



Prime Office A/S Årsrapport 2009

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

Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
DK-1007 København K

Århus, den 25. marts 2010
Årsrapport 2009
Fondsbørsmeddelelse nr. 23/2010

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 12. april 2010 kl.
14.00 på selskabets adresse, Fiskergade 41, 2. sal i
Århus.



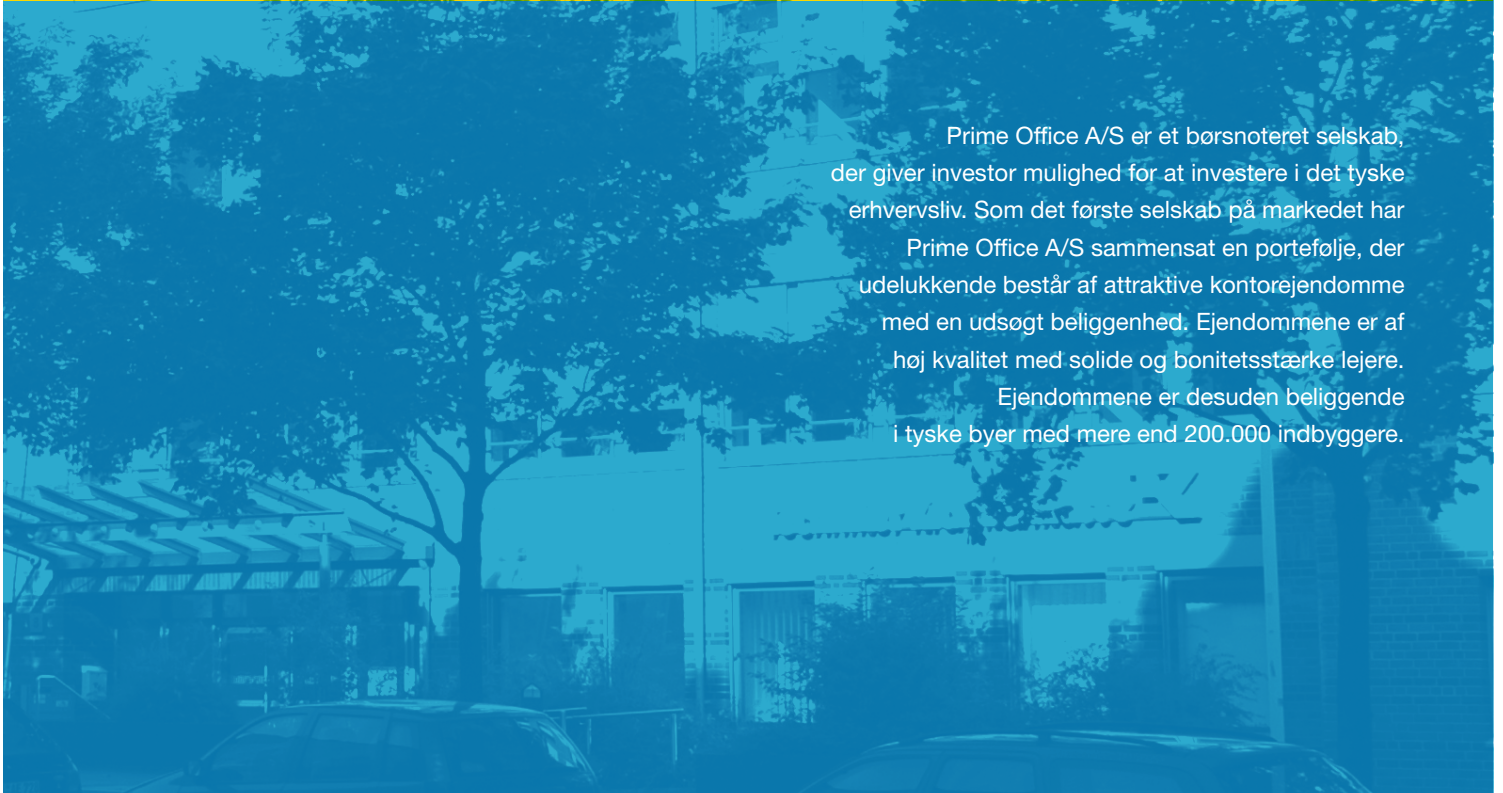
Om Prime Office A/S



Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere 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 med solide og bonitetsstærke lejere.

Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Indholdsfortegnelse

Indledning

Forord	side 6
Resumé af årsrapport.....	side 7

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab.....	side 9
Nøgletal for koncernen	side 10
Definition af nøgletal for koncernen	side 11
Idégrundlag og strategi.....	side 12
International og tysk økonomi.....	side 13
Det internationale og tyske ejendomsmarked	side 17
Risikoforhold og -styring	side 20
God selskabsledelse	side 22
Redegørelse for virksomhedsledelse.....	side 24
Samfundsansvar	side 25
Finanspolitik	side 26
Aktionærinformation	side 28
Bestyrelse og direktion	side 30
Administrator	side 32

Påtegninger

Ledelsespåtegning	side 34
Den uafhængige revisors påtegning	side 35

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning 2009.....	side 37
Resultatopgørelse	side 39
Totalindkomstopgørelse	side 40
Balance	side 41
Egenkapitalopgørelse.....	side 42
Pengestrømsopgørelse	side 44
Noter	side 45

Oversigt

Koncernoversigt	side 61
Koncernens ejendomsportefølje	side 62



Indledning



Forord | Resumé af årsrapport |

Indledning

Forord

Prime Office A/S' overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Erhvervelse af koncernens investeringsejendomme foretages typisk som en overtagelse af ejendomsaktier (Share deal).

Årets aktiviteter

Koncernen opnåede et resultat før skat på T.EUR 338 og set i lyset af udviklingen på de finansielle markeder og selskabets aktivitetsniveau vurderes resultatet som tilfredsstillende.

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 1.649 og er lige under den nedre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 1.700 til 1.900.

Som følge af uro på de finansielle markeder har Prime Office ikke foretaget investeringer i 2009, men på længere sigt er det stadig formålet at opbygge en større ejendomsportefølje, og have en soliditet omkring 30 %. Dette har også betydet, at selskabets samlede balance ikke er endelig opbygget, og der forventes indkøb af én eller flere kontorejendomme.

Udviklingen på det tyske ejendomsmarked er stabil, og selskabet har vurderet køb af flere ejendomme i årets løb uden dog at have været i konkrete forhandlinger.

Koncernens huslejeindtægter er steget, som følge af indeksreguleringer, og alle ejendomme er fuldt udlejede.

Selskabets omkostninger har udviklet sig som forventet og der arbejdes fortsat med en stram omkostningsstyring. Omkostningerne til den tyske administration og revision har dog været højere end forventet i forbindelse med indkøring af ejendomme og rapportering, der forventes en reduktion hertil i 2010.

Selskabets kapitalstruktur er konservativ med langfristede realkreditlån på ca. 55 % af ejendommenes værdi. Selskabet har afdækket renterisikoen ved indgåelse af renteswaps med en løbetid på 7 år, og finansierer med 1-årige realkreditobligationer. December auktionen i 2009 for 1-årige realkreditobligationer, blev den laveste nogensinde og kreditspændet på danske realkreditobligationer er næsten normaliseret i modsætning til forrige års auktion. For indeværende år forventes derfor en reduktion i de samlede renteudgifter.

For 2010 forventes et resultat af primær drift på mellem T.EUR 1.600 til 1.800.

Bestyrelsen den 25. marts 2010.

Resumé af årsrapport

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 25. marts 2010 godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2009 – 31. december 2009.

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2009 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens.

Perioden i overskrifter

- Periodens resultat før skat er tilfredsstillende og udgør T.EUR 338 mod T.EUR 648 sidste år.
- Dagsværdien af koncernens investerings-ejendomme er uændret og udgør pr. 31. december 2009 T.EUR 34.646. I regnskabsåret 2008 udgjorde dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme T.EUR 552.
- Koncernens primære drift forløb planmæssigt. Der er ikke foretaget yderligere indkøb af investeringsejendomme.
- Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 0,25.

- Indre værdi og børskurs er på henholdsvis EUR 12,70 og EUR 11,29.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og der er ingen ændringer i selskabets lejeforhold.
- Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er fortsat 100%.
- For regnskabsåret 2010 forventes et fald i de samlede renteudgifter.
- Selskabet har fortsat et stort likviditetsberedskab og en solvens på ca. 38%.
- Prime Office A/S er fortsat godt rustet til at drage nytte af de investeringsmuligheder, som måtte vise sig i løbet af 2010.

Prime Office A/S har løbende fokus på driften af investeringsejendommene.

Den finansielle sektor og ejendomssektoren har i særdeleshed oplevet opbremsningen i den internationale økonomi, men samtidigt har krisen også medført nye markedsmuligheder. Det stigende udbud af ejendomme har dog ikke umiddelbart medført et stigende antal handler, da sælger og købers forventninger ikke stemmer overens.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Telefon (+45) 8733 8989



Ledelsesberetning



Hovedtal for koncern og moderselskab |
Nøgletal for koncernen | Definition af nøgletal for koncernen |
Idégrundlag og strategi | International og tysk økonomi |
Det internationale og tyske ejendomsmarked |
Risiko-forhold og -styring | God selskabsledelse |
Redegørelse for virksomhedsledelse |
Samfundsansvar | Finanspolitik | Aktionærinformation |
Bestyrelse og direktion | Administrator |



Ledelsesberetning for perioden 1. januar 2009 – 31. december 2009

Hovedtal for koncernen og moderselskabet

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008 *	2009	2008 *
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	2.222	1.119	87	0
Bruttoresultat	2.023	1.659	87	0
Resultat af primær drift	1.649	1.436	(140)	(180)
Resultat før skat	338	648	84	(89)
Periodens resultat	277	548	63	(67)
Balance				
Aktiver				
Langfristede aktiver	35.201	35.093	6.116	90
Kortfristede aktiver	1.753	2.404	10.549	16.483
Aktiver i alt	36.954	37.497	16.665	16.573
Passiver				
Egenkapital i alt	13.963	13.789	14.102	13.930
Forpligtelser i alt	22.991	23.708	2.563	2.643
Passiver i alt	36.954	37.497	16.665	16.573
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	82	1.442	6.149	(14.820)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(34.094)	(6.048)	(28)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(535)	34.066	(158)	14.908
Periodens pengestrømme i alt	(453)	1.414	(57)	60
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.414	0	60	0
Periodens pengestrømme i alt	(453)	1.414	(57)	60
Likvid beholdning ved periodens slutning	961	1.414	3	60

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsporteføje den 10. juli 2008.

Nøgletal for koncernen

	Koncern	
	2009	2008 *
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	2,44%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	2,00%	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	37,84%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	100,00%	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,70	12,67
Børskurs (EUR)	11,29	12,07
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	10.000

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Definition af nøgletal for koncernen

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.)	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$	x 100
Soliditetsgrad (pct.)	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}}$	x 100
Indre værdi pr. aktie (EUR)	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktie}}$	

Idégrundlag og strategi

Som det eneste danske børsnoterede selskab har Prime Office A/S sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive og velbeliggende kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Der lægges stor vægt på, at ejendommene er fuldt udlejede, og at udskiftningen af lejere er lav. Dette medfører lave omkostninger til genudlejning og dermed et højere afkast til investorerne.

En grundig analyse før endeligt køb er af stor betydning for en langfristet investering i ejendomme, hvorfor der før udvælgelsen af kontorejendommene foretages en omfattende undersøgelse af investeringsbyernes befolkningsudvikling, økonomi samt markedet for kontorejendomme i området, mulighederne for genudlejning m.v.

Der foretages for alle ejendomme en langsigtet investeringsplanlægning i samarbejde med koncernens ejendomsforvaltere, således at ejendommene løbende fremstår velholdte og attraktive for nye lejere. Ejendommene i koncernens ejendomsportefølje har enten karakter af at være nyopførte eller renoverede, og investeringsbehov og vedligeholdelse vurderes derfor at være begrænset i de første år.

Koncernen portefølje af investeringsejendomme består af i alt tre ejendomsselskaber med ejendomme der er beliggende i henholdsvis Kiel og Lübeck. Porteføljen har en samlet markedsværdi på T.EUR 34.646 mio.

Koncernen har i indeværende regnskabsår vurderet flere investeringsejendomme, men markedsafkastet har ikke afspejlet dels den risiko som koncernen påtager sig ved erhvervelsen og dels den økonomiske situation.

Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme er prisstabile i et stagnerende marked og

koncernens investeringsstrategi vil således blive fastholdt.

Derfor investerer Prime Office A/S i tyske kontorejendomme

Prime Office A/S investerer i tyske kontorejendomme ud fra nedennævnte forhold:

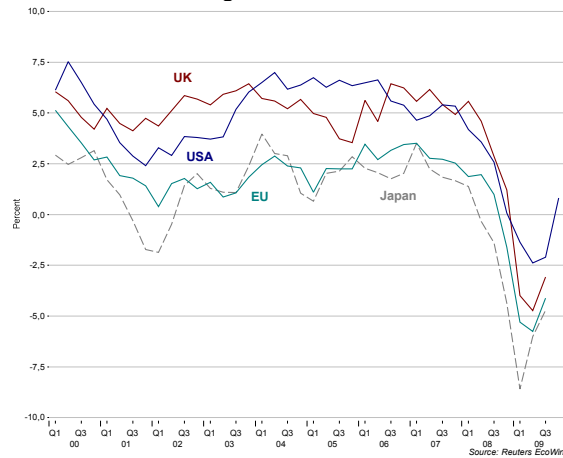
- Lejekontrakter for kontorejendomme reguleres ofte fuldt ud efter et inflationsindeks i modsætning til detailhandelsejendomme, hvor de første år ofte ikke reguleres. Dette sikrer køberne af kontorejendomme et afkast, der løbende pristalsreguleres.
- Kontorejendomme har ofte lavere vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af ejendomme. Herudover betaler lejerne ofte en større andel af ejendommens driftsudgifter og vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af erhvervsejendomme.
- Kontorejendomme har en forholdsvis lav omsætning af lejere, hvilket betyder lavere omkostninger til vedligeholdelse og omkostninger ved fraflytning af lejemål.
- Lejekontrakter for kontorejendomme har ofte en løbetid på 5 - 10 år, hvilket er lavere end for detailhandelsejendomme, og långivere stiller derfor ofte krav om en større egenkapital. Det har betydet at særligt investerings-selskaber med en høj gældsandel ikke har efterspurgt kontorejendomme i samme omfang som eksempelvis boligejendomme, der har en højere belåningsgrad.
- Der er en god efterspørgsel efter attraktive kontorlejemål som følge af et lavt nybyggeri.

International økonomi

Verdensøkonomien er i bedring...

Verdensøkonomien kom i slutningen af 2009 ud af recessionen. Således har vi set fremgang de seneste kvartaler og senest har USA markeret sig med en vækst på 5,7 % p.a. målt fra 3.kvartal til 4.kvartal. I hverken EU eller USA er der for alvor kommet gang i privatforbruget og forbrugerne bidrager således ikke til opsvinget.

Væksten i BNP i udvalgte økonomier

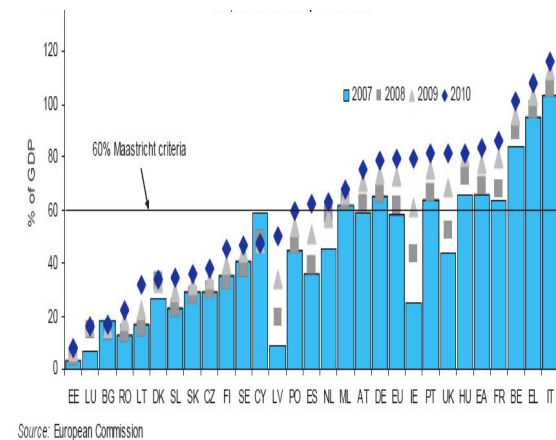


De seneste positive tal fra såvel EU som USA er primært skabt af lageropbygning samt en ekspansiv økonomisk politik. Det har dog vist sig som midler der har været tilstrækkelige til at vende udviklingen.

... Men det er foranlediget af statstilskud og lave renter...

I 2009 tog regeringer verden over utraditionelle metoder i brug for at bekæmpe den finansielle krise, der lynhurtigt udviklede sig til en økonomisk krise med dramatiske fald i beskæftigelsen og forbruget til følge. Renterne blev sænket til rekordlave niveauer, banker fik mulighed for belåning af finansielle aktiver, der blev etableret statsgarantier for bankindskud for at genskabe tilliden til det finansielle system. Fremskyndelse af offentlige investeringer samt etablering af arbejdstidsprogrammer (Tyskland) for at forøge eller fastholde beskæftigelsen har også været kendetegnende for perioden.

Gæld i EU-landene



Fra centralbankerne i både Europa og USA skal man dog ikke frygte stigende renter, så længe inflationen stadig er historisk lav.

... Dog viser de asiatiske økonomier positive takter...

De asiatiske økonomier har i høj grad været årsag til vendingen i den globale økonomi. Således har industriproduktionen i Kina og Sydøstasien passeret niveauet fra før Lehmans kollaps. Kina synes således at være den helt store vinder af krisen og de vestlige lande der eksporterer til Kina har nydt godt af landets fortsatte ekspansion. Flere vestlige økonomier er afhængige af øget eksport til de nye økonomier men på trods af fremgang, vil det ikke være tilstrækkeligt til at bære den globale økonomi ud af krisen. Hertil er økonomierne endnu ikke store nok.

BNP udvikling i vestlige samt asiatiske økonomier

	2008	2009	2010E	2011E
US	0,4	-2,5	2,7	2,4
EU	0,6	-3,9	1	1,6
Asien	7,9	6,5	8,4	8,4
Kina	9,6	8,7	10	9,7
Indien	7,3	5,6	7,7	7,8
Asean-5	4,7	1,3	4,7	5,3

Kilde: IMF

... Men det er usikkert hvor pilen peger hen herfra

Umiddelbart har aktierne og virksomhederne bevæget sig i en positiv retning, mens forbrugerne har bevæget sig i en anden retning.

Skal man tro på aktiemarkederne så har de taget forskud på opsvinget. Årsagen til de stigende aktiemarkeder findes i stigende indtjeningsforventninger hos virksomhederne, som især er hjulpet frem af lave renter, samt finansmarkedernes normalisering. Det er især eksportvirksomhederne som nyder godt af efterspørgslen i de asiatiske økonomier og som giver grobund for optimisme.

På den anden side findes forbrugerne. Den bratte opbremsning i verdenshandlen har medvirket til en lav kapacitetsudnyttelse, hvilket medfører lave investeringer og stigende arbejdsløshed. I både USA og Europa forventes også i 2010 en stigende arbejdsløshed og der er et stort efterslæb i økonomien som skal indhentes før beskæftigelsen vender.

Hvor pilen peger hen er således usikkert, men der er umiddelbart ikke tegn på at verdensøkonomien står foran at stærkt opsving. Derimod står verdensøkonomien overfor et afdæmpet opsving, der bliver drevet af emerging markets, samt af de lande der stadig har luft i budgettet til finanspolitiske lempelser.

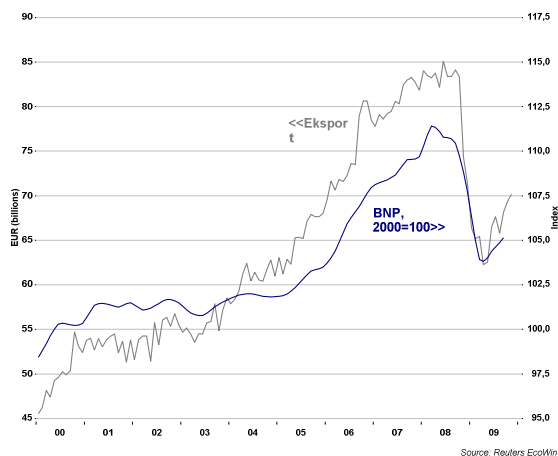
Tysk økonomi

Eksporten skal bære Tyskland ud af krisen

Tyskland er et af de få lande der ikke oplevede en ejendomsboble i årene 2006 til 2008. På trods heraf, har den tyske økonomi ikke kunnet undgå den globale krise i 2008 og 2009 og derfor er den tyske økonomi også hårdt ramt af finanskrisen.

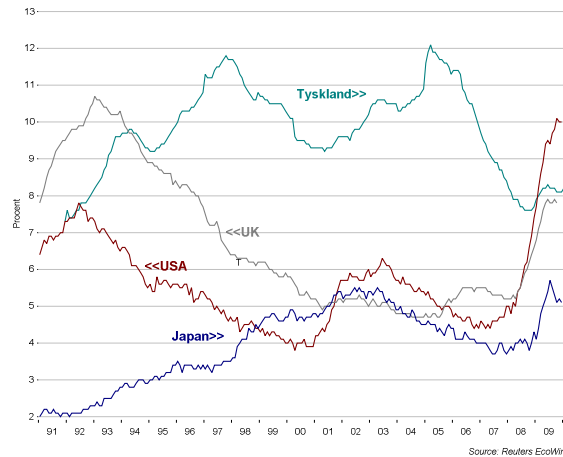
Tyskland er en eksportnation og derfor har den globale opbremsning ramt Tyskland hårdt. Således oplevede Tyskland et historisk stort fald i eksporten, hvilket har medført et fald på over 6 % i BNP. Den tyske økonomi er således blevet banket år tilbage af krisen.

Eksport og Bruttonationalprodukt



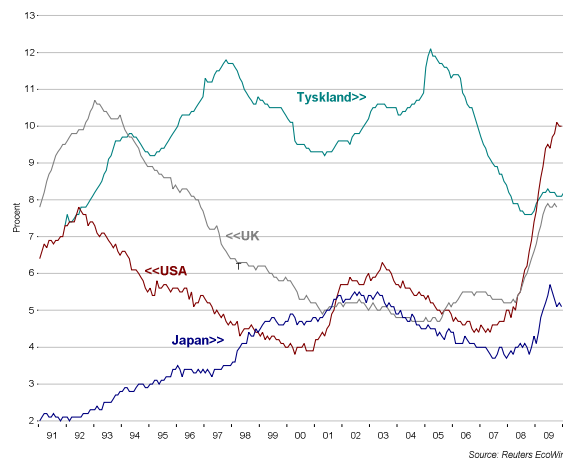
Overraskende er det derfor at Tyskland, i modsætning til Storbritannien og USA, har formået at holde arbejdsløsheden i ro og ser man på de to seneste kvartaler i 2009 er arbejdsløsheden faldet fra 8,3% til 8,2%.

Arbejdsløshed i udvalgte økonomier



En væsentlig årsag hertil findes i, at de største tyske virksomheder har indgået aftaler omkring arbejdsdeling. Den tyske stat har spillet en stor rolle ved blandt andet at udvide det statsstøttede "kurz-arbeit" program, som før krisen kun omfattede godt 100.000 ansatte til nu at omfatte 1,4 million ansatte. Dette har også holdt hånden under arbejdsløsheden.

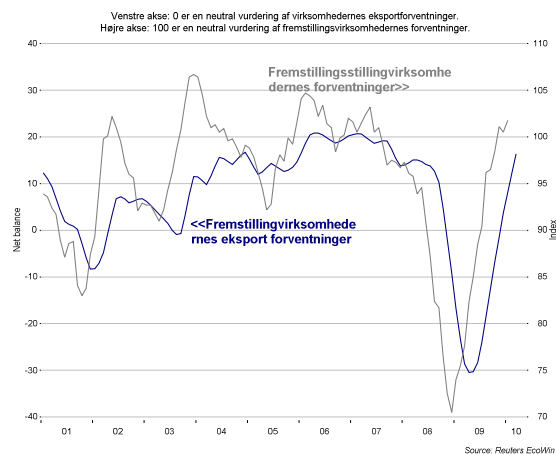
Privatforbrug og bilsalg



På trods af, at de tyske forbrugere gik ind til krisen med en relativ stor opsparing og stigende beskæftigelse, er de ikke vendt tilbage til kasseapparaterne. Heller ikke skattelettelser og skrotpræmier på ældre biler har haft en synderlig effekt. Skrotpræmien havde en midlertidig effekt, som synes aftaget og man skal således ikke forvente at de tyske forbrugere vil "forbruge" sig ud af krisen. Tyskland må således sætte sit lid til at eksporterhvervene kan få gang i hjulene. Forbrugernes tilbageholdenhed og faldet i BNP har bevirket at inflationen igen er under ECB's inflationsmål. Den lave kapacitetsudnyttelse og efterspørgsel vil således betyde, at vi forventeligt også i 2010 vil se en inflation under ECB's mål på 2 %.

Ifølge det tyske analyse institut IFO er virksomhedernes forventninger stigende og granatshokket fra krakket i Lehman Brothers er ved at have fortaget sig. Således har forventningerne til fremtiden i produktions- og eksportvirksomheder bevæget sig op i neutralt område. Forventningerne er dog endnu ikke tilbage på 2006/2007 niveau, hvilket tyder på at Tyskland står foran en moderat vækst.

Virksomhedernes forventninger



60 % af Tysklands eksport går til andre EU lande og derfor er Tyskland stærkt afhængige af hvordan de resterende EU lande kommer ud af krisen. Indtil videre har der været spæde tegn på en vending, men den høje arbejdsløshed og gældsætning betyder at EU landene næppe vil være førende i et økonomisk opsving.

Historisk og forventet udvikling i BNP i Tyskland

BNP år/år	2007	2008	2009	2010
IMF	2,5	1,2	-4,8	1,5
OECD	2,6	1	-4,9	1,4
Bundesbank	2,7	1,3	-4,9	1,6
Deutsche Bank	2,5	1,3	-5,0	1,2
Nordea	2,6	1	-4,5	2,3
Danske Bank	2,7	1	-4,8	2,6

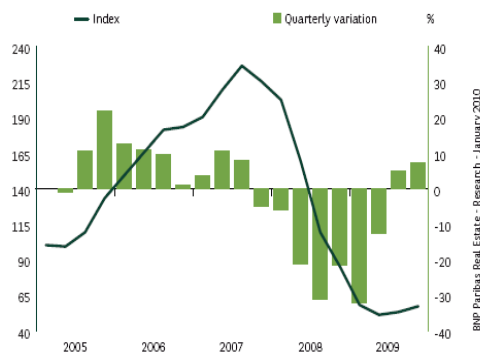
Således forventer bl.a. Bundesbanken og IMF at Tyskland vil opnå en stigning på 1,5-1,6 % i BNP i 2010. Der er således tale om et moderat opsving.

Det internationale ejendomsmarked

Ejendomsmarkedet har fulgt økonomien ned

Ejendomsmarkederne har i de fleste lande fulgt den økonomiske udvikling. Således begyndte nedturen i slutningen af 2008 og stabiliserede sig først i midten af 2009. I USA bidrog det fastfrosne obligationsmarked til nedturen, mens det i Europa var den generelle fastfrysning af de finansielle markeder der medførte fald. Niveaue for transaktioner i Europa var således ca. 45 % lavere i 2009 i forhold til året før.

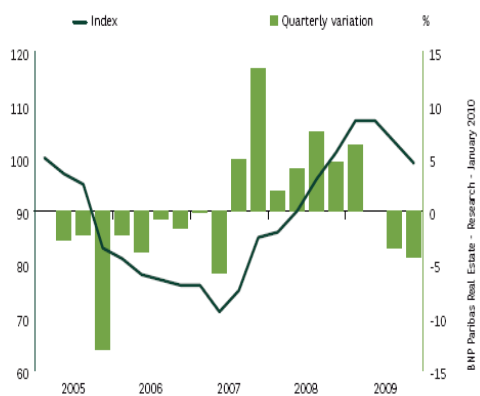
European Investment Index



I den forbindelse var Storbritannien blandt de første lande inde i krise, men har også vist sig som et af de første lande til at opnå en stabilisering, men det vil vare længe inden det tabte er hentet ind igen.

2010 forventes således at stå i stabiliseringens tegn. Som i tidligere år vil der i 2010 være fokus på kvalitet og beliggenhed. Derfor forventes det også, at startafkast for investeringsejendomme i de større europæiske byer, vil blive presset ned som følge af den øgede efterspørgsel.

European Prime Yield Index



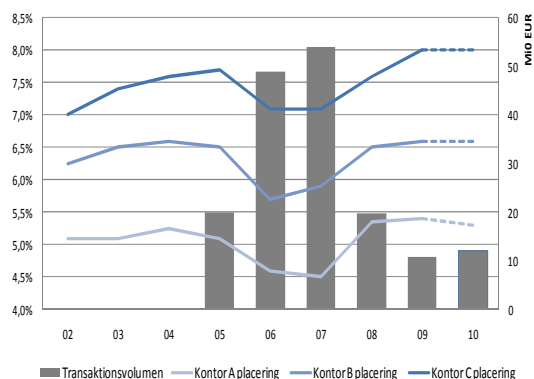
Det er endnu usikkert i hvor høj grad det vil smitte af på efterspørgslen efter sekundære investeringer. Den ubekendte er stadig finansieringsmulighederne, som på trods af lave renter er begrænsede, da bankerne allerede er rigeligt eksponeret overfor ejendomme.

Det tyske ejendomsmarked

2009 var et turbulent år for det tyske ejendomsmarked

Det tyske ejendomsmarked var i starten af 2009 hårdt ramt af uroen på de finansielle markeder. Selvom det tyske marked generelt set ikke har oplevet en prisboble, som mange andre europæiske lande, havde den finansielle krise alligevel en stor indvirkning. Uroen prægede dog hovedsagligt det kommercielle marked, hvor både tyske og internationale investorer trak sig tilbage, som følge af de usikre markedsbetingelser. Investorerne var enten selv ramt af tab på værdipapirer eller også var usikkerheden omkring investeringsobjekterne for store. Ifølge CB Richard Ellis (CBRE) faldt transaktionsvolumen således med 73% i første halvår af 2009 i forhold til samme periode i 2008.

Udvikling i transaktionsvolumen og afkast



Kilde: Jones Lang Lasalle

Sidenhen er optimismen langsomt vendt tilbage, og det er især de statslige hjælpepakker, samt de første positive makroøkonomiske indikatorer, der har ført til en øget optimisme. Transaktionsvolumen er steget med næsten 70 % fra bunden i andet kvartal, men befinder sig dog stadig på et lavere niveau end 2008. På de finansielle markeder medførte finanskrisen, at investorerne søgte mod kvalitet og lav risiko. Ejendomsmarkedet i Tyskland har været præget af en lignende udvikling og derfor har investorerne hovedsagligt koncentreret sig om førsteklasses beliggenheder i storbyerne Hamburg, Frankfurt, München og Berlin. I takt med at risikoappetitten stiger forventes det at efterspørgslen i mindre byer og yderområderne vil styrkes.

Ejendomsmarkedet er på vej mod genopretning

Ejendomsanalytikere fra Jones Lang Lasalle, Catella og CBRE giver i artiklen "Hoffen auf wende am immobilienmarkt" i Financial Times udtryk for, at det tyske marked i 2010 vil se svage stigninger. Det forventes således at trenden fra 3. og 4. kvartal fortsætter. Niveaulet vil dog stadig være væsentligt under 2007 og 2008. Det forventes at oplødningen af ejendomsmarkedet vil brede sig fra de største byer til de mindre tyske byer.

Væksten forventes at blive drevet af pensionskasser, forsikringskasser og større formueforvaltere, der søger alternativer til penge- og obligationsmarkedet. På trods af den stigende efterspørgsel forventes kun moderat økonomisk vækst. Efterspørgslen vil blive begrænset af bankernes høje krav til egenkapital samt høje marginaler. Ifølge CBRE kræver et flertal af pengeinstitutterne i Tyskland op til 40 % i egenkapital og en rentemargin på 2,5 %. Så på trods af de historisk lave renter, vil de strenge krav lægge et loft over efterspørgslen. En analyse af Jones Lang Lasalle påpeger endvidere, at udbuddet ikke vil nå samme højde som tidligere, da mange sælgere er afventende og ikke ønsker at sælge til de nuværende priser. Derudover vil den makroøkonomiske udvikling have en stor indflydelse. Tyskland har oplevet en stor produktions- og eksporttilbagegang, men har samtidigt formået at fastholde arbejdsløsheden nede. I 2010 forventes den tyske økonomi langsomt kæmpe sig tilbage på sporet, hvilket vil medvirke til en svag forbedring af det tyske ejendomsmarked.

Som følge af den øgede risikoappetit samt forbedringen i økonomien vil man i 2010 forventes en indsnævring af afkastene mellem ejendomme i førsteklasses områder og mindre byer samt yderområder. Således forventes det at afkastene i de mindre byer vil ligge på mellem 6,5 % og 7 %, mens afkastet i byer som Hamburg vil ligge på omtrent 5 %.

Kiel er kommet stabilt igennem krisen

Kiel er den største by i Schlesvig-Holstein med 234.000 indbyggere. Kiel er kendt som en by med en betydningsfuld havn, men har indenfor de seneste år investeret i både forskning og uddannelse. Kiel satser fremover på at være en vidensby og har derfor investeret betragtelige summer i opbygningen af Videnskabspark Kiel. Der uddannes hvert år omkring 30.000 studerende i Kiel, hvilket bidrager til et dynamisk og ungt miljø i Kiel.

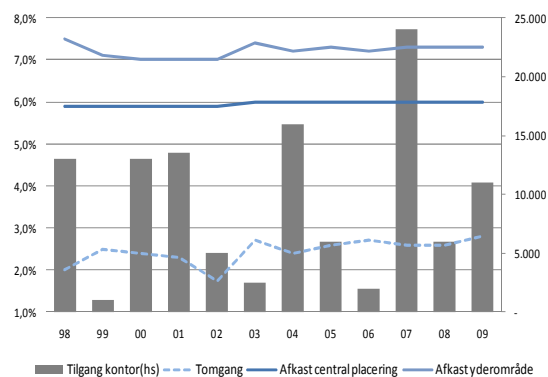
Det er således områderne omkring Kiel havn, *Kai-City-Kiel*, og området omkring Videnspark Kiel der har været de mest attraktive områder de senere år. Kiel's kontormarked er vokset med ca. 12.900 m² per år siden 2007 og i dag udgør kontormarkedet 1,4 mio m². Kiel oplevede, som mange andre, ikke et spekulativt boom i årene 2006-2008 og derfor står Kiel relativt godt rustet. I 2008 var den gennemsnitlige tomgang på 3,6%, hvilket skal sammenlignes med et gennemsnit på 7,2% i Hamburg. Deutsche Bank offentliggjorde for nyligt en analyse der viste at byer med en høj andel af studerende oplever højere prisstigninger end gennemsnittet. I analysen placerer Kiel sig i den høje ende af midterfeltet.

Kiel vil således komme stabilt igennem krisen. Dog vil Kiel, som alle andre steder, opleve at efterspørgslen vil være påvirket af at flere virksomheder end tidligere går konkurs og at arbejdsløsheden er stigende. Relativt ligger Kiel dog godt til at klare de fremtidige udfordringer.

Lübeck kommer stærkt ud af krisen

Lübeck ligger ligesom sin "storebror" Kiel i Schlesvig-Holstein. Lübeck er blandt andet kendt for Holstentor, sin marzipan samt Buddenbrooks. Endvidere er en stor del af Lübecks gamle bydel optaget på UNESCO's liste over bevaringsværdige steder i verden. Udover en historisk bydel er Lübeck hjemsted for fire universiteter, hvor Fraunhofer Research Institution for Marine Biotechnology og Biotechnikum er de største. Begge har indenfor den seneste årrække udvidet og dermed bidraget til efterspørgslen efter kontorlejemål i Lübeck. Indenfor universitetsmiljøet er Lübeck i gang med et af de mest ambitiøse projekter i Nordtyskland, hvor det søges at kombinere forskning, udvikling, bolig og produktion i området Hochschulstadteil. Fremadrettet forventes det derfor at Lübecks satsning på universitetsmiljøet vil have en positiv effekt på kontormarkedet.

Figur 1 Tilgang, afkast og tomgang



Kilde: Lübeck Erhvervs kontor

Lübecks kontormarked har de seneste år været præget af en stor omvæltning hvor mange ældre ejendomme er blevet moderniseret, mens nye moderne kontorbygninger også skyder op. Ligesom i Kiel har Lübeck ikke oplevet en prisbølge eller et byggeboom, og siden 2000 er antallet af kontorkvadratmeter kun steget med ca. 10 % til 774.000m². Lübeck er således præget af en positiv trend, hvor mange mindre virksomheder ønsker at leje frem for at eje. Det har blandt andet været en af faktorerne bag den lave tomgang på 2,8 %. I Lübeck opnås således et afkast på mellem 6 % og 7,25 % for kontorlejemål.

Risikoforhold og -styring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret for ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelse har godkendt den overordnede finanspolitik for koncernen, der fremgår af siderne 26 til 27, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring, og den bør læses i sammenhæng med dette afsnit.

På hvert bestyrelsesmøde foretages en orientering og opfølgning af koncernens finansielle risici.

Generelle risikofaktorer

Nedenstående risikofaktorer er ikke nødvendigvis udtømmende, heller ikke prioriteret efter sandsynlighed for, at de indtræffer, eller efter omfanget af de mulige konsekvenser for investorerne i koncernen.

I det omfang koncernens strategiske mål ikke udvikler sig som antaget, vil det påvirke koncernens samlede økonomiske stilling, resultatforventninger og kursværdien af selskabets aktier. Herudover vil det kunne påvirke koncernens likviditet og evne til at servicere koncernens gæld, samt eventuelle udbyttebetalinger.

Beliggenhed

Kontorejendommenes beliggenhed kan udgøre en risiko i forbindelse med nye lejeaftaler og ejendommenes værdiudvikling. Udvikling i ejendomsværdi, likviditeten i ejendomsmarkedet, lejepriser og ledige lokaler kan variere mellem områder og bydele. Attraktiviteten af en ejendom vil ofte være bestemt af beliggenheden, og normalt vil der være en lavere risiko på velbeliggende ejendomme end ejendomme med dårligere beliggenhed.

Makroøkonomisk udvikling

Ejendomsmarkedet følger i et vist omfang den generelle økonomiske udvikling og udviklingen på det finansielle rentemarked. Ustabilitet og finansiell uro kan derfor have en negativ påvirkning af koncernens samlede økonomiske stilling. For at imødegå de væsentligste risici arbejder koncernen med en likviditetsreserve, fast rente på selskabets kreditforeningslån, en høj egenkapital samt afdrag på koncernens gæld.

De væsentligste risici tilknyttet ejendommene kan beskrives som følger:

Markeds- og prisrisiko

Udviklingen i værdien og prissætningen af tyske kontorejendomme følger den generelle økonomiske situation samt inflationsudviklingen i det tyske samfund. I perioder med lav vækst og en negativ udvikling på det finansielle rentemarked, kan en negativ udvikling også påvirke ejendomsaktier.

Værdien af koncernen vil være knyttet til den løbende indtjening og konsolidering samt til udviklingen i renteniveauet, eftersom investeringsejendomme værdiansættes efter niveauet for indtjeningen, det generelle renteniveau, investors afkastkrav og skattesatser. Af

øvrige samfundsøkonomiske variable, som kan have effekt på udviklingen i værdien af koncernens kontorejendomme, kan nævnes: efterspørgsel efter kontorlokaler, niveauet for nybyggeri af kontorejendomme, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i den demografiske sammensætning samt restriktioner indført af offentlige myndigheder.

I note 1 og 2 beskrives principperne ved værdiansættelse af koncernens kontorejendomme til dagsværdi.

Risiko ved drift af ejendommene

Driftsøkonomien i et ejendomsselskab er følsom over for udviklingen i en lang række faktorer som lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer, priser på fast ejendom, finansieringsforhold og generelle ændringer i lovgivningsmæssige forhold, herunder skattemæssige forhold i Danmark og i Tyskland.

Lejeindtægter

Koncernens lejeindtægter afhænger af den enkelte lejers betalingsevne og forpligtelse til at efterleve kontraktmæssige forpligtelser i form af betaling af leje og evne til at betale for egne vedligeholdelsesomkostninger.

Det tilstræbes, at udlejningssituationen på fremtidige indkøbte ejendomme er optimal og fuldt udlejede på erhvervestidspunktet. Der er risiko for, at en lejer ønsker at opsiges sit lejemål, hvilket vil reducere indtægten for koncernen. Dernæst kan der forekomme fluktuationstomgang, som er ledige lejemål i den periode, fra en lejer fraflytter til en ny lejer kan overtage lejemålet.

Ejendommene i koncernens portefølje er pr. 31. december 2009 fuldt udlejede eller afdækket via garantier.

Herudover kan der være risici tilknyttet indeksregulering af lejen. En lav inflation betyder lavere lejeregulering. Lejeindtægter ved nyudlejning følger også markedsforhold, der kan påvirkes af udbud og efterspørgsel på lejemål og nybyggeri af kontorlejemål i de enkelte områder.

Vedligeholdelses- og byggetekniske risici

I henhold til koncernens strategi vedrørende vedligeholdelse og modernisering af koncernens ejendomme, bliver der løbende afsat midler, som vurderes at være tilstrækkelige. I forbindelse med den tekniske due diligence inden køb af ejendomme udarbejdes investeringsrapporter på kort og lang sigt, således at denne risiko minimeres.

For nyopførte ejendomme gives der ofte bygningsgarantier. Der kan være tilknyttet risici ved sådanne garantier, såfremt entreprenøren ikke kan efterleve dem. Herudover undersøges miljømæssige forhold omkring grund- og materialevalg i bygningen, og der kan være risici forbundet med, at der senere konstateres miljøskader, som sælger ikke har haft kendskab til eller ikke garanterer, og som myndighederne senere kan pålægge ejeren af ejendommen ansvaret for, uanset skyld eller kendskab.

Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, der kan påvirke koncernens samlede økonomiske stilling.

Forvaltning af ejendommene

Administration af ejendommene varetages af erfarne tyske ejendomsforvaltere. I det omfang de ud fra kommercielle hensyn ikke forvalter ejendommene kontraktligt, kan det påvirke koncernens samlede økonomiske stilling.

Finansielle risici

Kapitalstruktur

Koncernen arbejder med en langsigtet kapitalstruktur med en egenkapital på 30 % og en gæld på 70 %. Gælden struktureres således at kreditforeningslån udgør ca. 55 % med en løbetid på 10 år og lån hos pengeinstitutter som udgør 15 % med typisk variabel rente.

Koncernens gæld pr. 31. december 2009 udgøres af et kreditforeningslån på T.EUR 18.780. og et banklån på T.EUR 642. Dermed er koncernens solvensgrad højere end det strategiske mål herfor og udgør ca. 38 %. Den finansielle gearing forventes øget ved yderligere investering i tyske kontorejendomme således at gearingen i koncernen på sigt vil øge det samlede afkast af investeringer.

Renterisiko

Koncernens renterisiko er minimeret ved optagelse af et kreditforeningslån og en rentesikringsaftale i form af en renteswap, hvor koncernen betaler fast rente i 7 år og modtager variabel rente. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

Gæld til pengeinstitut er optaget på variabel basis hvormed koncernen eksponeres for en renterisiko. Denne fremmedfinansiering udgør ca. 3,3 % af den samlede finansiering, hvorfor en ændring i den korte rente kun i mindre grad vil påvirke afkastet på koncernens investeringsejendomme.

Refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko

Koncernens realkreditlån er optaget med en løbetid på 10 år, og der vil være tilknyttet en risiko i forbindelse med refinansieringen. Såfremt refinansieringen foretages på ugunstige vilkår, vil markedsværdien af porteføljen af investeringsejendomme på refinansieringstidspunktet derfor kunne afvige fra budgettet.

Refinansieringen kan endvidere have negativ indvirkning på koncernens mulighed for at udbetale udbytte.

Valutakursrisiko

Koncernens aktiver og passiver er primært i EUR og koncernens valutakursrisiko er derfor begrænset.

Koncernens driftsindtægter og hovedparten af drifts- og finansieringsudgifterne er tilsvarende også i EUR.

Koncernen overvejer fortsat lån i fremmed valuta for en mindre del af finansieringen.

Koncernen har indgået en terminsforretning, hvor koncernen har solgt CHF mod køb af DKK. Valutainstrumentet indebærer omveksling mellem to valutaer på et fremtidigt tidspunkt, hvorfor koncernen er eksponeret for ændringer i forholdet mellem CHF og DKK.

Ledelsen og direktionen vurderer ikke koncernens valutakursrisiko som værende af betydelig karakter, da den kun udgør ca. 7% af balancen.

Ændringer i regnskabs- og selskabslovgivning

Koncernen aflægger regnskab i henhold til International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Såfremt de nuværende regler ændres, og der i særdeleshed sker ændringer i reglerne vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme og skat, kan det have væsentlig effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige regnskabsmæssige værdi af egenkapitalen. En sådan ændring vil således kunne have væsentlig indvirkning på koncernens økonomiske stilling, resultat og på aktiernes værdi samt koncernens mulighed for at udbetale udbytte.

Herudover kan ændring i selskabslovgivningen påvirke koncernen ugunstigt, hvilket for eksempel kan få en negativ effekt på koncernens mulighed for udlodning af udbytte.

Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark og i Tyskland

Fremtidige skatte- og afgiftsmæssige ændringer samt lignende offentlige reguleringer kan påvirke koncernen ugunstigt, således at aktionærernes økonomiske stilling kan blive påvirket. Ændringerne kan være i såvel dansk som tysk skattelovgivning for selskaber og personer samt i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme i Tyskland betales der en transaktionsafgift på mellem 3,5 % til 4,5 %. Ledelsen vurderer, at en del af koncernens fremtidige ejendomserhvervelser kan ske på en måde, der ikke medfører betaling af tysk transaktionsafgift. Ejendomserhvervelser, der ikke udløser tysk transaktionsafgift, vil typisk ske ved køb af aktier i et ejendoms-selskab. Sådanne transaktioner kan udløse mindre minoritetsposter. Der vil dog være en risiko for, at de tyske skattemyndigheder vil anlægge det synspunkt, at de påtænkte ejendomserhvervelser udløser tysk transaktionsafgift.

God selskabsledelse

Bestyrelsen i Prime Office A/S lægger stor vægt på, at der udøves god virksomhedsledelse, og at de overordnede ledelsesforhold er tilrettelagt således, at koncernen lever op til sine forpligtelser over for aktionærer, myndigheder og øvrige interessenter samtidig med, at den langsigtede værdiskabelse understøttes. Bestyrelsen har vurderet Nasdaq OMX Copenhagen A/S' "Anbefalinger for god selskabsledelse" i relation til koncernen, og det er bestyrelsens opfattelse, at koncernen i al væsentlighed følger anbefalingerne.

"Anbefalinger for god selskabsledelse" er en del af oplysningsforpligtelserne for børsnoterede selskaber og indebærer, at selskaberne skal redegøre for, hvordan de forholder sig til anbefalingerne efter "følg eller forklar"-princippet.

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

I det følgende er et uddrag af, hvorledes Prime Office A/S forholder sig til de enkelte anbefalinger til god selskabsledelse. På selskabets hjemmeside er nærmere oplyst om, hvordan koncernen forholder sig til reglerne.

Aktionærernes rolle og sammenspil med selskabsledelsen

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Koncernen deltager aktivt i investormøder og præsentationer fra møderne findes på hjemmesiden. Koncernen opdaterer løbende hjemmesiden med relevante informationer for selskabets aktionærer og andre interesserede.

Bestyrelsen vurderer løbende koncernens finansielle forhold, finansielle mål, udbyttepolitik og aktiestruktur. Bestyrelsens vurderinger er indeholdt i årsrapporten.

Prime Office A/S har kun én aktieklasser, alle aktier har samme rettigheder, og der gælder ikke begrænsninger i omsættelighed og stemmeret. Heraf følger, at aktionærerne har fri og uhindret adgang til at gøre deres indflydelse gældende.

Interessenternes rolle og betydning for selskabet

Bestyrelsen har vedtaget en politik for koncernens forhold til sine interessenter. I henhold til politikken skal koncernen ledes og udvikles på en måde, der respekterer og tager behørigt hensyn til alle interessenteres legitime interesse i koncernen.

Bestyrelsen lægger således vægt på, at såvel aktionærernes, administrators og øvrige samarbejdspartneres interesser tilgodeses i den løbende ledelse af koncernen.

Åbenhed og gennemsigtighed

Selskabets bestyrelse har vedtaget en informationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Informati-

onspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq OMX Copenhagen A/S efterleves.

I henhold til informationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børssetiske regler. Dette sikres bl.a. ved hjælp af kvartalsrapporter samt lejlighedsvis afholdelse af møder med investorer, finansanalytikere og pressen. Det skal endvidere sikres, at koncernen opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om koncernens økonomiske og driftsmæssige udvikling.

Bestyrelsen drøfter fra tid til anden det hensigtsmæssige i at supplere årsrapporten med andre end de krævede regnskabsmæssige standarder og ikke-finansielle oplysninger. Koncernens årsrapport aflægges i henhold til den internationale IFRS-standard.

Koncernen følger ikke anbefalingen om også at offentliggøre meddelelser på engelsk. Som følge af selskabets størrelse, aktionærkreds og ressourcer samt fokus på det tyske marked vurderes det derfor ikke hensigtsmæssigt eller nødvendigt at udsende meddelelser på engelsk.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen har efter selskabets børsnotering i sommeren 2008 indledningsvist drøftet og fastlagt en struktur for bestyrelsens arbejde med og rolle i relation til den overordnede ledelse samt finansielle og ledelsesmæssige kontrol. Ifølge forretningsordenen skal bestyrelsen på mindst ét årligt møde drøfte emner som intern kontrol, koncernens organisation, risici, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc. I praksis drøftes disse områder løbende.

Prime Office A/S forretningsordenen gennemgås årligt, typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen, og revideres om fornødent.

Bestyrelsen og direktionen har aftalt en procedure for den løbende kommunikation. Der afholdes telefoniske møder mellem bestyrelsesformanden og direktionen efter behov, mens kommunikationen til den samlede bestyrelse primært sker i forbindelse med afrapportering på bestyrelsesmøder.

Bestyrelsens sammensætning

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering.

Ikke alle medlemmer af Prime Office A/S' bestyrelse er uafhængige i henhold til de definitioner, Nasdaq OMX Copenhagen A/S opererer med i sine vejledninger. Af bestyrelsens 3 medlemmer vurderes at 1 medlem falder uden for udvalgets definitoriske regelsæt for at kunne betragtes som værende uafhængig. Årsagen hertil skal udelukkende ses i lyset af medlemmets ansættelses- og tilhørsforhold til koncernens administrator, Moller & Company A/S.

Direktionen indgår ikke i bestyrelsen.

Koncernen har indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, der dermed er ansvarlig for administrationen af Prime Office A/S, og koncernen beskæftiger derfor ingen medarbejdere. Anbefalingen om "Medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer" vurderes derfor ikke at være relevant for koncernen.

Anbefalingen om "Tiden til bestyrelsesarbejdet og antallet af bestyrelsesposter" følges delvist. I Prime Office A/S er det enkelte medlems kapacitet og bidrag mere væsentlige end antallet af bestyrelsesposter. I praksis efterlever næsten alle medlemmer af bestyrelsen dog anbefalingen.

Bestyrelsen mødes fast i henhold til en møde- og arbejdsplan, der fastlægges primo året. Herudover indkaldes bestyrelsen efter behov, når særlige forhold kræver det. Bestyrelsen mødes jævnligt, enten ved fysisk møde eller ved telefonmøder. Der afholdes minimum fire bestyrelsesmøder pr. år.

Som følge af koncernens langsigtede strategi samt specifikke aktiviteter, fokusområder og størrelse er bestyrelsesmedlemmernes kompetencer særdeles vigtige, og det vurderes således ikke hensigtsmæssigt, at bestyrelsen er på valg hvert år på den ordinære generalforsamling. De af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges derfor for 2 år ad gangen. Halvdelen af de af generalforsamlingen valgte medlemmer afdøjer det ene år og resten det næste år. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsens og direktionens vederlag

Selskabets direktion oppebærer ikke vederlag fra koncernen, idet ledelsen sker i henhold til en administrationsaftale med Moller & Company A/S.

Bestyrelsen har til hensigt at søge at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt. For regnskabsåret 2009 er der udbetalt et honorar til bestyrelsen på T.EUR 27. Bestyrelsens honorar fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Koncernen har ikke indgået aftale om fratrædelsesordninger.

Risikostyring

I børsprospektet i forbindelse med aktieemissionen i 2008 samt i årsrapporten redegøres for væsentlige risici forbundet med koncernens strategi. Direktionen vurderer løbende, om der er behov for at tage højde for andre risici. Identifikation af forretningsmæssige risici og styring indgår i koncernens årlige strategiplan.

Revision

Bestyrelsen foretager en vurdering af revisors kompetencer og samlede ydelser forud for indstillingen om genvalg/nyvalg på generalforsamlingen.

Under hensyntagen til koncernens størrelse og forrettningens karakter vurderes det ikke relevant at etablere en intern revisionsfunktion. Endvidere er det bestyrelsens opfattelse at koncernens regnskabs- og revisionsmæssige forhold ikke er komplekse, og der er således ikke nedsat et revisionsudvalg. Hele bestyrelsen opererer i stedet som regnskabs- og revisionsudvalg.

Honoraraftalen med revisionen indgås af bestyrelsen.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontrol. Den interne, såvel som den eksterne rapportering skal være retvisende, og der skal fokuseres på de væsentligste områder indenfor regnskabsaflæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedure for styring af koncernens risici, som dels skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og eksterne interessenter, og dels skal skabe et grundlag for høj effektivitet, samt minimere fejl og mangler.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske kontorejendomme. I den forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedestående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- 1) Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland.
- 2) Ejendomsrelaterede risici: Belliggenhed, lejeklientel, ejendommenes vedligeholdelse og forvaltning.
- 3) Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko.
- 4) Øvrige risici: Ændring i regnskabs- og selskabslovgivning herunder skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland.

Der er i afsnittet vedrørende koncernens risikoforhold og -styring detaljeret redegjort for de nævnte risikofaktorer.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettelæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer.

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur og bemanningen på områder i forbindelse med de funktioner som har betydning for de interne kontroller og styring af koncernens risici sammen med selskabets administrator.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for

at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

Bestyrelsen har ikke etableret et særskilt revisionsudvalg, men har påtaget sig hertil relaterende opgaver som varetages løbende.

Direktionen har etableret en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske dattervirksomheder.

Der udarbejdes et årlig budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvis på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen. Dette sker også i et samarbejde med selskabets revisor.

Risikovurdering

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens risikoforhold på de områder, der er udpeget som væsentlige (se afsnittet vedrørende risikoforhold og -styring). Vurderingen baseres på den løbende rapportering fra direktionen.

Endvidere vurderer bestyrelsen løbende tiltag med henblik på at styre, henholdsvis eliminere, eller reducere koncernens forskellige risici.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt.

Prime Office A/S' overholdelse af reglerne for intern kontrol og risikostyring styres løbende gennem faste procedurer og stikprøver.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åbent, retvisende, troværdig og tilgængelig. Endvidere har bestyrelsen fastsat regler for koncernens efterlevelse af sine oplysningsforpligtigelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

Samfundsansvar

For Prime Office A/S omhandler samfundsansvar (CSR) overordnet, hvordan en koncern lever i overensstemmelse med sin omverden og lytter til sine væsentlige interessenter. CSR er betegnelsen for de frivillige tiltag en virksomhed tager i forbindelse med at leve op til eller agere ud fra et socialt, miljø- eller forretningsmæssigt ansvar.

Prime Office A/S tager ansvar for sit samarbejde med det samfund, som vi er en del af, også når det gælder miljø og sociale forhold. Vi har ikke et samlet sæt af politikker indenfor CSR-området, men hermed ikke sagt at vi ikke allerede involverer os i temaet.

CSR vedrører koncernens samfundsmæssige ansvar inden for nedenstående fire hovedområder:

- 1) Samfund
- 2) Forretning
- 3) Miljø
- 4) Medarbejdere

Indenfor de fire områder vurderer ledelsen løbende principperne og indenfor samfundsansvar vurderer

koncernen om man lever op til alle nye love og forordninger.

I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærerne via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres. Finanspolitik samt risikoforhold og –styring opdateres løbende således at koncernens interessenter tilgodeses på bedst mulig vis.

På miljøområdet har Prime Office A/S i 2009 i forbindelse med energilovgivningen udarbejdet et såkaldt energipas på de tyske ejendomme ved at leve op til krav om forskellige energiforhold.

På ejendommen Office-Kamp i Lübeck er der installeret solceller, der nedbringer det samlede CO₂ forbrug.

Prime Office A/S har indgået en administrationsaftale med Moller & Company A/S og har derfor ingen medarbejdere ansat.

Finanspolitik

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i en række finansielle risici, herunder kredit- og likviditetsrisici.

Prime Office A/S har valgt at centralisere styringen af de finansielle risici, hvilket sker i henhold til de overordnede rammer, der er fastsat. Politikken omfatter valuta-, finansieringspolitik samt politik vedrørende kreditrisici i relation til finansielle modparter og lejere. Der henvises til de følgende afsnit for detaljeret redegørelse af styringen af koncernens finansielle risikotyper.

Prime Office A/S foretager, som led i risikostyringen, løbende opfølgning på finansielle nøgletal.

På hvert bestyrelsesmøde foretages orientering og opfølgning af risikobilledet. Heri medtages den langsigtede finansielle udvikling i koncernen. Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder på grundlag af redegørelser fra direktionen. Dette sikrer, at hvert enkelt risikoforhold behandles mindst én gang om året. Direktionen kommenterer ligeledes i sin løbende rapportering til bestyrelsen på udviklingen inden for koncernens væsentligste risikoområder.

Likviditetsrisiko

Det er Prime Office A/S' politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelser på forfalds- og genforhandlingstidspunkter samt at have spredning på långivere for at sikre optimale markedsforhold på gældsforpligtelser. Det er koncernens målsætning at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Det er koncernens politik, at refinansieringsrisikoen løbende skal reduceres ved pleje af ejendomsporteføljen, herunder løbende markedsregulering af husleje, reducere af tomgang samt forbedring og istandsættelse af ejendomsporteføljen, hvilket styrker likviditeten og dermed forbedrer koncernens forhandlingsposition ved refinansiering.

Endvidere er det koncernens strategi, at reducere likviditetsrisikoen på sigt ved konvertering af lån optaget i pengeinstitutter til lån i kreditforeninger, hvilket løbende vil ske for ejendomme, hvor den øgede friværdi medfører, at finansieringsbehovet kan dækkes udelukkende af kreditforeningslån. For Prime Office A/S vil nævnte konvertering af lån optaget i pengeinstitutter forbedre koncernens likviditet, samt resultere i en højere vægтет gennemsnitlig varighed på koncernens gældforpligtelser, og dermed reducere den kortsigtede likviditetsrisiko.

Prime Office A/S' ejendomme er købt med udgangspunkt i, at de genererer en positiv likviditet fra første dag. En risiko er, at der opstår større mellemværender med lejere, hvilket kan belaste koncernens likviditet. Derfor sørger koncernens ejendomsadministratorer for at minimere mellemværender med lejere gennem løbende opfølgning.

Vedrørende finansiering af yderligere ejendomsinvesteringer har ledelsen modtaget mundtlige tilkendegivelser fra et kreditinstitut og enkelte pengeinstitutter om mulighed for hjemtagelse af yderligere finansiering. På baggrund heraf vurderer Prime Office A/S, at koncernen har adgang til ny finansiering i tilstrækkeligt omfang til at sikre koncernens videre udvikling.

Der vil i koncernens budgetter være medtaget en særskilt regnskabspost til en likviditetsreserve, der forventes at udgøre ca. 1 % af investeringsjendommenes erhvervspris. I de første regnskabsår af koncernens eksistens kan målet for likviditetsreserven afvige herfra.

Koncernens overskydende likviditet forventes forrentet med en på markedet konkurrencedygtig rentesats. Niveauer vil svare til den aktuelle korte pengemarkedsrente eller alternativrenten på en kassekredit facilitet.

Kreditrisiko

Som følge af koncernens drift samt finansieringsaktiviteter er koncernen udsat for kreditrisici. Koncernens kreditrisici knytter sig primært til lejetilgodehavender samt finansielle derivater med positiv dagsværdi, som er indregnet under andre tilgodehavender.

Risici vedrørende lejetilgodehavender er begrænset som følge af Prime Office A/S' mulighed for modregning i modtagne deposita samt opsigelse af lejemål ved lejers manglende overholdelse af betalingsfrister.

Prime Office A/S bestræber sig på ikke at få væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere. Ved køb af nye ejendomme og ved indgåelse af nye lejekontrakter vedrørende lejemål i eksisterende investeringsejendomme foretages kreditvurderinger af lejere efter behov, ligesom der indhentes sikkerhed for lejebetalinger fra væsentlige lejere.

Kreditrisici på finansielle modparter vedrørende derivater med positiv dagsværdi håndteres ved at foretage spredning på flere kreditinstitutter.

Koncernen modtager for så vidt angående kunder sikkerhed for salg af tjenesteydelser i form af depositum og forudbetalt leje eller pengeinstitutgaranti. Modtaget sikkerhed vil indgå i vurdering af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Kapitalstruktur

Prime Office A/S' strategiske mål for kapitalstrukturen indbefatter en egenkapital på 30 %, og at den samlede portefølje som udgangspunkt finansieres med en gæld på 70 %. Gælden struktureres således at kreditforeningslån udgør ca. 55 % med en løbetid på 10 år og lån hos pengeinstitutter som udgør 15 % med variabel løbetid.

Koncernens ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med koncernens og aktionærernes interesser, samt understøtter koncernens strategiske udvikling. Det er ledelsens mål at koncernens eksterne finansieringsandel maksimalt udgør ca. 80 %. Koncernens kapitalstruktur består af indeståender og gæld til kreditinstitutter samt egenkapitalen, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver.

Den finansielle gearing i koncernen til finansiering af porteføljen af investeringsejendomme forventes at øge

det samlede afkast af investeringen. Hermed er der tilknyttet en forholdsmæssig finansiel risiko.

Renterisiko

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede gældsforpligtigelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 – 10 år. Afdækningen af renterisici foretages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente. Det er hensigten at matche realkreditlån med renteswaps, således at rentesikringen er effektiv i lånets løbetid.

En renteswap er en finansiel kontrakt med en bank om at fastlåse renten. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentet. Der er ikke væsentlige renterisici forbundet hermed.

Valutarisiko

Prime Office A/S' målsætning er at minimere eksponeringen i fremmed valuta ud over EUR. Koncernens pengestrømme foretages i det væsentligste i EUR. Koncernens ejendomsinvesteringer og -afkast er i EUR, ligesom koncernens gæld hos kredit- og pengeinstitutter er optaget i EUR. Det er ledelsens vurdering at koncernen ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

Generelt afdækker koncernen alene valutakursrisici ved at sikre, at udenlandske virksomheders indtægter og omkostninger foretages i samme funktionelle valuta. Koncernen vælger ikke at foretage afdækning af valutakursrisikoen relateret til fremtidige udbytter fra udenlandske dattervirksomheder, som følge af fastkurspolitikken mellem DKK og EUR.

I forbindelse med struktureringen af koncernens fremmedkapital har selskabet med bestyrelsens godkendelse mulighed for at optage lån i anden udenlandsk valuta end EUR. Dette i form af terminsforretninger i fremmed valuta, hvor koncernen i realiteten foretager en omveksling mellem to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Herved eksponeres koncernen for ændringer i forholdet mellem fremmede valutakurser.

Koncernen kan maksimalt have 10 % af selskabets balance i fremmed valuta, og fravigelser herfra kræver skriftlig accept fra bestyrelsens formand og næstformand.

Nævnte valutarisici vil kunne påvirke koncernens egenkapital og den samlede økonomiske stilling. Direktionen kommenterer i sin løbende rapportering til bestyrelsen på udviklingen inden for koncernens valutakursrisiko som følge af lån optaget i anden udenlandsk valuta.

Skattemæssige risici

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom, er som udgangspunkt undtaget fra betaling af tysk erhvervsbeskatning. Hvorvidt selskaber i koncernen kan blive underlagt regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsbeskatning er komplekst, og der kan ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsbeskatning til enhver tid vil være opfyldte.

Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsbeskatning er begrænset til 50 %. For at reducere risikoen for, at et tysk datterselskab vil blive pålagt tysk erhvervsbeskatning, vil koncernen søge at erhverve ejendomme i særskilte ejendomsselskaber med så få ejendomme som muligt. Herved vurderes det, at alene det pågældende ejendomsselskab kan blive pålagt tysk erhvervsbeskatning, såfremt betingelserne for undtagelse på et givet tidspunkt ikke måtte blive anset for opfyldt.

Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen har godkendt at der kan indgås afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps, der afdækker den variable rente på finansielle gældsforpligtigelser. Rentesikringsinstrumentet skal betragtes som en cash flow hedge og opstilles under egenkapitalen under udskudt gevinst / tab vedr. sikring af pengestrømme.

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. Resultaterer den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktiv eller forpligtigelsen. Resultaterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen. Direktionen vil løbende holde bestyrelsen informeret omkring dagsværdien af afledte finansielle instrumenter.

Generelt vedrørende finansielle forhold

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i Prime Office A/S' risikostyring. Det er direktionen i Prime Office A/S der i samarbejde med bestyrelsen, forestår styringen af de finansielle risici i henhold til selskabets politik. Politikken fastsætter retningslinjer og rammer for koncernens finansielle dispositioner. Bestyrelsen orienteres på hvert bestyrelsesmøde, hvor også den langsigtede finansielle udvikling i koncernen gennemgås.

Aktionærinformation

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i virksomheden, så markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs: Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN: DK0060137594
Aktienavn: Prime Office
Kortnavn: PRIMOF
Aktieklasser: én
Aktiekapital: EUR 14,29 mio.
Nominal stykstørrelse: EUR 13,42
Antal aktier: 1.064.438
Antal stemmer pr. aktie: én
Ihænderpapir: ja
Stemmeretsbegrænsning: nej
Begrænsninger i omsættelighed: nej

Ejerforhold

I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 5 aktionærer er i besiddelse af mere end 5 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne:

- Birketinget A/S ejer 133.850 stk. aktier svarende til 12,57 %.
- Aarhus Lokalbank Aktieselskab ejer 133.462 stk. aktier svarende til 12,54 %.
- Den Jyske Sparekasse ejer 110.000 stk. aktier svarende til 10,33 %.
- AHJ Nr. 101 A/S ejer 110.000 stk. aktier svarende til 10,33 %.
- Sparekassen Østjylland A/S ejer 100.000 stk. aktier svarende til 9,39 %.

Egne aktier

I henhold til aktieselskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 10 % af koncernens samlede aktiekapital.

Den 2. marts 2009 har direktionen i overensstemmelse med tidligere bemyndigelse erhvervet 7.056 stk. aktier af Aarhus Lokalbank Aktieselskab som bistår koncernens med marked-making, hvor banken er forpligtet til at stille bud- og udbudspriser i minimum 85% af åbningstiden for Nasdaq OMX Copenhagen A/S. Erhvervelsen følger den i marked-maker aftalen anførte afregningspolitik og udgjorde EUR 11,68 pr. stk. aktie.

Erhvervelsen af aktierne følge desuden kravet for hvor stort et vederlag, der betales, som ikke må afvige med mere end 10 % fra den på erhvervelsestidspunktet på Nasdaq OMX Copenhagen A/S noterede købskurs.

Ifølge fondsbørsmeddelelse nr. 17/2009, vedrørende indberetning om besiddelse af egne aktier, solgte koncernen 10.000 stk. egne aktier den 25. maj 2009. Afregningskursen EUR 11,28 pr. stk. aktie.

Den 31. december 2009 udgjorde beholdningen af egne aktier 56 stk. aktier svarende til 0,01 % af koncernens samlede aktiekapital.

Udbytte politik

Bestyrelsen tilstræber, at Prime Office A/S fra 2010 udbetaler et årligt udbytte. Udbyttebetalingerne afhænger af likviditeten fra koncernens drift og forudsættes at udgøre en tredjedel af nettolikviditeten fra driften.

Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital.

Udbytte udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve.

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,94 pr. aktie á nominal EUR 13,42. Den 31. december 2009 var kursen på aktien EUR 11,29.

alle beløb i EUR	Prime Office A/S		C20		Smallcap	
	Kurs	Ændring	Kurs	Ændring	Kurs *	Ændring **
Pr. 11.07.2008	13,94	-	52,99	-	353,53	-
Pr. 31.12.2008	12,08	-13,34%	33,25	37,26%	191,96	-45,78%
Pr. 31.12.2009	11,29	-19,02%	45,38	-14,36%	22,90	-45,72%

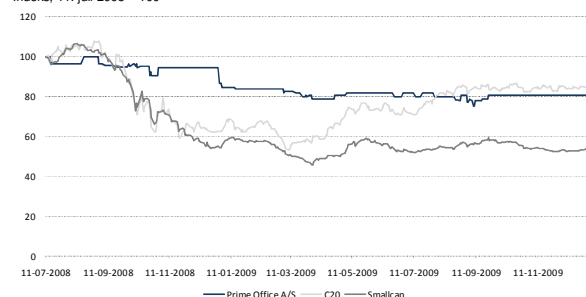
* Kurserne er i perioden ikke sammenlignelige pga. ændring i niveauet af Smallcap indekset.

** Ændring i Smallcap kursen er beregnet ud fra et indeks

Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 19,02 %, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis dårligere og bedre. Aktiekursfaldet i de to nævnte indekser udgør 14,36 % og 45,72 % i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. december 2009.

Kursudviklingen i Prime Office A/S (11. juli 2007 – 31. december 2009)

Indeks, 11. juli 2008 = 100



Offentliggjorte meddelelser

Nr. 23/2010	25.03.2010	Årsrapport 2009
Nr. 22/2009	20.11.2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009
Nr. 21/2009	20.11.2009	Finanskalender for 2010
Nr. 20/2009	19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
Nr. 19/2009	28.05.2009	Storaktionærmeddelelse
Nr. 18/2009	26.05.2009	Insiders handler
Nr. 17/2009	26.03.2009	Indberetning af egne aktier
Nr. 16/2009	26.05.2009	Storaktionærmeddelelse
Nr. 15/2009	20.05.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
Nr. 14/2009	16.04.2009	Referat fra generalforsamlingen
Nr. 13/2009	02.04.2009	Årsrapport 2008
Nr. 12/2009	25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008
Nr. 11/2009	04.03.2009	Ændring ledelse / revision
Nr. 10/2008	20.11.2008	Delårsrapport for 3. kvartal 2008
Nr. 9/2008	25.08.2008	Halvårsrapport for 1. halvår 2008
Nr. 8/2008	10.07.2008	Finanskalender 2008/09
Nr. 7/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser
Nr. 6/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser
Nr. 5/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser
Nr. 4/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser
Nr. 3/2008	02.07.2008	Forløb af tegning af aktier
Nr. 2/2008	04.06.2008	Prospektmeddelelse
Nr. 1/2008	04.06.2008	Offentliggør børsprospekt

Finanskalender 2010

25.03.2010	Årsrapport for 2009
12.04.2010	Ordinær generalforsamling 2010
21.05.2010	Delårsrapport for 1. kvartal 2010
20.08.2010	Delårsrapport for 1. halvår 2010
19.11.2010	Delårsrapport for 3. kvartal 2010
19.11.2010	Offentliggørelse af finanskalender 2010

Bestyrelsen og direktionen

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende. Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af et medlem. Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens kompetence. Bestyrelsen skal godkende alle køb og salg af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Lindeløv, advokat Jesper Ørskov Nielsen og Henrik Demant. Flemming Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og advokat Jesper Ørskov Nielsen, som er tiltrådt den 10. april 2008, er valgt som næstformand. Henrik Demant er tiltrådt den 15. april 2009.

Bestyrelsen har udpeget Mogens Møller som direktør for koncernen til varetagelse af den daglige drift. Direktøren er tiltrådt den 10. december 2007. Koncernen er ikke underlagt tilsyn. Direktionens tilknytning til koncernen er ikke tidsbegrænset.

Bestyrelse

Flemming Lindeløv R., bestyrelsesformand

Født: 1948

Uddannelse: Civilingeniør, Lic.Tech (Ph.d.)

Stilling: Bestyrelsesformand

Forretningsadresse: Agiltevej 19, 2970 Hørsholm

Direktør i følgende selskaber

Hegelund Invest ApS

Bestyrelsesposter

Prime Office A/S (bestyrelsesformand), Deltaq A/S samt en række selskaber relateret til Deltaq (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesformand), Copenhagen Artists A/S (bestyrelsesformand), INDEX AWARD A/S, PARKEN Sport og Entertainment A/S, Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesformand), Hegelund Invest ApS (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Institut For Selskabsledelse ApS og Nielsen & Partnere Erhverv ApS (bestyrelsesformand).

Tidligere ledelseshverv, bestyrelse eller direktion, i de sidste 5 år

Adm. direktør for Royal Copenhagen A/S, Royal Scandinavia III ApS, Fitness DK Holding A/S, Fonden Index 2005 Copenhagen, Creative Nation A/S, DDD Holding A/S, Derma Holding ApS, Diagnostic Holding ApS, Drift Holding ApS, Orbotech Medical Denmark A/S, Georg Jensen Retail A/S, RIKKI TIKKI Company A/S, Intergral A/S, Comwir A/S, Board Governance A/S, Ejendomsselskabet Amagertorv 4, Ejendomsselskabet Amagertorv 6 og Ejendomsselskabet Amagertorv 8

Tillidshverv

Flemming Lindeløv er tillige dommer i Sø- og Handelsretten samt medlem af Danske Banks rådgivende repræsentantskab.

Advokat Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Født: 1969

Uddannelse: cand.jur.

Stilling: Advokat med møderet for Højesteret, Partner hos Interlex Advokater i Århus

Forretningsadresse: Strandvejen 94, 8000 Århus C

Direktør i følgende selskaber

Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS, ÅE Invest ApS, Ejendomsinvest Hamburg ApS, JERETO Invest ApS, Horsensgade 5 ApS, PENTACO Invest ApS, JØN Invest ApS og Jesper Ørskov Nielsen Advokatanpartsselskab.

Bestyrelsesposter

Søndersøparken A/S (bestyrelsesformand), Århus Elite A/S, ÅE Invest ApS, JERETO Invest ApS, Kranz & Ziegler A/S, Den Erhvervsdrivende Fond Bellevuehallerne (bestyrelsesformand), Aktieselskabet af 27. august 2009, Les Cubeurs DK A/S og Prime Office A/S (næstformand)

Tidligere ledelseshverv, bestyrelse eller direktion, i de sidste 5 år

Pentaco Invest ApS, Bricks & Partnere ApS, Århus Cibor Invest AS, Investeringselskabet ÅE A/S, Foss-Busk A/S, Bricks A/S, Bricks Projektudvikling A/S, Bricks Ejendomme A/S, Bricks And Two (formand), Skanstal A/S, CLAMA Invest ApS, Cobento A/S, EKB ApS, Ejendomsselskabet Cafa ApS, Aktieselskabet Jægergårdsgade, Nørre Søgade 29 ApS og Martin Busk Erhverv A/S.

Henrik Demant

Født: 1972

Uddannelse: Cand.merc. Fin.

Stilling: Vicedirektør

Forretningsadresse: Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C

Bestyrelsesposter

Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS (Bestyrelsesformand), Demant Invest ApS (Bestyrelsesformand) og Prime Office A/S.

Direktør i følgende selskaber

Demant Invest ApS og MC Hamburg Invest ApS

Tidligere ledelseshverv, bestyrelse eller direktion, i de sidste 5 år

Ingen

Direktion

Mogens Vinther Møller

Født: 1957

Uddannelse: HD i finansiering og kreditvæsen og HD i organisation

Stilling: Administrerende direktør i Moller & Company A/S

Forretningsadresse: Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C

Direktør i følgende selskaber

Moller & Company A/S, Birketinget A/S*, K/S Danske Immobilien, Danske Immobilien ApS, K/S Albert Schweitzer Strasse, K/S Bertha v. Suttner Strasse, Flintebakken ApS, Prime Office A/S, Moller & Company Energy ApS, Aksion ApS og div. tyske selskaber udbudt af Moller & Company A/S.

*Moller & Company A/S ejes 100 % af moderselskabet Birketinget A/S, som igen ejes 100 % af Mogens V. Møller.

Bestyrelsesposter

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilien, K/S Albert Schweitzer Strasse og K/S Bertha v. Suttner Strasse.

Tidligere ledelseserhverv, bestyrelse eller direktion, i de sidste 5 år

Arla Foods Finance A/S samt en række selskaber relateret til Arla Foods, Oskar-Jensen Gruppen A/S og tilknyttede selskaber.

Koncernens direktør, Mogens Møller, har siden 1983 været beskæftiget med formueforvaltning af alle finansielle aktivklasser og har en betydelig ledelseserfaring. Mogens Møller var fra 1983 til 1988 underdirektør og chef for finansafdelingen hos Grundfos A/S. Fra 1988 til 2004 var Mogens Møller ansat som finansdirektør hos Arla Foods og som adm. direktør for Arla Foods Finance A/S.

Siden 1989 har Mogens Møller enten direkte eller via selskaber medvirket ved køb af bolig- og erhvervs-ejendomme for mere end EUR 350 mio. i Tyskland og har en betydelig erfaring med ledelse, indkøb og forvaltning heraf. Han er i dag direktør i flere tyske ejendomsselskaber, der har investeret i bolig- og erhvervs-ejendomme.

Vederlag til bestyrelse og direktion

For regnskabsåret 2009 udgør bestyrelsens honorar T.EUR 27. Bestyrelsens honorar fastsættes på den ordinære generalforsamling.

Koncernens ledelse modtager ikke vederlag ud over det, der er aftalt i henhold til administrations- og investeringsaftalen, ligesom ledelsen ikke har tegningsoptioner eller købsoptioner til selskabets aktier.

Bestyrelsen, direktionen eller ledelsen modtager ikke pension, fratrædelse eller lignende goder fra hverken koncernen eller dennes datterselskaber.

Administrator

Koncernen har indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, som er uopsigelig for begge parter indtil den 31. december 2012. Aftalen vedrører Prime Office A/S, datterselskaber og ejendomme, der ejes eller erhverves af disse selskaber.

Moller & Company A/S påtager sig at fungere som sekretariat for ledelsen og varetage administrative opgaver. Det er dog alene ledelsen i Prime Office A/S, som er ansvarlig for overholdelse af koncernens forpligtelser.

Det påhviler Moller & Company A/S, under ansvar overfor koncernens direktion og bestyrelse, at:

- levere hjemstedsadresse til koncernen
- foretage koncernens bogføring i overensstemmelse med lovgivningen,
- udarbejde oplæg til koncernens årsrapport i overensstemmelse med lovgivningen og koncernens vedtægter, samt i øvrigt at yde nødvendig hensigtsmæssig bistand til koncernens direktion og bestyrelse i forbindelse med årsrapporten
- sørge for, at koncernen opretter en aktiebog hos VP Securities A/S i overensstemmelse med koncernen vedtægter
- ajourføre selskabets aktionærfortegnelse og datterselskabernes aktionær- og anpartshaverfortegnelser,
- sikre en betryggende opbevaring af koncernens dokumenter, herunder stiftelsesdokumenter, vedtægter, registreringsdokumenter, generalforsamlings- og bestyrelsesmødereferater, regnskaber, bogføringsmateriale, selvangivelse mv
- stå for indkaldelse til og afholdelse af bestyrelses- og direktionsmøder, udarbejdelse af referater af koncernens bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt i øvrigt yde praktisk bistand, der er nødvendig eller hensigtsmæssig i forbindelse med gennemførelsen af generalforsamlingen,
- varetage kontakten til koncernens aktionærer og løbende at holde dem orienteret om forhold af betydning for koncernens løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik for børsnoterede selskaber
- opfylde de forpligtelser, som følger af, at koncernens aktier er optaget til handel og officiel notering på en autoriseret markedsplads, herunder blandt andet: (1) udarbejdelse og udsendelse af børsmeddelelser, (2) udarbejdelse og udsendelse af regnskabsmeddelelser, (3) at bistå koncernen med at opfylde sine oplysningsforpligtelser, (4) at udarbejde liste over insiders og løbende opdatere koncernens insiderregler og medvirke til, at disse overholdes,
- bistå koncernen med at vedligeholde sin hjemmeside og løbende at opdatere denne,
- udarbejde oplæg til drifts- og likviditetsbudget for koncernen hvert år på grundlag af koncernens regnskab og forretningsplan,
- varetager kontakten til koncernens långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere.

Som vederlag for varetagelsen og udførelsen af administrationsforpligtelsen, modtager Moller & Company A/S med virkning fra aftalens ikrafttrædelsestidspunkt et kvartårligt honorar på 0,0625 % (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen i koncernen i henhold til den seneste års- eller delårsrapport, som koncernen har offentliggjort. Administrationshonoraret afregnes kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober til betaling senest syv (7) hverdage herefter.



Påtegninger



Ledelsespåtegning | Den uafhængige revisors påtegning |



Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 for Prime Office A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009

samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2009.

Der er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 25. marts 2010

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør
sesformand

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Prime Office A/S

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel selskabet som koncernen. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede virksomheder. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, udarbejdes ligeledes efter danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet, koncernregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede virksomheder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udvælgelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og koncernregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiver og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede virksomheder.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Århus, den 25. marts 2010

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Steen Iversen
Statsautoriseret revisor

Henrik Trangeled Kristensen
Statsautoriseret revisor

➔ Regnskabsberetning



Regnskabsberetning | Resultatopgørelse |
Totalindkomstopgørelse | Balance | Egenkapitalopgørelse |
Pengestrømsopgørelse | Noter |

Regnskabsberetning 2009

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør T.EUR 2.023 for regnskabsåret 2009. I årsrapporten for 2008, hvor Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008, udgjorde bruttoresultatet T.EUR 1.649.

Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger og reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgjorde for regnskabsåret 2008 og 2009 henholdsvis T.EUR 552 og T.EUR 0.

Koncernens driftsomkostninger udgjorde for regnskabsåret 2008 og 2009 henholdsvis T.EUR 12 og T.EUR 199. Stigningen skyldes tidspunktet for overtagelse af koncernens investeringsejendomme i 2008 samt en stigning i omkostningerne i forbindelse med vedligeholdelse af specielt ejendommen, Kohlmarkt, beliggende i Lübeck., samt koncernens egne omkostninger vedrørende lejemål.

Salgs- og administrationsomkostningerne for henholdsvis regnskabsåret 2008 og 2009 udgør T.EUR 223 og T.EUR 374. Stigningen skyldes, at omkostningerne i 2009 er for et fuldt regnskabsår. De væsentligste omkostninger er til revisor, advokat, administrator og bestyrelse.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør T.EUR 1.649 mod T.EUR 1.436 sidste år.

Koncernens resultat af primær drift er tilfredsstillende men ligger lige under det af bestyrelsen forventede for året som var i intervallet mellem T.EUR 1.700 til 1.900.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsåret 2009 T.EUR 1.311. Dette er en stigning på T.EUR 523 i forhold til regnskabsåret 2008 hvor de finansielle nettoomkostninger udgjorde T.EUR 788. Stigningen skyldes væsentligst at koncernens ejendomsportefølje i 2008 alene var under Prime Office A/S' ejerskab i ca. 6 måneder.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter i resultatopgørelsen udgør T.EUR 19.

Dagsværdiregulering før skat af koncernens renteswap udgør T.EUR (282), der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle instrumenter indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. I årsregnskabet for 2008 udgjorde dagsværdien af koncernens renteswap T.EUR (1.450).

Årets resultat

Årets resultat udgør for regnskabsperioden 2009 T.EUR 277 mod T.EUR 548 sidste år.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2009 T.EUR 36.954 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 34.646 og likvid beholdning på T.EUR 961.

Pr 31. december 2008 udgjorde koncernens balance T.EUR 37.497. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 34.646 mens den likvid beholdning var på T.EUR 1.414.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. december 2009 T.EUR 1.753 mod T.EUR 2.404 sidste år. Faldet skal ses i lyset af en reduktion af koncernens tilgodehavender samt en mindre likvid beholdning.

Koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør pr. 31. december 2009 T.EUR 35.201. Heraf udgør T.EUR 552 dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme foretaget i 2008.

Koncernen har pr. 31. december 2009 et skatteaktiv på T.EUR 555 mod T.EUR 447 sidste år.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2009 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.963, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 441. I forhold til sidste år er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne steget med T.EUR 158.

Forrentningen af egenkapitalen før skat udgør 2,44%.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2009 T.EUR 22.991 mod T.EUR 23.708 sidste år.

Forpligtelserne består primært af kreditforenings- og bankfinansiering i forbindelse med erhvervelse af koncernens investeringsejendomme.

Reduktionen på T.EUR 772 kan primært tilskrives reduktion af koncernens gæld til leverandør, kredit- og bankinstitutter.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for regnskabsåret T.EUR 1.649, mens pengestrømme fra koncernens investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.EUR 0 og T.EUR (535).

Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet med T.EUR 453. Faldet i koncernens likvide beholdning skal primært tilskrives reduktionen af koncernens gældsforpligtelser.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2009.

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 2009.

Forventninger til regnskabsåret 2010.

For regnskabsåret 2010 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.EUR 1.600 til 1.800 før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og på at udlejningsgraden vil være på niveau med 2009.

Hovedparten af koncernens lejekontrakter har en lang løbetid og ledelsen forventer for det kommende år en udlejningsprocent på 100 %.

Ligeledes er koncernens finansiering afdækket via faste renteaftaler og som følge heraf vil koncernens finansielle udgifter ligge fast.

Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling onsdag den 12. april 2010 kl. 14.00. Generalforsamlingen afholdes hos koncernens administrator Moller & Company A/S, Fiskergade 41, 2. 8000 Århus C.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2009 – 31. december 2009

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008 *	2009	2008 *
	Nettoomsætning	2.222	1.119	87	0
3, 12	Driftsomkostninger	(199)	(12)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	552	0	0
	Bruttoresultat	2.023	1.659	87	0
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(374)	(223)	(227)	(180)
	Resultat af primær drift	1.649	1.436	(140)	(180)
7	Finansielle indtægter	343	83	284	326
8	Finansielle omkostninger	(1.654)	(871)	(60)	(235)
	Resultat før skat	338	648	84	(89)
9	Skat af periodens resultat	(61)	(100)	(21)	22
10	Periodens resultat	277	548	63	(67)
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	261	454		
	Minoritetsinteresser	16	94		
	I alt	277	548		
	Resultat pr. aktie i EUR				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	0,25	0,94		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,25	0,95		

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar 2009 – 31. december 2009

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008 *	2009	2008 *
	Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	277	548	63	(67)
	Anden totalindkomst				
22	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(282)	(1.450)	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	70	363	0	0
	Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(212)	(1.087)	0	0
	Periodens totalindkomst	65	(539)	63	(67)
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	49	(633)		
	Minoritetsinteresser	16	94		
	I alt	65	(539)		

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Balance pr. 31. december 2009

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2009	2008 *	2009	2008 *
Aktiver					
Langfristede aktiver					
<i>Materielle aktiver</i>					
12	Investeringsejendomme	34.646	34.646	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	6.075	28
20	Udskudt skatteaktiv	555	447	41	62
Langfristede aktiver i alt		35.201	35.093	6.116	90
Kortfristede aktiver					
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70	414	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.546	16.423
15	Andre tilgodehavender	719	572	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	3	4	0	0
16	Likvide beholdninger	961	1.414	3	60
Kortfristede aktiver		1.753	2.404	10.549	16.483
Aktiver i alt		36.954	37.497	16.665	16.573
Passiver					
Egenkapital					
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(1.299)	(1.087)	0	0
	Overført resultat	534	164	(185)	(357)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		13.522	13.364	14.102	13.930
	<i>Minoritetsinteresser</i>	441	425	0	0
Egenkapital i alt		13.963	13.789	14.102	13.930
Langfristede gældsforpligtelser					
20	Udskudt skat	243	144	0	0
19	Gæld til kreditinstitutter	18.780	19.158	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.023	19.302	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
19	Gæld til banker	642	909	642	909
	Leverandørgæld	158	1.025	50	116
	Selskabsskat	312	312	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	19	8	0	0
21	Anden gæld	2.837	2.152	1.871	1.618
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.968	4.406	2.563	2.643
Forpligtelser i alt		22.991	23.708	2.563	2.643
Passiver i alt		36.954	37.497	16.665	16.573

Egenkapitalopgørelse for koncern

	2008 *					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(1.450)	0	(1.450)	0	(1.450)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	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

	2009					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(282)	0	(282)	0	(282)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	70	0	70	0	70
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(1.299)	164	13.152	425	13.577
Årets resultat	0	0	261	261	16	277
Total indkomst	14.287	(1.299)	425	13.413	441	13.854
Salg af egne aktier	0	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 31. december 2009	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Egenkapitalopgørelse for moderselskab

Beløb i EUR 1.000	2008 *				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	0	0	0	0
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	(67)	(67)	0	(67)
Total indkomst	0	(67)	(67)	0	(67)
Stiftelse	67	0	67	0	67
Kapitalforhøjelse	14.220	0	14.220	0	14.220
Overkurs ved emission	0	533	533	0	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	(725)	(725)	0	(725)
Køb af egne aktier	0	(138)	(138)	0	(138)
Skat af egenkapitalposter	0	40	40	0	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	(357)	13.930	0	13.930

Beløb i EUR 1.000	2009				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(357)	13.930	0	13.930
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	0	0	0	0
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(357)	13.930	0	13.930
Årets resultat	0	63	63	0	63
Total indkomst	14.287	(294)	13.993	0	13.993
Salg af egne aktier	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 31. december 2009	14.287	(185)	14.102	0	14.102

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008 *	2009	2008 *
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	1.649	1.436	(140)	(180)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(552)	0	0
Ændring i tilgodehavender	198	(990)	5.877	(14.977)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(435)	2.181	206	75
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.412	2.075	5.943	(15.082)
Modtagne finansielle indtægter	324	83	266	326
Betalte finansielle omkostninger	(1.654)	(716)	(60)	(64)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	82	1.442	6.149	(14.820)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten				
Kapitalandele	0	0	(6.048)	(28)
Regulering af investeringsejendomme	0	(34.094)	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(34.094)	(6.048)	(28)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten				
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	0	14.137	0	14.137
Ændring i låneforpligtelser	(644)	20.067	(267)	909
Salg af egne aktier	109	(138)	109	(138)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(535)	34.066	(158)	14.908
Periodens pengestrømme	(453)	1.414	(57)	60
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.414	0	60	0
Periodens pengestrømme	(453)	1.414	(57)	60
Likvid beholdning ved periodens slutning	961	1.414	3	60

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis	side 46
2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	side 49
3. Segmentoplysninger for koncernen	side 51
4. Personaleomkostninger	side 51
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	side 52
6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	side 52
7. Finansielle indtægter	side 52
8. Finansielle omkostninger	side 52
9. Skat af årets resultat	side 53
10. Resultatdisponering	side 53
11. Indtjening pr. aktie	side 53
12. Investeringsejendomme	side 53
13. Kapitalandele i dattervirksomheder	side 54
14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	side 54
15. Andre tilgodehavender	side 54
16. Likvide beholdninger	side 54
17. Aktiekapital	side 55
18. Egne aktier	side 55
19. Finansielle gældsforpligtelser	side 55
20. Udskudt skat	side 56
21. Anden gæld	side 56
22. Afledte finansielle instrumenter	side 56
23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	side 57
24. Finansielle risici og finansielle instrumenter	side 58
25. Nærtstående parter	side 59
26. Begivenheder efter statusdagen	side 59
27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	side 59

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Prime Office A/S 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.

Fejl i årsrapporten for 2008

Moderselskabet indgik i regnskabsåret 2008 en renteswap til afdækning af renterisici i dets datterselskaber. Det var hensigten at aftalen skulle have været indgået direkte mellem datterselskaberne og udstederen af renteswappen. Moderselskabets omkostning i forbindelse hermed skulle derfor have været afholdt af datterselskaberne i koncernen.

På baggrund heraf har ledelsen valgt at korrigere sammenligningstallene i moderselskabets årsrapport. Ændringen påvirker ikke resultatet og egenkapitalen i koncernregnskabet. Resultatet i moderselskabet er ikke påvirket, mens egenkapitalen pr. 31. december 2008 er øget med TEUR 1.087. Herudover har ændringen alene betydning for klassifikationer i moderselskabets balance, som elimineres i koncernregnskabet.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 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 er tale om følgende standarder og fortolkninger:

IAS 1 "Præsentation af årsregnskaber"

Ændringen medfører krav om præsentation af en opgørelse omfattende samtlige indregnede indtægter og omkostninger (totalindkomstopgørelse) og om præsentation af to års sammenligningstal for balancen ved ændringer i anvendt regnskabspraksis. De nye præsentationskrav er implementeret i denne årsrapport. Implementeringen har ingen betydning for egenkapital og resultat.

IAS 23 "Låneomkostninger"

Ændringen medfører krav om aktivering af låneomkostninger på egenopførte aktiver med lang produktionstid (kvalificerende aktiver). Ændringen er implementeret fremadrettet for anlægsaktiver, hvis opførelse påbegyndes i 2009, og har således ikke haft betydning for egenkapitalen. Prime Office A/S har i ikke i indeværende regnskabsår påbegyndt opførelse af kvalificerende aktiver, hvorfor der ikke er aktiveret låneomkostninger.

Ændring af IAS 32 "Præsentation af finansielle instrumenter"

Vedrører klassifikation af kapitalandele, der kan kræves indløst og forpligtelser, som opstår ved likvidation. Anvendelsen af den ændrede standard har ikke haft indvirkning på årsrapporten for indeværende år og forventes ikke at få indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Ændring af IAS 39 og IFRIC 9 "Finansielle instrumenter, indregning og måling og omklassifikation af indbyggede afledte finansielle instrumenter"

Ved omklassificering af et finansielt instrument skal vurdering af, hvorvidt der er et indbygget afledt finansielt instrument, ske på baggrund af de forhold, der var gældende ved første indregning. Den ændrede standard har ikke påvirket resultat eller egenkapital, ligesom de ikke har medført ændret præsentation eller ændrede oplysninger.

Ændring af IFRS 7 Oplysninger om finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, skal specificeres efter hvor de er placeret i målingshierarkiet (niveau 1, 2 eller 3). Overførsler mellem niveauer i hierarkiet skal vises. Implementering af standarden har medført, at der gives flere oplysninger, men har ikke haft indflydelse på hverken resultat eller egenkapital i indeværende regnskabsår og det forventes ikke at standarder får væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende år.

IFRS 8 "Segmentoplysninger"

Segmentoplysningerne skal nu gives ud fra virksomhedens ledelsesrapportering. Implementeringen har ikke haft indvirkning på hverken resultat eller egenkapital.

IFRIC 15 "Agreements for the construction of Real Estate"

Fortolkningen omhandler reglerne for hvornår produktionsmetoden kan anvendes ved opførelse af fast ejendom. Fortolkningen forventes ikke at få betydning.

IFRIC 16 "Afdækning af en udenlandsk enhed"

Vedrører den regnskabsmæssige behandling af en afdækning af valutarisikoen i en udenlandsk enhed. Fortolkningen forventes ikke at få betydning.

Standarder og fortolkninger der er vedtaget af IASB og godkendt af EU, men som endnu ikke er trådt i kraft er ikke implementeret.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelse af årsrapport for 2009 ikke fortaget ændring af regnskabspraksis.

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 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 eventuale forpligtelser 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.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes 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 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 forpligtelse.

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 forpligtelser, 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

Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsperiodens periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme 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. Se note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

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 gældsmetode 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.

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 regnskabsårets 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.

2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis der er beskrevet i note 1 er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen.

Ledelsen har foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, men vurderes af ledelsen som værende forsvarlige og realistiske.

Investeringsejendomme anses som enkeltaktiver og ikke som virksomheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles og opgøres ved årsregnskabsafslæggelsen til dagsværdi. Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringerne i årsrapporten, da en ændring i investeringsejendommenes dagsværdi påvirker aktiverne i balancen samt årets resultat i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af koncernens enkelte investeringsejendomme opgøres efter Discounted Cash Flow metoden (DCF), hvor de forventede fremtidige frie cash flows fra ejendommens drift tilbagediskonteres med en risikojusteret diskonteringsfaktor indeholdende et estimat for de aktuelle kapitalomkostninger. Ved metoden opereres med en budgetperiode på 10 år, hvor det forventede cash flow fra ejendommene i de enkelte år opgøres. Efter udløbet af budgetteringsperioden antages, dels at de frie cash flows i terminalperioden vil være underlagt en vækst på 2 % p.a. og dels at der korrigeres for fremtidige tidsbestemte investeringer af større omfang.

Opgørelsen af de enkelte investeringsejendommens frie cash flow fremgår af nedenstående figur.

Lejeindtægter	xx.xxx
- Driftsomkostninger	xx
- Salgs- & administrationsomkostninger	xx
Driftsresultat før renter og skat	xx.xxx
- Betalbar skat	xx
Driftsresultat før renter efter skat	xx.xxx
-/+ Ændring i nettoarbejdskapital	xx
-/+ Nettoinvestering i fast kapital	xx
Frit cash flow	xx.xxx

I forbindelse med ledelsens fastsættelse af den risikostregerede diskonteringsfaktor (WACC) opereres med forskellige afkastkrav på den del af ejendommenes finansiering, der er tilvejebragt i form af egenkapital og på den del der er tilvejebragt i form af fremmedkapital. Den egenkapital og fremmedkapital som er anvendt er opgjort til markedsværdi.

Investeringsejendommenes type er en afgørende faktor ved fastsættelsen af henholdsvis forholdet mellem gælden og egenkapitalen for ejendommen samt ved fastsættelsen af forrentningskravet til de to kapitalkilder. Eksempelvis vil investor kræve et væsentligt lavere afkast, af den kapital de har stillet til rådighed, ved investering i centralt beliggende ejendomme sammenholdt med ejendomsinvestering i perifere områder. Af yderligere faktorer bestemmende for fastsættelsen af forrentningskravet kan nævnes: Lejekontrakt, lejers bonitet, genudlejningssituation, tomgangsudvikling, vedligeholdelsesbehov, m.v.

Diskonteringsfaktoren som anvendes ved opgørelsen af de enkelte investeringsejendommers dagsværdi er et udtryk for de vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger og beregnes vha. af følgende formel:

$$WACC = ((1 - T) \cdot r_D) \cdot D / (D + EQ) + r_{EQ} \cdot (EQ / (D + EQ)),$$

hvor: D	=	markedsværdi af gæld
EQ	=	markedsværdi af egenkapital
r _D	=	afkastkravet til gæld
r _{EQ}	=	afkastkravet til egenkapital
T	=	selskabsskattesats

Ved værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt.

Diskonteringsfaktor (WACC)	2009	2008
PO Kohlmarkt GmbH, WACC	6,29%	6,39%
MC Immobilieninvest II GmbH, WACC	6,49%	6,59%
Office-kamp Immobilien GmbH, WACC	6,58%	6,68%
Gennemsnitlige diskonteringsfaktor *	6,36%	6,46%

* anm.: anvendte gennemsnitlige diskonteringsfaktorer er beregnet på basis af investeringsejendommenes værdi anført i balancen for koncernen.

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens investeringsejendomme som pr. 31 december 2009 udgør T.EUR 34.646 mod samme beløb sidste år.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

Den valgte metode til værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme er følsomme overfor ændringer i de til beregning af dagsværdien anvendte parametre for forrentningskravet til egenkapitalen samt fremmedkapitalen. I forbindelse med anvendelse af følgende parametre har koncernens ledelse besluttet at udarbejde en følsomhedsanalyse, hvor effekten på dagsværdien af koncernen investeringsejendomme, samt koncernens egenkapital anskueliggøres ved såvel stigninger som fald i parameterværdierne.

1. Afkastkrav til egenkapital
2. Afkastkrav til gæld
3. Resultat af primær drift (lejeindtægt)

Der er ikke foretaget følsomhedsberegning på ændringer i finansieringsrenten, idet denne er fast via indgåelse af renteswap.

Følsomhedsanalysen er foretaget ved ændring af parameterværdierne på +/- 0,5% til og +/- 1%. I nedenstående tabel ses udviklingen i dagsværdien af koncernens investeringsejendomme, koncernens egenkapitalforrentning efter skat samt koncernens indre værdi.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
1. Afkastkrav til egenkapital *						
Ændring = -1%	41.436	41.043	23,98%	45,48%	15,42	15,23
Ændring = -0,5%	37.882	37.726	13,01%	27,70%	14,00	13,90
Ændring = 0%	34.646	34.646	2,00%	7,95%	12,71	12,67
Ændring = 0,5%	31.694	31.920	-9,06%	-12,87%	11,53	11,59
Ændring = 1%	28.984	29.365	-20,15%	-36,15%	10,45	10,57
2. Afkastkrav til fremmedkapital **						
Ændring = -1%	43.751	43.197	30,57%	55,50%	16,35	16,09
Ændring = -0,5%	38.917	38.692	16,32%	33,21%	14,42	14,29
Ændring = 0%	34.646	34.646	2,00%	7,95%	12,71	12,67
Ændring = 0,5%	30.854	31.129	-12,39%	-19,65%	11,19	11,27
Ændring = 1%	27.456	27.922	-26,85%	-51,33%	9,84	9,99
3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt)						
Ændring = -1%	33.814	33.910	-1,03%	2,70%	12,38	12,38
Ændring = -0,5%	34.231	34.304	0,49%	5,55%	12,54	12,54
Ændring = 0%	34.646	34.646	2,00%	7,95%	12,71	12,67
Ændring = 0,5%	35.066	35.090	3,48%	11,04%	12,89	12,85
Ændring = 1%	35.484	35.484	4,94%	13,70%	13,04	13,01

□ : Udgangspunkt (ingen ændring foretaget)

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er nedenstående parametre anvendt

* Afkastkrav til egenkapitalen udgør: Hamburger Chaussee (10,50 %), Office-kamp (11,00 %) og Kohlmarkt (10,00 %)

** Afkastkrav til fremmedkapital udgør 4,61 % (10 årige sw aprente inklusiv rentemarginal)

Udskudt skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der forekomme ændringer af det på et tidligere tidspunkt beregnede skatteaktiv.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Værdien af indregnede udskudte skatteaktiver for koncernen udgør pr. 31. december 2009 T.EUR 555.

3. Segmentoplysninger for koncernen

Prime Office A/S' forretningsmæssige aktiviteter er indenfor segmentet tyske kontorejendomme. Der investeres udelukkende i tyske kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større tyske byer med mere end 100.000 indbyggere.

Da koncernen alene har aktiviteter i Tyskland foretages ikke en geografisk segmentering.

4. Personale omkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Gager og lønninger	0	0	0	0
Pensioner	0	0	0	0
Gager og lønninger til moderselskabets direktion *	0	0	0	0
Honorar og vederlag til moderselskabets bestyrelse	27	21	27	21
Personaleomkostninger i alt	27	21	27	21

* Direktøren modtager ikke løn fra Prime Office A/S. Direktørens vederlag er inkluderet i administrationsaftalen med Møller & Company A/S.

Der er ikke indgået særlige bonusaftaler og fratrædelsesgodtgørelser med direktionen og bestyrelsen.

5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Lovpligtig revision				
PriceWaterhouseCoopers	51	50	51	50
Singhofen & Gergen	79	33	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
PriceWaterhouseCoopers *	0	108	0	108
Singhofen & Gergen	26	0	0	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning				
PriceWaterhouseCoopers	0	0	0	0
Singhofen & Gergen	0	0	0	0
Andre ydelser				
PriceWaterhouseCoopers	12	8	12	8
Singhofen & Gergen	0	28	0	0
I alt	168	227	63	166

* I forbindelse med børsmission er der ydet honorar til PricewaterhouseCoopers vedr. børsprospekt og børsprospekterklæring. Honoraret indgår som transaktionsomkostninger ved børsmissionen og er direkte fratrukket egenkapitalen.

6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

I årsrapporten for 2008 udgjorde årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 552. Koncernen har pr. 31. december 2009 beregnet nye markedsværdier af koncernens investeringsejendomme som udgør T.EUR 34.646 mod T.EUR 34.646 sidste år.

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	552	0	0

Anm.: Der henvises til note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for udspecificering af beregning af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

7. Finansielle indtægter

Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Renteindtægter, pengeinstitutter	9	36	0	12
Valutakursregulering	0	4	0	2
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	266	279
Gevinst finansiel instrument	19	33	19	33
Øvrige renteindtægter	315	10	0	0
I alt	343	83	284	326

8. Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Renteudgifter, realkreditinstitutter	1.196	547	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	105	111	59	37
Øvrige renteomkostninger	310	8	0	0
Urealiserede tab på finansielle instrumenter	0	170	0	170
Valutakursregulering	2	6	0	0
Gebyrer og provisioner	41	29	1	28
I alt	1.654	871	60	235

9. Skat af årets resultat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Aktuel skat af årets resultat	0	0	0	0
/Endring i udskudt skat	61	100	21	(22)
Skat af årets resultat pr. 31. december	61	100	21	(22)
<i>Skat af årets resultat forklares således:</i>				
Resultat før skat	338	649	84	(89)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (25% for moderselskab)	53	103	21	(22)
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	8	(8)	0	0
Øvrige reguleringer	0	5	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	61	100	21	(22)

10. Resultatdisponering

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2009	2008
Årets resultat	277	548
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	261	454
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	1.056.359	479.915
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	5.572	1.507
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	1.050.787	478.408
Resultat pr. aktie (EPS)	0,25	0,94
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	0,25	0,95

11. Indtjening pr. aktie

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2009	2008
Årets resultat	277	548
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	267	454
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	1.056.359	479.915
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	5.572	1.507
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	1.050.787	478.408
Resultat pr. aktie (EPS)	0,25	0,94
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	0,25	0,95

12. Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	2009		2008	
	Koncern	Moderselskab	Koncern	Moderselskab
Regnskabsmæssige værdi 1. januar	34.646	0	0	0
Tilgang / afgang	0	0	34.094	0
Årets dagsværdiregulering	0	0	552	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	34.646	0	34.646	0

Dagsværdireguleringen af investeringsejendommene er baseret på en Discounted Cash Flow model. Fastsættelsen af investeringsejendommenes markedsværdi foretages derfor ud fra de på vurderingstidspunktet gældende marked- og konjunkturforhold (note 2 og 6).

Der er ikke foretaget en markedsvurdering af eksternt valuar i 2009.

Koncernen har pr. 31. december 2009 ikke indgået aftale om erhvervelse af investeringsejendomme eller selskaber med investeringsejendomme.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af investeringsejendomme er i nedenstående figur inddelt efter lejekontrakternes løbetid. Lejeindtægten omfattet af leje garanti er endvidere separeret i to selvstændige kolonner. Den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne udgør ca. 5,4 år.

Beløb i EUR 1000	Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år.	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	0	304	308	1.173	1.092
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	0	450	428	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	0	78	256	120
I alt	0	0	754	814	1.429	1.212

Beløb i EUR 1000	Lejeindtægt i henhold til leje garanti med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til leje garanti med løbetid på mere end 1 år.	
	2009	2008	2009	2008
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	0	39	81
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	0	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	0	55
I alt	0	0	39	136

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i EUR 1000	Moderselskab	
	2009	2008
Kapitalandele i dattervirksomheder den 1. januar	28	0
Tilgang i årets løb	6.047	28
I alt	6.075	28

Anm.: Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af PO Holding GmbH, jf. koncernoversigt.

14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Andre tilgodehavender fra salg	39	253	0	0
Tilgodehavende lejeindtægt	23	22	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	8	139	0	0
I alt	70	414	0	0

Der er foretaget en individuel vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. Af ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne.

15. Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Skat og afgifter	61	53	0	0
Refusionsopgørelse	451	487	0	0
Øvrige tilgodehavender	208	32	0	0
I alt	719	572	0	0

16. Likvide beholdninger

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	961	1.414	3	60
I alt	961	1.414	3	60

17. Aktiekapital

Beløb i EUR 1000	Moderselskab	
	2009	2008
Aktiekapital 1. januar	14.287	67
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	0	14.220
Aktiekapital 31. december	14.287	14.287
Antal stk. aktie	2009	2008
Aktiekapital 1. januar	1.064.438	5.000
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	0	1.059.438
Aktiekapital 31. december	1.064.438	1.064.438

Aktierne er ikke opdelt i klasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

18. Egne aktier

Egne aktier	Antal stk. aktie		Aktiekurs i EUR		i % af aktiekapital	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	10.000	0	12,08	0,00	0,94%	0,00%
Tilgang 2. marts 2009	7.056	0	11,68	0,00	0,66%	0,00%
Afgang 25. maj 2009	(17.000)	0	11,28	0,00	-1,60%	0,00%
Tilgang 7. november 2007	0	10.000	0,00	13,83	0,00%	0,94%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	56	10.000			0,01%	0,94%

Moderselskabets primo beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2009 udgjorde 10.000 stk. aktier. Regnskabsperiodens netto afgang af egne aktier udgør 9.944 stk., svarende til EUR 109.435. Koncernens beholdning af egne aktier pr. 31. december 2009 udgør 0,01 % af den samlede aktiekapital.

Regnskabsperiodens tilgang af egne aktier vedrører tilbagekøbsaftale i henhold til indgået market-maker ordning med Aarhus Lokabank A/S. Aktierne blev erhvervet til en afregningskurs på EUR 11,68 pr. aktie den 2. marts 2009.

19. Finansielle gældsforpligtigelser

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Gæld til kreditinstitut, langfristet	18.780	19.158	0	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	642	909	642	909
Periodeafgrænsningsposter	19	8	0	0
Anden gæld	2.837	2.152	1.871	1.618
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	22.278	22.227	2.513	2.527

Gæld til bank og realkreditinstitut forfalder til betaling som illustreret i nedenstående tabel.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
< 1 år	642	909	642	909
2 - 5 år	0	0	0	0
> 5 år	18.780	19.158	0	19.158

20. Udskudt skat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Udskudt skat pr. 1. januar	(303)	0	(62)	0
Regulering udskudt skat via egenkapital	(70)	(403)	0	(40)
Udskudt skat på årets resultat	61	100	21	(22)
I alt	(312)	(303)	(41)	(62)
<i>Som specificeres således i hovedtal:</i>				
Investeringsejendomme	243	148	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(432)	(363)	0	0
Emissionsomkostninger	(40)	(40)	(40)	(40)
Fremførbare underskud	(83)	(48)	(1)	(22)
I alt	(312)	(303)	(41)	(62)
<i>Udskudt skat er indregnet således i balancen:</i>				
Udskudte skatteaktiver	(555)	(447)	(41)	(62)
Udskudte skatteforpligtelser	243	144	0	0
I alt	(312)	(303)	(41)	(62)
<i>Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen:</i>				
Midlertidige forskelle på investeringsejendomme	339	339	0	0
I alt	339	339	0	0

Ikke indregnede udskudte skatteforpligtelser på investeringsejendomme vedrører forpligtelser opstået i forbindelse med erhvervelse af ejendomme, hvor forpligtelserne ikke skal indregnes i henhold til gældende regnskabsstandarder.

21. Anden gæld

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Afledte finansielle instrumenter	1.871	1.618	1.871	1.618
Forudbetalte omkostninger fra lejer	473	447	0	0
Øvrige	493	87	0	0
I alt	2.837	2.152	1.871	1.618

22. Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdihieraki for finansielle instrumenter der måles i balancen. Værdiansættelsen af selskabets afledte finansielle instrumenter sker på basis af observerbare markedsdata (niveau 2).

Koncernens afledte finansielle instrumenter består af en rentesikringsaftale og en valutaterminsforretning. Renteswappene er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen i en periode på 7 år betaler en fast rente og modtager variabel rente. Herudover har koncernen i en periode på 1 år modtaget en fast rente og betalt en variabel rente. Rentesikringsinstrumentet betragtes som en cash flow hedge og indgår under egenkapitalen.

Prime Office A/S har endvidere indgået en terminsforretning i fremmedvaluta, hvor koncernen har solgt CHF 3,905 mio. mod køb af DKK 18,052 mio. Valutainstrumentet indebærer i realiteten en omveksling af to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Valutakursinstrumentet betragtes som en handelsbeholdning og dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Markedsværdien af koncernens valutakursinstrument udgør pr. 31. december 2009 T.EUR (151).

Beløb i EUR 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.000	30.06.2008	30.06.2015

	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Dagsværdi af afledte finansielt renteinstrument pr. 31. december	(1.732)	(1.450)	(1.732)	(1.450)

Valuta terminsforretning pr. 31. december

Beløb i EUR 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Bank, afledt finansielt instrument (terminsforretning)	2.610	23.07.2008	-

	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Dagsværdi af afledte finansielt valutainstrument pr. 31. december	(151)	(170)	(151)	(170)

Da instrumentet indebærer en omveksling mellem to valutaer er koncernen eksponeret for en kursrisiko. Såfremt CHF-kursen falder med 10% i forhold til DKK vil dette medføre en positiv kursregulering i resultatopgørelsen på ca. T.EUR 240.

23. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

For gæld til bank- og kreditinstitutter på T.EUR 19.422 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på EUR 1.732 er der givet pant på T.EUR 27.760 i investeringsejendomme, der pr. 31. december 2009 har en bogført værdi på T.EUR 34.646.

Moderselskaber har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes gæld.

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Beløb i EUR 1.000				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	552	0	0
I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	552	0	0
Udlån og tilgodehavender				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2009	2008	2009	2008
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70	414	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	0	10.546	16.423
Periodeafgrænsningsposter	3	4	0	0
Andre tilgodehavender	719	572	0	0
Likvide beholdning	961	1.414	3	60
I alt udlån og tilgodehavender	1.753	2.404	10.549	16.483
Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2009	2008	2009	2008
Kreditforening, gældsforpligtigelse	(18.780)	(19.158)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassekredit)	(642)	(909)	(642)	(909)
Afledt finansielt instrument, terminsforretning	(151)	(170)	(151)	(170)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	(19.573)	(20.237)	(793)	(1.079)
Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2009	2008	2009	2008
Afledt finansielt instrument, renteswap	(1.732)	(1.450)	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	(1.732)	(1.450)	0	0
Finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2009	2008	2009	2008
Leverandørgæld	(158)	(1.024)	(50)	(116)
Anden gæld	(2.837)	(2.152)	(1.871)	(1.618)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(2.995)	(3.176)	(1.921)	(1.734)

25. Nærtstående parter

Nærtstående parter defineres som værende omfattet af personer i Prime Office A/S' direktion og bestyrelse, samt selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S.

Følgende nærtstående parter er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætningen.

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som igen ejes 100% af Mogens V. Møller)

Prime Office A/S har i regnskabsåret 2009 haft følgende transaktioner med Moller & Company A/S.

Beløb i EUR 1000	Koncern		Morderselskab	
	2009	2008	2009	2008
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Investeringshonorar, formidling og finansiering	0	978	0	0
Administrationsbidrag	91	51	91	51
Ledelse og bestyrelse				
Direktionshonorar	0	0	0	0
Bestyrelseshonorar	27	21	27	21
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	266	279
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.546	16.423

Ifølge administrations- og investeringsaftalen mellem Prime Office A/S og Moller & Company A/S, honoreres Moller & Company A/S med et beløb svarende til et kvartårligt honorar på 0,0625 % af ejendomsporteføljens regnskabsmæssige værdi. I forbindelse med erhvervelse af koncernens investeringsejendomme modtog Moller & Company A/S i 2008 et honorar på 3 % af handelsprisen for ejendomme.

26. Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2009.

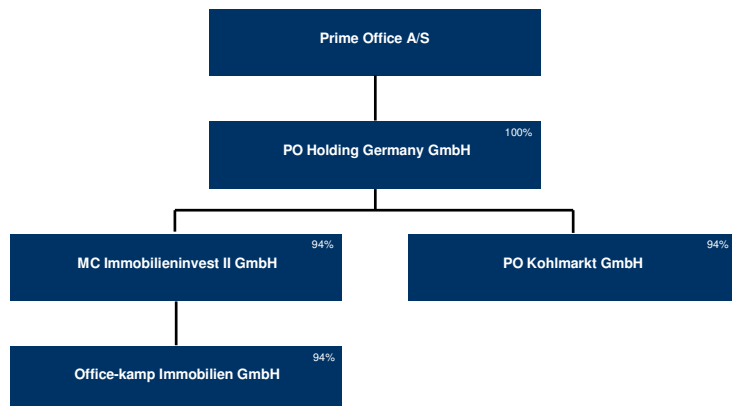
27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 25. marts 2010 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 12. april 2010.



Oversigt

Koncernoversigt



Anm.: Ejendommene er beliggende i følgende selskaber:

- 1) Ejendommen beliggende på Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck ligger i selskabet, PO Kohlmarkt GmbH
- 2) Ejendommen beliggende på Hamburger Chaussee 8 i Kiel ligger i selskabet, MC Immobilieninvest II GmbH
- 3) Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck ligger i selskabet, Office-kamp Immobilien GmbH



Koncernens ejendomsportefølje



Kiel



Kiel



Lübeck



Lübeck



KONTAKT OS FOR MERE INFORMATION



Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2
DK-8000 Aarhus C

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989
Telefax (+45) 8733 8433

Kontaktperson

Mogens V. Møller
Administrerende direktør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 4074 2429

Henrik Demant
Vicedirektør
Telefon (+45) 8733 8987
Mobil (+45) 2957 1877

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk