR 529.

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 2013

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2013. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2012.



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 2013 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. halvår 2013 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 2013 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 erhvervsomkostninger, 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

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 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 2013

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2013 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 1.317 mod T.EUR 1.344 i samme periode sidste år, svarende til et fald på 2%.

Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2013 udgør T.EUR 661 mod T.EUR 664 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2012 udgjorde koncernens nettoomsætning T.EUR 2.694.

Koncernens driftsomkostninger udgør for 1. halvår 2013 og 1. halvår 2012 henholdsvis T.EUR 53 og T.EUR 87. Driftsomkostningerne for 2. kvartal 2013 og 2. kvartal 2012 udgør T.EUR 27 og T.EUR 39.

I hele regnskabsåret for 2012 udgjorde koncernens driftsomkostninger T.EUR 185.

Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2013 udgør dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0.

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2013 udgør koncernens bruttoresultat T.EUR 1.264 mod T.EUR 1.257 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2013 udgør T.EUR 634 mod T.EUR 625 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2012 udgjorde koncernens bruttoresultat T.EUR 2.509.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for 1. halvår 2013 og 1. halvår 2012 udgør henholdsvis T.EUR 133 og T.EUR 112, mens de samme omkostninger for 2. kvartal 2013 og 2. kvartal 2012 udgør T.EUR 56 og T.EUR 62.

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 2013 udgør T.EUR 1.131 mod T.EUR 1.145 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 2. kvartal 2013 udgør T.EUR 578 mod T.EUR 563 i samme periode sidste år.

Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende og det forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300 for regnskabsåret 2013.

Resultat af primær drift udgjorde for hele regnskabsperioden 2012 T.EUR 2.194.



Finansielle poster, netto

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden for 1. januar til 30. juni 2013 og 1. april til 30. juni 2013 udgør henholdsvis T.EUR (232) og T.EUR (118).

Selskabets finansielle nettoomkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2013 udgør henholdsvis T.EUR (568) og T.EUR 336. Selskabets realiserede nettoomkostninger består udelukkende af renteomkostninger mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 467 og T.EUR (131).

Selskabets realiserede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2013 består udelukkende af renteomkostninger på T.EUR (285) mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 233 og T.EUR (66).

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 30. juni 2013 T.EUR (1.525).

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. halvår 2013 udgør T.EUR 929 mod T.EUR 404 i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 2. kvartal 2013 udgør T.EUR 481 mod T.EUR 185 i samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2012 T.EUR 865.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. juni 2013 udgør T.EUR 40.432 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 40.038. Den 31. december 2012 udgjorde koncernens balancesum T.EUR 40.376. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 40.041.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2013 T.EUR 308, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.124. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2012 henholdsvis T.EUR 249 og T.EUR 40.127.

Koncernen har pr. 30. juni 2013 et skatteaktiv på T.EUR 86.

Koncernens egenkapital

Den 30. juni 2013 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.985, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 469. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2012 T.EUR 12.999 og T.EUR 450. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.EUR 967 svarende til en stigning på 15,4% p.a.

I regnskabsperioden for 1. halvår 2013 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 467 og T.EUR (131).

**Kortfristede – og langfristede forpligtelser**

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2013 henholdsvis T.EUR 22.830 og T.EUR 3.617. Den 31. december 2012 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 22.830 og T.EUR 4.547. I perioden fra 1. januar til 30. juni 2013 er koncernens samlede forpligtelser dermed faldet med i alt T.EUR 930.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2013 henholdsvis T.EUR 431, T.EUR 3 og T.EUR (409). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR 431, T.EUR (49) og T.EUR (545).

I perioden 1. januar til 30. juni 2013 er selskabets likvide beholdning forbedret med T.EUR 25 og udgør den 30. juni 2013 T.EUR 116. En mere effektiv Cash Management er den direkte årsag til faldet i koncernens likvide beholdning.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. halvår 2013.

Forventninger til regnskabsåret 2013.

Koncernen fastholder forventningerne til regnskabsåret 2013. Resultat af primær drift før dagsværdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2012.



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2013.

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 2013 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2013 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2013.

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 16. august 2013.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2013 2. kvartal	2012 2. kvartal	2013 1. halvår	2012 1. halvår	2012
Nettoomsætning	661	664	1317	1.344	2.694
Driftsomkostninger	(27)	(39)	(53)	(87)	(185)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	634	625	1.264	1.257	2.509
Salgs- og administrationsomkostninger	(56)	(62)	(133)	(112)	(315)
Resultat af primær drift	578	563	1.131	1.145	2.194
Finansielle indtægter	233	(4)	467	3	152
Finansielle omkostninger	(351)	(374)	(699)	(744)	(1.481)
Resultat før skat	460	185	899	404	865
Skat af periodens resultat	40	(8)	(44)	(52)	(58)
Periodens resultat	500	177	855	352	807
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	490	166	836	329	768
Ikke kontrollerende interesse	10	11	19	23	39
I alt	500	177	855	352	807
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,47	0,16	0,79	0,31	0,72
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,47	0,16	0,79	0,31	0,72



Totalindkomstopgørelse

	2013	2012	2013	2012	2.012
Beløb i EUR 1.000	2. kvartal	2. kvartal	1. halvår	1. halvår	
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	500	177	855	352	807
Anden totalindkomst					
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	65	74	131	147	263
Skat af dagsværdireguleringer	(10)	(19)	(21)	(37)	(42)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	55	54	110	109	221
Periodens totalindkomst	555	231	965	461	1.028
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	545	220	946	438	989
Ikke kontrollerende interesse	10	11	19	23	39
I alt	555	231	965	461	1.028



Balance

Aktiver

Beløb i EUR 1.000	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	40.038	40.009	40.041
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	65	78	86
Langfristede aktiver i alt	40.103	40.087	40.127
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	122	15	60
Andre tilgodehavender	36	1.075	65
Periodeafgrænsningsposter	34	37	33
Likvide beholdninger	116	99	91
Kortfristede aktiver	308	1.226	249
Aktiver i alt	40.411	41.313	40.376

Passiver

Beløb i EUR 1.000	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(442)	(663)	(552)
Overført resultat	(350)	(1.625)	(1.186)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.495	11.999	12.549
Ikke kontrollerende interesse	469	434	450
Egenkapital i alt	13.964	12.433	12.999
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	1.521	2.399	1.949
Leverandørgæld	112	182	123
Selskabsskat	52	29	46
Periodeafgrænsningsposter	50	0	46
Anden gæld	1.882	3.440	2.383
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.617	6.050	4.547
Forpligtelser i alt	26.447	28.880	27.377
Passiver i alt	40.411	41.313	40.376



Egenkapitalopgørelse

		2012					
Beløb i EUR 1.000		01.01.2012 - 31.12.2012					
	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 renteswap	0	263	0	263	0	263	
Skat af dagværdiregulering renteswap	0	(42)	0	(42)	0	(42)	
Periodens resultat	0	0	768	768	39	807	
Egenkapital pr. 31. december 2012	14.287	(552)	(1.186)	12.549	450	12.999	

		2013					
Beløb i EUR 1.000		01.01.2013 - 31.03.2013					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt	
Egenkapital pr. 1. januar 2013	14.287	(552)	(1.186)	12.549	450	12.999	
Tilbageførelse af dagværdiregulering af renteswap	0	66	0	66	0	66	
Skat af dagværdiregulering renteswap	0	(11)	0	(11)	0	(11)	
Periodens resultat	0	0	346	346	9	355	
Egenkapital pr. 31. marts 2013	14.287	(497)	(840)	12.950	459	13.408	

		2013					
Beløb i EUR 1.000		01.04.2013 - 30.06.2013					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt	
Egenkapital pr. 1. april 2013	14.287	(497)	(840)	12.950	459	13.408	
Tilbageførelse af dagværdiregulering af renteswap	0	65	0	65	0	65	
Skat af dagværdiregulering renteswap	0	(10)	0	(10)	0	(10)	
Periodens resultat	0	0	490	490	10	500	
Egenkapital pr. 30. juni 2013	14.287	(442)	(350)	13.495	469	13.964	



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1000	2013 2. kvartal	2012 2. kvartal	2013 1. halvår	2012 1. halvår	2012
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	578	563	1.131	1.145	2.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	74	(198)	34	(397)	572
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(185)	290	(166)	271	(638)
Pengestrømme vedrørende primær drift	467	655	999	1.019	2.128
Modtagne finansielle indtægter	0	2	0	3	0
Betalte finansielle omkostninger	(286)	(294)	(568)	(591)	(1.224)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	181	363	431	431	904
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb af investeringsejendomme	2	(49)	3	(49)	(82)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	2	(49)	3	(49)	(82)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Lånoptagelse	22	0	22	0	0
Tilbagebetaling af lån	(302)	(417)	(431)	(545)	(993)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(280)	(417)	(409)	(545)	(993)
Periodens pengestrømme	(97)	(103)	25	(163)	(171)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	213	202	91	262	262
Periodens pengestrømme	(97)	(103)	25	(163)	(171)
Likvid beholdning ved periodens slutning	116	99	116	99	91



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2013

Nr. 52/2013	16.08.2013	Delårsrapport for 2. kvartal 2013
Nr. 51/2013	16.05.2013	Delårsrapport for 1. kvartal 2013
Nr. 50/2013	19.04.2013	Referat fra generalforsamling den 19. april 2013
Nr. 49/2013	22.03.2013	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 48/2013	21.03.2013	Årsrapport 2012

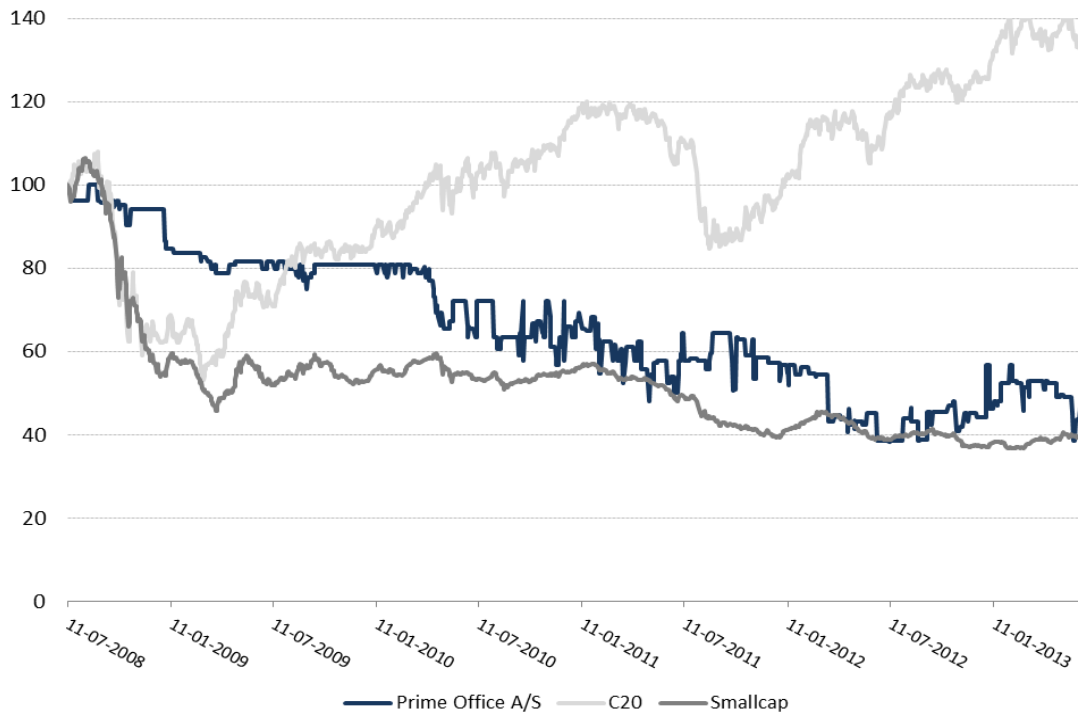
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011 og 2012.

Finanskalender for 2013

Delårsrapport, 2. kvartal 2013	16. august 2013
Delårsrapport, 3. kvartal 2013	15. november 2013
Offentliggørelse af finanskalender	15. november 2013

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 2013 er kursen på aktien EUR 6,13. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 56%. 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. 30% og (61)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. juni 2013. 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