



Fondsbørsmeddelelse nr. 15/2009

20. maj 2009

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. kvartal 2009

(Periode: 1. januar 2009 - 31. marts 2009)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver dig mulighed for at få del i det tyske erhvervsliv. Som det første selskab på markedet har Prime Office A/S sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 100.000 indbyggere og med en positiv befolkningsudvikling og økonomisk vækst.



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 første kvartal 2009 været præget af en positiv tendens, og selskabets økonomi har udviklet sig planmæssigt.

Perioden i overskrifter

- Resultatet for perioden er tilfredsstillende og bedre end forventet.
- Koncernens resultat før skat udgør i perioden 1. januar til 31. marts 2009 TEUR 471.
- Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 0,35.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og der er ingen ændringer i selskabets lejeforhold.
- Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er fortsat 100 %.
- Omkostningerne og selskabets renteudgifter er stabile og følger budgettet.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 37 %.

Prime Office A/S blev noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S den 10. juli 2008, og det har i denne delårsrapport for 1. kvartal 2009 derfor ikke været muligt at sammenligne regnskabstallene med tilsvarende tal for 1. kvartal 2008. Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller, adm. direktør, telefon (+45) 8733 8989 eller (+45) 4074 2429.



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé.....	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hoved- og nøgletal.....	side 5
Ledelsesberetning	side 8
Anvendt regnskabspraksis.....	side 9
Regnskabsberetning for 1. kvartal 2009.....	side 11
Ledelsespåtegning.....	side 13
Resultatopgørelse.....	side 14
Balance	side 15
Egenkapitalopgørelse	side 16
Pengestrømsopgørelse	side 17
Aktionærinformation.....	side 18
Kontaktinformation.....	side 19



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	2009 1. kvartal	2008 *
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	542	1.119
Bruttoresultat	528	1.659
Resultat af primær drift	449	1.436
Resultat før skat	471	648
Periodens resultat	399	548
Balance		
Aktiver		
Langfristede aktiver	35.093	35.093
Kortfristede aktiver	2.384	2.404
Aktiver i alt	37.477	37.497
Passiver		
Egenkapital i alt	13.715	13.789
Forpligtelser i alt	23.761	23.708
Passiver i alt	37.477	37.497
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	232	1.442
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	-34.094
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	-367	34.066
Pengestrømme i alt	-135	1.414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.414	0
Periodens pengestrømme	-135	1.414
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.279	1.414

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.



Koncernens nøgletal

	2009 1. kvartal	2008 *
Forrentning af egenkapitalen før skat	3,43%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	2,90%	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	36,60%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	100,00%	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,66	12,67
Børskurs (EUR)	11,28	12,07
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	17.056	10.000

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Definition af nøgletal

Forrentning af egenkapitalen før skat	$\frac{\text{(Resultat før skat)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100
Forrentning af egenkapitalen efter skat	$\frac{\text{(Periodens resultat)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	x 100
Udlejningsgrad (pct.)	$\frac{\text{Antal ulejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$	x 100
Soliditetsgrad (pct.)	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Indre værdi pr. aktie (EUR)	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktie}}$	



Ledelsesberetning

Årets aktiviteter

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i 1. kvartal 2009 været præget af en positiv tendens, og koncernens økonomi har udviklet sig planmæssigt. Koncernens lejeindtægter er stabile og der er ingen ændringer i koncernens lejeforhold. Omkostningerne og koncernens renteudgifter er stabile og følger budgettet.

Koncernens resultat før skat udgør i perioden 1. januar til 31. marts 2009 TEUR 471.

Prime Office A/S blev noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S den 10. juli 2008, og det har derfor i denne delårsrapport for 1. kvartal 2009 ikke været muligt at sammenligne regnskabstallene med tilsvarende tal for 1. kvartal 2008. Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.

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.

Selskabets finansielle situation er som forventet. I første kvartal er koncernens bankgæld omlagt til realkreditfinansiering. I den forbindelse har koncernen realiseret en kursgevinst på de solgte obligationer på TEUR 310.



Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 2009 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. Der henvises til årsrapporten 2008 for en nærmere beskrivelse af anvendte Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag.

Funktional valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 1. kvartal 2009 præsenteres i EUR, afrundet til nærmeste 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 forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

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

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat i resultatopgørelsen, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat og reguleringer vedrørende tidligere år.

Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af de enkelte aktiver og forpligtelser.

Finansielle 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.



Regnskabsberetning for 1. kvartal 2009

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør TEUR 528 i perioden 1. januar til 31. marts 2009. Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger. Bruttoresultatet for regnskabsperioden 2008 udgjorde TEUR 1.659.

Der er ikke foretaget dagsværdiregulering af investeringsejendomme i 1. kvartal 2009.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør TEUR 449 i perioden 1. januar til 31. marts 2009, mens koncernens salgs- og administrative omkostninger udgør TEUR 79.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør i perioden 1. januar til 31. marts 2009 TEUR 22.

I regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2009 er foretaget en positiv dagsværdiregulering af koncernens finansielle instrumenter på TEUR 45. Kursreguleringen vedrører koncernens lån i fremmed valuta (CHF). Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter. Markedsværdien af koncernens finansielle instrumenter udgør 31. marts 2009 TEUR -123.

Periodens resultat

Periodens resultat udgør i perioden 1. januar til 31. marts 2009 TEUR 399, hvilket er tilfredsstillende og bedre end forventet.

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. marts 2009 TEUR 37.477 og består primært af investeringsejendomme på TEUR 34.646 og likvid beholdning på TEUR 1.279.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør 31. marts 2009 TEUR 2.384, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør TEUR 34.646.

Koncernen har pr. 31. marts 2009 et skatteaktiv på TEUR 447.

Koncernens egenkapital

Den 31. marts 2009 udgør koncernens egenkapital TEUR 13.715, hvoraf minoritetsinteresser udgør TEUR 453. Koncernens egenkapital og minoritetsinteresse pr. 31. december 2008 udgjorde henholdsvis TEUR 13.789 og TEUR 425. Dermed en faldende egenkapital i perioden fra 1. januar til 31. marts 2009, hvilket kan begrundes ved dagsværdiregulering af koncernens finansielle instrumenter.

Urealiseret kursregulering på selskabet renteswap udgør før skat TEUR -520, der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle instrumenter indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Markedsværdien af koncernens renteswap pr. 31. marts 2009 udgør TEUR -1.969.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. marts 2009 TEUR 23.761. En stigning i forhold til 31. december 2008 på TEUR 53.

**Pengestrømsopgørelse**

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter i alt udgør i perioden 1. januar til 31. marts 2009 TEUR 232, mens pengestrømme fra koncernens finansieringsaktivitet udgør TEUR - 367. Hermed udgør periodens pengestrømme i alt TEUR -135.

Samlet er selskabets likvide beholdning dermed faldet med TEUR 135 og udgør 31. marts 2009 TEUR 1.279.

Forventninger til regnskabsåret 2009.

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2009. Resultat af primær drift forventes at udgøre TEUR 1.700 til 1.900 før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2008.



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2009

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 2009 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2009 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2009 til 31. marts 2009.

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 20. maj 2009

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 1. kvartal	2008 *
Nettoomsætning	542	1.119
Driftsomkostninger	-14	-12
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	552
Bruttoresultat	528	1.659
Salgs- og administrationsomkostninger	-79	-223
Resultat af primær drift	449	1.436
Finansielle indtægter	363	83
Finansielle omkostninger	-341	-871
Resultat før skat	471	648
Skat af periodens resultat	-73	-100
Periodens resultat	399	548
Fordeling af periodens resultat		
Moderelskabets aktionærer	371	454
Minoritetsinteresser	28	94
I alt	399	548
Resultat pr. aktie i EUR		
Resultat pr. aktie (EPS)	0,35	0,94
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,35	0,95

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.

Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 1. kvartal	2008 *
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	399	548
Anden totalindkomst		
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	-520	-1.450
Skat af dagsværdireguleringer	130	363
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	-390	-1.087
Periodens totalindkomst	9	-539
Fordeling af periodens totalindkomst		
Moderelskabets aktionærer	-19	-633
Minoritetsinteresser	28	94
I alt	9	-539

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.



Balance

Beløb i EUR 1.000	2009 1. kvartal	2008 *
Aktiver		
Langfristede aktiver		
<i>Materielle aktiver</i>		
Investeringsejendomme	34.646	34.646
<i>Finansielle aktiver</i>		
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0
Udskudt skatteaktiv	447	447
Langfristede aktiver i alt	35.093	35.093
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	403	414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	683	572
Periodeafgrænsningsposter	19	4
Likvide beholdninger	1.279	1.414
Kortfristede aktiver	2.384	2.404
Aktiver i alt	37.477	37.497
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	-1.477	-1.087
Overført resultat	453	164
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.262	13.364
<i>Minoritetsinteresser</i>	453	425
Egenkapital i alt	13.715	13.789
Langfristede gældsforpligtelser		
Udskudt skat	87	144
Gæld til kreditinstitutter	18.856	19.158
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.943	19.302
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til banker	926	909
Leverandørgæld	110	1.025
Selskabsskat	312	312
Periodeafgrænsningsposter	0	8
Anden gæld	3.470	2.152
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.818	4.406
Forpligtelser i alt	23.761	23.708
Passiver i alt	37.477	37.497

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Regnskabsåret 2008 *					
	Aktiekapital	Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af renteswap	0	-1.450	0	-1.450	0	-1.450
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	363	0	363	0	363
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	-1.087	0	-1.087	0	-1.087
Årets resultat	0	0	454	454	94	548
Total indkomst	0	-1.087	454	-633	94	-539
Stiftelse	67	0	0	67	0	67
Minoriteter ved køb af kapitalandele	0	0	0	0	331	331
Kapitalforhøjelse	14.220	0	0	14.220	0	14.220
Overkurs ved emission	0	0	533	533	0	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	-725	-725	0	-725
Køb af egne aktier	0	0	-138	-138	0	-138
Skat af egenkapitalposter	0	0	40	40	0	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	-1.087	164	13.364	425	13.789

Beløb i EUR 1.000	2009 1. kvartal					
	Aktiekapital	Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	-1.087	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af renteswap	0	-520	0	-520	0	-520
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	130	0	130	0	130
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	-1.477	164	12.974	425	13.399
Årets resultat	0	0	371	371	28	399
Total indkomst	14.287	-1.477	535	13.345	453	13.798
Køb af egne aktier	0	0	-82	-82	0	-82
Egenkapital pr. 31. marts 2009	14.287	-1.477	453	13.262	453	13.715

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 1. kvartal	2008 *
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	449	1.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-552
Ændring i tilgodehavender	-115	-990
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-77	2.181
Pengestrømme vedrørende primær drift	257	2.075
Modtagne finansielle indtægter	363	83
Betalte finansielle omkostninger	-388	-716
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	232	1.442
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten		
Køb af kapitalandele	0	0
Køb af investeringsejendomme	0	-34.094
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	-34.094
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten		
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	0	14.137
Ændring i låneforpligtelser	-285	20.067
Køb af egne aktier	-82	-138
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	-367	34.067
Periodens pengestrømme	-135	1.414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.414	0
Periodens pengestrømme	-135	1.414
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.279	1.414

* Anm.: Regnskabstallene fra årsrapporten 2008, hvor Prime Office A/S den 10. juli 2008 overtog driften af koncernens ejendomsportefølje, er anvendt som sammenligningsgrundlag.



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2008/2009

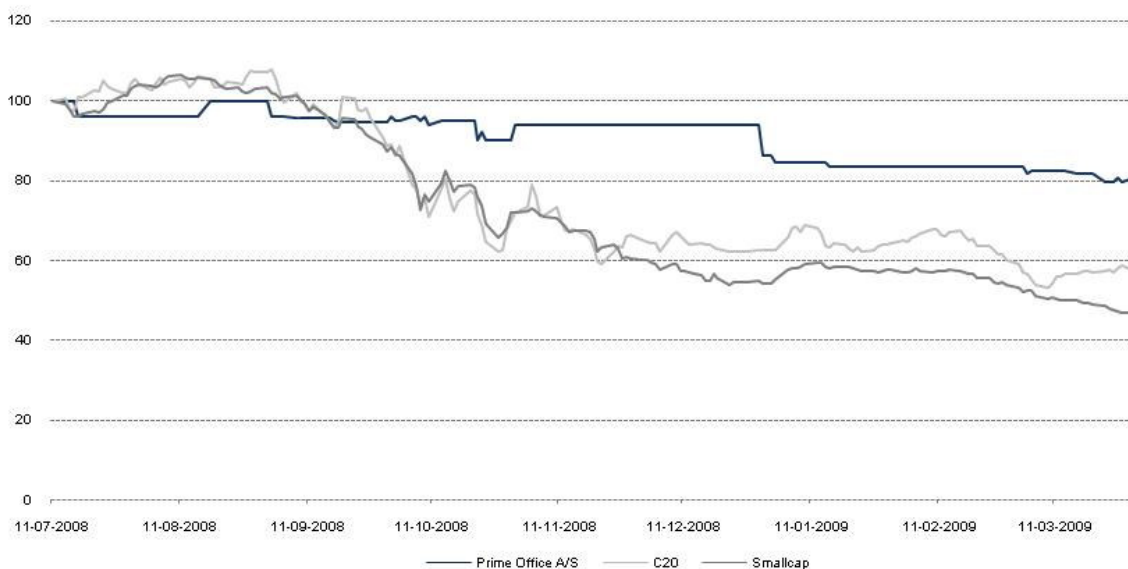
Nr. 15/2008	25.03.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
Nr. 14/2008	25.03.2009	Referat fra generalforsamlingen den 15. marts 2009
Nr. 13/2008	25.03.2009	Årsrapport 2008
Nr. 12/2008	25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008
Nr. 11/2008	04.03.2009	Ændring ledelse/revision, Udtrædelse af Prime Office A/S' bestyrelse
Nr. 10/2008	20.11.2008	Kvartalsrapport Delårsrapport for 3. kvartal 2008
Nr. 9/2008	25.08.2008	Halvårsrapport Prime Office A/S Halvårsrapport for 1. halvår 2008
Nr. 8/2008	10.07.2008	Finanskalender Fondsbørsmeddelelse nr. 8/2008, finanskalender 2008/09
Nr. 7/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 6/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 5/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 4/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 3/2008	02.07.2008	Selskabsmeddelelse Meddelelse om forløb af tegning af aktier i Prime Office A/S
Nr. 2/2008	04.06.2008	Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office - Prospektmeddelelse
Nr. 1/2008	04.06.2008	Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office A/S offentliggør børsprospekt

Finanskalender

25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008
02.04.2009	Årsrapport for 2008
15.04.2009	Ordinær generalforsamling
20.05.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
20.11.2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009

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

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 31. marts 2009 var kursen på aktien EUR 11,28. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 19,02 %, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er markant bedre. Aktiekursfaldet i de to nævnte indekser udgør henholdsvis 43,15 % og 54,02 % i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. marts 2009. 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

Henrik Demant

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8987

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk