

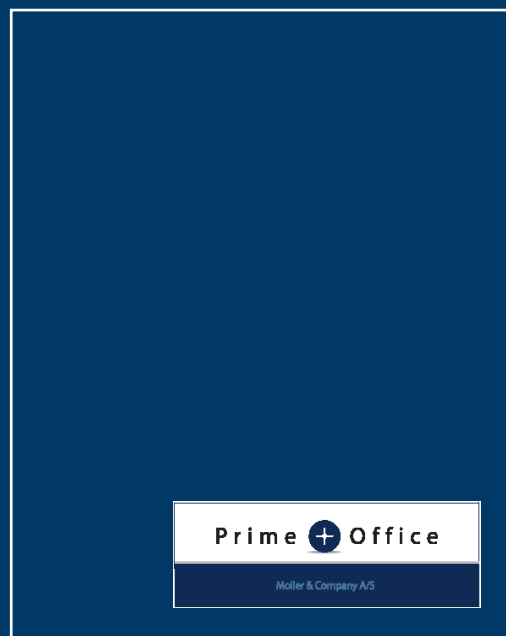


Prime Office A/S
 Årsrapport
 2008



Fondsbørsmeddelelse
 nr. 13/2009
 02. april 2009

Periode
 10.12.2007
 31.12.2008





Årsrapport
2008

Om Prime Office A/S

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



Indhold

Indledning

Forord.....	side 5
Resumé af årsrapport	side 6

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab	side 8
Nøgletal for koncernen.....	side 9
Definition af nøgletal for koncernen.....	side 10
Idégrundlag og strategi	side 11
Årets aktiviteter	side 12
International og tysk økonomi	side 13
Det internationale og tyske ejendomsmarked.....	side 13
Risikoforhold og -styring.....	side 14
Corporate Governance	side 17
Finanspolitik.....	side 19
Aktionærinformation.....	side 21
Bestyrelse og direktion.....	side 23
Administrator	side 25

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	side 27
Den uafhængige revisors påtegning.....	side 28

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning	side 30
Resultatopgørelse.....	side 32
Balance	side 33
Egenkapitalopgørelse	side 34
Pengestrømsopgørelse.....	side 35
Noter.....	side 36

Oversigt

Koncernoversigt.....	side 53
Koncernens ejendomsportefølje.....	side 54



Prime Office A/S
blev den 10. juli 2008
noteret på OMX
Nordic Exchange
Copenhagen A/S



Indledning

Forord | Resumé af årsrapport



Indledning

Forord

Prime Office A/S blev stiftet den 10. december 2007 med en aktiekapital på EUR 67.109. Omkostningerne i forbindelse med stiftelsen er betalt af stifteren, Møller & Company A/S. Koncernens første regnskabsperiode løber frem til 31. december 2008.

Den 10. juli 2008 blev Prime Office A/S noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S. Ved børsnoteringen fik selskabet 663 nye aktionærer, og der blev sammenlagt tegnet aktier for et kontant tegningsbeløb svarende til EUR 14.752.730. Nominelt blev der i selskabet tegnet 1.059.438 nye aktier á nom. EUR 13,42. Omkostninger til garanti- og tegningsprovision udgjorde ca. EUR 419.000 mens øvrige omkostninger ved emissionen udgjorde ca. EUR 307.000.

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

Tyske kontorejendomme anses som undervurderede og der er stadig efterspørgsel efter attraktive lejemål. Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er 100 %. Huslejen i enkelte lejemål er i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter steget betydeligt som følge af indeksregulering.

Den finansielle krise har resulteret i, at anden prioritetsfinansiering er blevet markant dyrere. Dette har påvirket ledelsens overvejelser om at foretage yderligere ejendomsinvesteringer og der er truffet beslutning om at der på kort sigt fastholdes en solvensgrad på ca. 37 % og at koncernen forholder sig afventende med yderligere ejendomsinvesteringer. Alle nye ejendoms køb vil derfor ske ud fra en skærpet agtpåvenhed til risiko og afkast. På længere sigt er det stadigt formålet at opbygge en større ejendomsportefølje, og have en soliditet omkring 30 %.

Ledelsen vurderer, at 2008 har været et godt år og at udviklingen i koncernen har været tilfredsstillende. For det kommende regnskabsår vil udviklingen på de finansielle markeder, såvel som på det tyske marked for kontorejendomme blive fulgt, og koncernens investerings- og finansieringsstrategi vil fortsat være forsigtig og afventende.

På lang sigt forventes den finansielle krise ikke at resultere i markante faldende ejendomspriser for tyske kontorejendomme. Dette begrundes med at prisudviklingen på kontorlejemål i de fleste større tyske byer fortsat er stabil, og at attraktive beliggenheder er efterspurgt og mindre konjunkturfølsomme.



Med venlig hilsen

Mogens V. Møller

Administrerende direktør



Resumé af årsrapport

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 02. april 2009 godkendt årsrapporten for perioden 10.12.2007 – 31.12.2008.

Prime Office A/S har i koncernens første regnskabsår 2008 haft en positiv udvikling på det tyske marked for kontorejendomme, hvilket har haft en gunstig effekt på resultatet for regnskabsåret, som blev afsluttet den 31. december 2008. Koncernens nettoomsætning for regnskabsperioden 2008 udgør EUR 1,12 mio.

Prime Office A/S' overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Koncernens kontorejendomme er erhvervet enkeltvist og direkte af sælger uden fordyrende mellemlid. Erhvervelse af koncernens investeringsejendomme foretages typisk som en overtagelse af ejendomsaktier (Share deal). Koncernen opnår herved en bedre forrentning end ved køb af større ejendomsporteføljer med høje erhvervelsesomkostninger.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 10. december 2007 til 31. december 2008.

- Resultatet for regnskabsåret 2008, andrager før skat EUR 0,65 mio. Resultatet for perioden er tilfredsstillende og bedre end forventet. Resultatet pr. aktie (EPS) udgør EUR 0,94.
- Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 3 kontorejendomme beliggende i Kiel og Lübeck, til en samlet pris inklusiv erhvervelsesomkostninger på EUR 34,1 mio.
- Selskabet har vurderet flere ejendomme i regnskabsperioden, men vurderer at markedsafkastet ikke afspejler den økonomiske situation, og er derfor afventende med yderligere køb.
- Selskabets årlige lejeindtægter er siden erhvervelsen steget med ca. EUR 115.000, som følge af indeksregulering af lejekontrakter. Stigningen i lejeindtægterne udgør hermed 5,9 % p.a. siden erhvervelsesstartspunktet.
- Dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme er foretaget ud fra en Discounted Cash Flow model. Som følge af stigningen i lejeindtægterne har opgørelsen til dagsværdi resulteret i en positiv værdiregulering på i alt EUR 0,552 mio., svarende til en stigning på 1,6 %.
- Hovedparten af selskabets gæld er optaget som kreditforeningslån og koncernens soliditet er 37 %.
- Finansieringen er struktureret således at selskabets renterisiko minimeres.
- Selskabets lejekontrakter med bonitetsstærke lejere som Deutsche Bank, Technische Krankenkasse, Mecklenburgische Versicherungsgesellschaft og BDO Revision ligger fast for en årrække og selskabets finansiering er afdækket via faste renteaftaler. Som følge heraf vil selskabets pengestrømme ligge fast og der forventes et årligt resultat af primær drift før skat og værdiregulering på mellem EUR 1,7 og 1,9 mio.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

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



Prime Office A/S
har i koncernens
første regnskabsår
2008 haft positiv
fremgang på det
tyske marked for
kontorejendomme



Ledelsens beretning

Resumé af årsrapport | Koncernens hoved- og nøgletal | Idégrundlag og strategi | Årets aktiviteter | International og tysk økonomi |
Det international og tysk ejendomsmarked | Risikoforhold og -styring | Corporate Governance | Finanspolitik | Aktionærinformation |
Bestyrelse og direktion | Administrator |



Ledelsesberetning for perioden 10. december 2007 – 31. december 2008

Hovedtal for koncernen og moderselskabet

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moderselskab
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	1.119	0
Bruttoresultat	1.659	0
Resultat af primær drift	1.436	-180
Resultat før skat	648	-89
Periodens resultat	548	-67
Balance		
Aktiver		
Langfristede aktiver	35.093	453
Kortfristede aktiver	2.404	15.033
Aktiver i alt	37.497	15.486
Passiver		
Egenkapital i alt	13.364	12.843
Forpligtelser i alt	23.707	2.643
Passiver i alt	37.497	15.486
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.442	-14.820
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	-34.094	-28
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	34.066	14.908
Pengestrømme i alt	1.414	60
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	0	0
Periodens pengestrømme	1.414	60
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.414	60



Nøgletal for koncernen

	2008
	Koncern
Forrentning af egenkapitalen før skat	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,67
Børskurs (EUR)	12,07
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	10.000

Anm.: Nøgletal for regnskabsperioden 10. december 2007 - 31. december 2008 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



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 første 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 100.000 indbyggere og med en positiv befolkningsudvikling og økonomisk vækst.

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.

Koncernen har på indeværende tidspunkt erhvervet i alt én ejendom og to ejendomsselskaber med beliggenhed i henholdsvis Kiel og Lübeck. Porteføljen har en samlet indkøbspris inklusiv erhvervsomkostninger på ca. EUR 34,1 mio.

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 nuværende ejendomsportefølje har enten karakter af at være nyopførte eller renoverede, og investeringsbehov og vedligeholdelse vurderes derfor at være begrænset i de første år.

Koncernen har vurderet flere ejendomme i perioden, men vurderer at markedsafkastet ikke afspejler den økonomiske situation, og er derfor afventende med yderligere køb.

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, der ofte har fri år i lejekontrakternes start, og som typisk reguleres med mellem 60-80 % af inflationsstigningen hvert femte år. 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 ejendommenes driftsudgifter og vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af erhvervsjendomme.
- 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 fonde og 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 i årevis.



Årets aktiviteter

Prime Office A/S blev i 2008 noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S. Ved børsnoteringen deltog 663 aktionærer i tegningen og der blev sammenlagt tegnet nominelt EUR 14.219.499 aktier i selskabet, svarende til 1.059.438 nye aktier á nominelt EUR 13,42.

Prime Office A/S har i 2008 indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, som er uopsigelig for begge parter indtil den 31. december 2012. Aftalen vedrører ud over Prime Office A/S også selskabets datterselskaber og investeringsejendomme der erhverves af disse selskaber.

Moller & Company A/S fungerer som sekretariat for koncernens ledelse og varetager de administrative opgaver. Det er dog udelukkende ledelsen i Prime Office A/S, som er ansvarlig for overholdelse af koncernens forpligtelser.

Prime Office A/S har pr. 15. april 2008 erhvervet det 100 % ejede tyske holdingselskab, PO Holding Germany GmbH med en kapital på EUR 25.000. Dette holdingselskab indgik den 15. april 2008 notarkontrakt om erhvervelse af 94 % af selskabet PO Kohlmarkt GmbH, der ejer Ejendommen Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck. Overtagelse af Ejendommen skete pr. 30. juni 2008.

Prime Office A/S har den 4. juni 2008 indgået en juridisk bindende købsaftale med Moller & Company A/S om købet af 94 % af selskabet MC Immobilieninvest II GmbH. Købsaftalen omfatter tillige det 94 % ejede datterselskab Office-kamp Immobilien GmbH. Aftalen indebærer, at PO Holding Germany GmbH reelt erhverver de to ejendomme; Hamburger Chausse 8, Kiel og Heiligen-geistkamp 4a, Lübeck for EUR 9,6 mio.

Lejeindtægterne er på årsbasis steget med EUR 115.000, svarende til 5,9 %, som følge af indeksering af lejekontrakter. Koncernens største ejendom er en kontorejendom i Lübeck, hvor hovedlejer er Deutsche Bank.



International og tysk økonomi

IMF har nedjusteret væksten i verdensøkonomien til en negativ vækst i USA og i Euro landene, således at afmatningen nu er gået over i en egentlig recessionsfase. De internationale aktiemarkeder er fortsat volatile, og er faldet ganske betydeligt, og det har medvirket til en betydelig yderligere uro på de finansielle markeder.

I kredsen af G8 lande blev der medio oktober afholdt et krisemøde med deltagelse af G8-landenes finansministre og med den amerikanske regering, hvor en række fælles tiltag blev iværksat. Hovedformålet har været at skabe tillid mellem deltagerne i den finansielle verden og sikre likviditet i banksystemet. En række lande har herudover forbedret indskydergarantiordningerne for at sikre indlånernes indskud i bankerne.

Herudover er der i en række lande iværksat en række hjælpepakker til finansielle institutioner, hvor den amerikanske regering i flere omgange har tilført betydelige milliardbeløb til det finansielle system.

For at stimulere den økonomiske vækst er der på globalt plan sket en række rentesænkninger og der overvejes i øjeblikket yderligere hjælpepakker i en række lande, for at stimulere den økonomiske vækst, blandt andet i form af skattenedsættelser, og via hjælp til erhvervslivet.

Arbejdsløsheden er stigende i specielt USA, hvor stigningen i arbejdsløsheden har vist de værste data siden 2. verdenskrig. I den sammenhæng må det konstateres at stigningen i arbejdsløsheden indtil starten af februar måned 2009 har været moderat i Tyskland. For første gang i 15 år er arbejdsløshedsprocenten i USA højere end den tyske arbejdsløshedsprocent.

En lang række konjunkturmålinger, såsom forbrugertillid viser et uensartet mønster. I USA er forbrugertilliden historisk lav, mens den i Tyskland er knap så pessimistisk.

Det internationale og tyske ejendomsmarked

Det internationale ejendomsmarked er i dyb krise og har fra USA bredt sig til en række andre lande. I England er priserne i de mest attraktive områder i London faldet dramatisk for første gang i årevis.

Et af verdens største markeder for ejendomsinvesteringer – Dubai – er på det nærmeste kollapsede med meget store fald til følge.

I Tyskland er omsætningen af ejendomstransaktioner faldet markant, men prisudviklingen er fortsat stabilt ikke mindst på grund af at Tyskland i de seneste 10 år har været blandt de ejendomsmarkeder der er steget mindst.

Ledelsens vurdering er derfor at Tyskland klarer sig ganske godt i verdensbilledet med en økonomi, der om end ramt, så ikke så meget som man ser det i lande, der i de seneste år har haft store realøkonomiske fremgange, og betydelige stigninger på ejendomsmarkederne.



Risikoforhold og -styring

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

Selskabets bestyrelse har godkendt den overordnede finanspolitik for koncernen, der fremgår af siderne 16 til 17, 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 at 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 i 7 år 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 investerings-ejendomme 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 2 beskrives nærmere 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 opsige 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 2008 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 variabel løbetid.

I regnskabsåret for 2008 modtog koncernen et indikativ lånetilsagn fra en række pengeinstitutter på i alt EUR 11,5 mio. På grund af markedsforholdene på såvel det finansielle marked som på det tyske ejendomsmarked har koncernen valgt ikke at udnytte dette finansieringstilsagn.

Koncernens gæld pr. 31. december 2008 udgøres af et lån på EUR 19,16 mio. og et lån på EUR 0,91 mio. Førstnævnte lån er en mellemfinansiering som vil overgå til realkreditbelåning i 2009. Dermed er koncernens solvensgrad højere end det strategiske mål herfor og udgør ca. 37 %. Den finansielle gearing i koncernen til finansiering af porteføljen af investeringsejendomme forventes dog på sigt at øge det samlede afkast af investeringen.

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. 4,5 % 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.

Som det også fremgik af børsprospektet ville koncernen overveje lån i fremmed valuta for en mindre del af finansieringen. Med en rente omkring 0,5 % i CHF vurderes det af bestyrelse som attraktivt når man tænker på at koncernens ejendomme afkaster ca. 7 %.

Koncernen har indgået en terminsforretning, hvor koncernen har solgt CHF 3,905 mio. mod køb af DKK 18,052 mio. 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.

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 aktionærenes 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 aktier i et ejendomsselskab. 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.

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom, er som udgangspunkt undtaget fra betaling af tysk erhvervsskat. Hvorvidt selskaber i koncernen kan blive underlagt regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, og der kan ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat 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 erhvervsskat er begrænset til 50 %. For at reducere risikoen for, at et tysk datterselskab vil blive pålagt tysk erhvervsskat, 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 erhvervsskat, såfremt betingelserne for undtagelse på et givet tidspunkt ikke måtte blive anset for opfyldt.



Corporate Governance

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 OMX Nordic Exchange 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 Corporate Governance anbefalinger. 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 indfyldelse 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 interessenters legitime interesse i koncernen.

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

Åbenhed og gennemsigtighed

Selskabets bestyrelse har vedtaget en informationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Informationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af OMX Nordic Exchange 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 børsregler. 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 forretningsorden 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, OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S opererer med i sine vejledninger. Af bestyrelsens 3 medlemmer vurderes at 1 medlem falder uden for udvalgets definatoriske 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 den enkelte medlems kapacitet og bidrag væsentligere end antallet af poster. 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. Det tilstræbes at holde 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 afgår 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 2008 er der udbetalt et honorar til bestyrelsen på EUR 20.970. Efter regnskabsåret 2008 og fremefter fastsættes bestyrelsens honorar 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 vil fremover indgå 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.



Finanspolitik

Koncernen 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, og kvartalsvis rapporteres der til kredit- og pengeinstitutter.

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 koncernens 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 cash flowet 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 cash flow, samt resultere i en højere vægtet gennemsnitlig varighed på koncernens gældforpligtelser, og dermed reducere den kortsigtede likviditetsrisiko.

Koncernens 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 investeringsejendommenes 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.

Koncernen 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 og håndteres ved at foretage spredning på flere kreditinstitutter.

Den maksimale kreditrisiko udgør EUR 2.40 mio. og er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen inklusiv afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Koncernens væsentligste koncentration af kreditrisici er relateret til tilgodehavender fra salg i Tyskland, der udgør det samlede tilgodehavender fra eventuelle salg.

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

Koncernens 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 finansiell risiko.

Renterisiko

Koncernens finansiering er optaget på vilkår matchende sædvanen for ordinære ejendomsfinansiering. Det er koncernens politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtigelser (seniorlån), 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 seniorlånet på hovedstol, løbetid og afvikling, således at rentesikringen er effektiv i lånets løbetid.

En renteswap er en finansiell 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

Koncernen 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 terminterretninger i fremmedvaluta, 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.

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 et 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. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resultater 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 forventede 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 og børsnoteringen, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs: OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S

Fondskode/ISIN: DK0060137594

Aktiename: Prime Office

Kortnavn: PRIMOF

Aktieklasser: en

Aktiekapital: EUR 14,29 mio.

Nominal stykstørrelse: EUR 13,42

Antal aktier: 1.064.438

Antal stemmer pr. aktie: en

Ihændehavepapir: ja

Stemmeretsbegrænsning: nej

Begrænsninger i omsættelighed: nej

Ejerforhold

Den 31. december 2008 havde Prime Office A/S i alt 578 aktionærer. I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 4 aktionærer er i besiddelse af mere end 5 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne:

- Birketinget A/S ejer 181.850 stk. aktier á nom. EUR 13,42 (DKK 100) svarende til 17,08 %.
- Aarhus Lokalbanc Aktieselskab ejer 137.262 stk. aktier á nom. DKK 100 svarende til 12,99 %.
- Den Jyske Sparekasse ejer 117.796 stk. aktier á nom. DKK 100 svarende til 11,07 %.
- Sparekassen Østjylland A/S ejer 100.000 stk. aktier á nom. DKK 100 svarende til 9,39 %.

Egne aktier

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

Direktionen har på bestyrelsesmøde den 4. juni 2008 modtaget bemyndigelse til i en periode på 18 måneder fra bestyrelsesmødets afholdelse at kunne erhverve op til 10 % af koncernens aktiekapital fratrukket den beholdning af selskabets aktier, som måtte være ejet af koncernens datterselskaber. Vederlaget, der betales, må ikke afvige med mere end 10 % fra den på erhvervelsestidspunktet på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S noterede købskurs. På første noteringsdag den 10. juli 2008 ejer selskabet ingen egne aktier.

Den 10. juli 2008 har koncernen indgået en market maker aftale med Aarhus Lokalbanc Aktieselskab. I henhold til den nævnte market maker aftale har Aarhus Lokalbanc Aktieselskab for egen regning købt og solgt Prime Office A/S aktier i perioden fra 10. juli 2008 og til 31. december 2008. Efterfølgende har koncernen købt 10.000 styk egne aktier fra Aarhus Lokalbanc Aktieselskab svarende til 0,94 % af koncernens samlede aktiekapital. Erhvervelsen følger den i market maker aftalen anførte afregningspolitik. Erhvervelsen af aktierne har ikke tidligere været offentliggjort.

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.

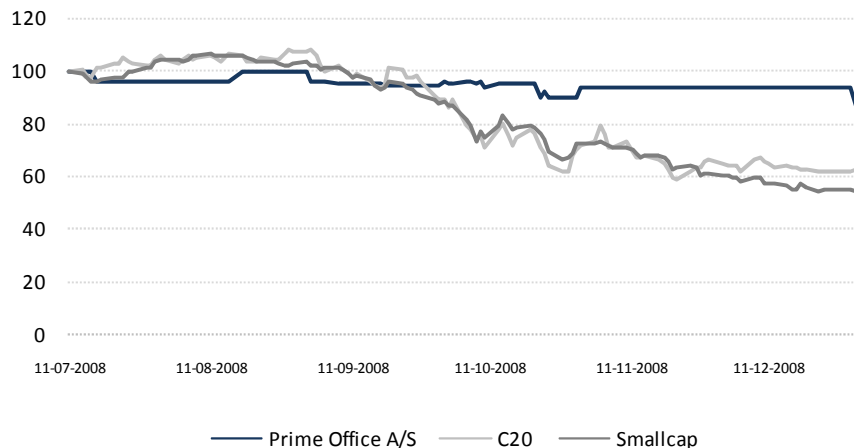
Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital.

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 (Indeks, 11. juli 2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 31. december 2008 var kursen på aktien EUR 12,07. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 13,46 %, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er markant bedre. Aktiekursfaldet i de to nævnte indekser udgør henholdsvis 37,34 % og 45,78 % i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. december 2008. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.



Offentliggjorte meddelelser

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, udtrædelse af Prime Office A/S' bestyrelse
Nr. 10/2008	20.11.2008	Kvartalsrapport Delårsrapport for 3. kvartal 2008
Nr. 9/2008	25.08.2008	Halvårsrapport Prime Office A/S Halvårsrapport for 1. halvår 2008
Nr. 8/2008	10.07.2008	Finanskalender Fondsbørsmeddelelse nr. 8/2008, finanskalender 2008/09
Nr. 7/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 6/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 5/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 4/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 3/2008	02.07.2008	Selskabsmeddelelse Meddelelse om forløb af tegning af aktier i Prime Office A/S
Nr. 2/2008	04.06.2008	Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office – Prospektmeddelelse
Nr. 1/2008	04.06.2008	Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office A/S offentliggør børsprospekt

Finanskalender 2009

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



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 af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Lindeløv, advokat Jesper Ørskov Nielsen og Carsten Bruun Madsen. 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. Carsten Bruun Madsen er tiltrådt den 10. december 2007 og medlemmets embedsperiode udløber ved førstkommande ordinær generalforsamling den 15. april 2009, mens embedsperioden for bestyrelsesformand Flemming Lindeløv og næstformand Jesper Ørskov Nielsen løber til næstkommende ordinære generalforsamling. Bestyrelsen har udpeget Mogens Møller som direktør for koncernen til varetagelse af den daglige drift. Ledelsen 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 (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesformand), INTEGRAL A/S (bestyrelsesformand), WEEE-System (bestyrelsesformand), Copenhagen Artists A/S (bestyrelsesformand), Kunstindustrimuseet (bestyrelsesformand), Rikki Tikki A/S (bestyrelsesformand), Comwir A/S (bestyrelsesformand), SAV-Danmark A/S, INDEX:2007, PARKEN Sport og Entertainment A/S og Ellipse A/S

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

Adm. direktør for Royal Scandinavia A/S

Bestyrelsesposter i Dong Energy A/S, H. Lundbeck A/S, Rockwool International A/S og Fitness.dk A/S.

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

Inventus Group A/S (bestyrelsesformand), Søndersøparken A/S (bestyrelsesformand), Århus Elite A/S, Århus Elite CIBOR Invest A/S, ÅE Invest ApS, JERETO Invest ApS, Bricks Partnere ApS (bestyrelsesformand), Bricks & Co. A/S (bestyrelsesformand), Kranz & Ziegler ApS, PENTACO Invest ApS, Den Erhvervsdrivende Fond Bellevuehallerne, M. Busk Holding ApS, MC Property Fund Hamburg GmbH og Prime Office A/S (næstformand)

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

FossBusk A/S, Bricks A/S, Bricks Projektudvikling A/S, Bricks Ejendomme A/S, Bricks And Two (formand), Skanstaal A/S, CLAMA Invest ApS, Cobento A/S, EKB ApS, Ejendomsselskabet Cafu ApS og Blågårdsgade 23 ApS

Carsten Brun Madsen

Født: 1970

Uddannelse: Cand.merc.aud., statsautoriseret revisor

Stilling: Økonomidirektør

Forretningsadresse: Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C

**Bestyrelsesposter**

Dansk Edb-Løsning A/S (bestyrelsesformand) og Prime Office A/S.

Direktør i følgende selskaber

Tornebakken ApS og MC Hamburg Invest ApS

Tidligere ledelseserhverv, 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 Møller & Company A/S

Forretningsadresse: Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C

Direktør i følgende selskaber

Møller & 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 og div. tyske selskaber udbudt af Møller & Company A/S.

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

Bestyrelsesposter

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber og Oskar-Jensen Gruppen A/S og tilknyttede selskaber.

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

Arla Foods Finance A/S samt en række selskaber relateret til Arla Foods.

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 erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme.

Vederlag til bestyrelse og direktion

For regnskabsåret 2008 udgør bestyrelsens honorar EUR 20.972. Fremefter fastsættes bestyrelsens honorar 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 koncernens 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 insidere 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 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.

Bestyrelsen i
Prime Office A/S
lægger stor vægt på,
at der udøves god
virksomhedsledelse



Påtegninger

Ledelsespåtegning | Den uafhængige revisors påtegning |



Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 10. december 2007 - 31. december 2008 for Prime Office A/S.

Koncernregnskabet aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU, og årsregnskabet for moderselskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Årsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 10. december 2007 - 31. december 2008.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, såvel som den finansielle stilling for moderselskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 2. april 2009

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Carsten B. Madsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Prime Office A/S

Vi har revideret årsrapporten for Prime Office A/S for regnskabsåret 10. december 2007 - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som for moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

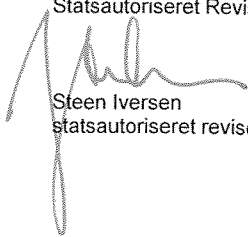
Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 10. december 2007 - 31. december 2008 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Århus, den 2. april 2009

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Steen Iversen
statsautoriseret revisor


Henrik Trangeled Kristensen
statsautoriseret revisor



Koncernens
kontorejendomme er
indkøbt enkeltvis og
med en for
investorerne attraktiv
omkostningsstruktur



Regnskabsberetning

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



Regnskabsberetning 2008

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør EUR 1,66 mio. for regnskabsåret 10. december 2007 til 31. december 2008.

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

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør EUR 1,44 mio. for regnskabsåret 2008, mens koncernens salgs- og administrative omkostninger udgør EUR 0,22 mio.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsåret 2008 EUR 0,79 mio.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter i resultatopgørelsen udgør EUR - 0,17 mio. der skyldes kurstab på lån i fremmed valuta. Beløbet indgår i de finansielle omkostninger.

Dagsværdiregulering før skat af koncernens renteswap udgør EUR 1,45 mio., der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle instrumenter indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Årets resultat

Årets resultat udgør regnskabsperioden 2008 EUR 0,55 mio., hvilket er tilfredsstillende og bedre end forventet.

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2008 EUR 37,50 mio. og består primært af investeringsejendomme på EUR 34,65 mio. og likvid beholdning på EUR 1,41 mio.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. december 2008 EUR 2,40 mio. Forøgelsen skal ses i lyset af selskabets aktieemission i 2008.

Koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør pr. 31. december 2008 EUR 35,09 mio., heraf udgør EUR 0,55 mio. dagsværdiregulering.

Koncernen har pr. 31. december 2008 et skatteaktiv på EUR 0,45 mio.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2008 udgør koncernens egenkapital EUR 13,79 mio., hvoraf minoritetsinteresser udgør EUR 0,43 mio.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2008 EUR 23,71 mio. Forpligtelserne består primært af kreditforenings- og bankfinansiering i forbindelse med erhvervelse af koncernens investeringsejendomme.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter udgør for regnskabsåret EUR 1,44 mio., mens pengestrømme fra koncernens investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis EUR - 34,10 mio. og EUR 34,07 mio.

Samlet er koncernens likvide beholdninger øget med EUR 1,41 mio.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2008.

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 2008.

Forventninger til regnskabsåret 2009.

For regnskabsåret 2009 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem EUR 1,7 til 1,9 mio. før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil være på niveau med 2008.

Hovedparten af koncernens lejekontrakter har en lang løbetid og er indgået med bonitetsstærke lejere som Deutsche Bank, Technische Krankenkasse, Mecklenburgische Versicherungsgesellschaft og BDO Revision.

Ligeledes er koncernens finansiering er 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 15. april 2009 kl. 14.00. Generalforsamlingen afholdes hos koncernens administrator Moller & Company A/S, Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C.



Resultatopgørelse for perioden 10. december 2007 – 31. december 2008

		2008	
Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
3	Nettoomsætning	1.119	0
	Driftsomkostninger	-12	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	552	0
	Bruttoresultat	1.659	0
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	-223	-180
	Resultat af primær drift	1.436	-180
7	Finansielle indtægter	83	326
8	Finansielle omkostninger	-871	-235
	Resultat før skat	648	-89
9	Skat af periodens resultat	-100	22
10	Periodens resultat	548	-67
	Moderselskabets aktionærer	454	
	Minoritetsinteresser	94	
	I alt	548	
Resultat pr. aktie i EUR			
11	Resultat pr. aktie (EPS) p.a.	0,94	
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D) p.a.	0,95	



Balance pr. 31. december 2008

		2008	
Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
12	Investeringsejendomme	34.646	0
<i>Finansielle aktiver</i>			
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	28
20	Udskudt skatteaktiv	447	425
Langfristede aktiver i alt		35.093	453
Kortfristede aktiver			
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	414	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.973
15	Andre tilgodehavender	572	0
	Periodeafgrænsningsposter	4	0
16	Likvide beholdninger	1.414	60
Kortfristede aktiver		2.404	15.033
Aktiver i alt		37.497	15.486
Beløb i EUR 1.000		2008	
		Koncern	Moderselskab
Passiver			
Egenkapital			
17	Aktiekapital	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	-1.087	-1.087
	Overført resultat	164	-357
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		13.364	12.843
	<i>Minoritetsinteresser</i>	425	0
Egenkapital i alt		13.789	12.843
Langfristede gældsforpligtelser			
20	Udskudt skat	144	0
	Gæld til kreditinstitutter	19.158	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.302	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
19	Gæld til banker	909	909
	Leverandørgæld	1.025	116
	Selskabsskat	312	0
	Periodeafgrænsningsposter	8	0
21	Anden gæld	2.152	1.618
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.406	2.643
Forpligtelser i alt		23.708	2.643
Passiver i alt		37.497	15.486



Egenkapitalopgørelse

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

Beløb i EUR 1.000	2008					
	Moderselskab					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af renteswap	0	-1.450	0	-1.450	0	-1.450
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	363	0	363	0	363
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	-1.087	0	-1.087	0	-1.087
Årets resultat	0	0	-67	-67	0	-67
Total indkomst	0	-1.087	-67	-1.154	0	-1.154
Stiftelse	67	0	0	67	0	67
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	-357	12.843	0	12.843



Pengestrømsopgørelse

		2008	
Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
	Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	1.436	-180
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-552	0
	Ændring i tilgodehavender	-990	-14.977
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	2.181	75
	Pengestrømme vedrørende primær drift	2.075	-15.082
	Modtagne finansielle indtægter	83	326
	Betalte finansielle omkostninger	-716	-64
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.442	-14.820
	Pengestrømme fra investeringsaktiviteten		
	Køb af kapitalandele	0	-28
12	Køb af investeringsejendomme	-34.094	0
	Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	-34.094	-28
	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten		
	Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	14.137	14.137
	Ændring i låneforpligtelser	20.067	909
	Køb af egne aktier	-138	-138
	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	34.066	14.908
	Periodens pengestrømme	1.414	60
	Likvid beholdning ved periodens begyndelse	0	0
	Periodens pengestrømme	1.414	60
	Likvid beholdning ved periodens slutning	1.414	60



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis.....	side 37
2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	side 40
3. Segmentoplysninger for koncernen	side 42
4. Personaleomkostninger.....	side 43
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor.....	side 43
6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.....	side 43
7. Finansielle indtægter.....	side 44
8. Finansielle omkostninger.....	side 44
9. Skat af årets resultat.....	side 44
10. Resultatdisponering.....	side 45
11. Indtjening pr. aktie.....	side 45
12. Investeringsejendomme.....	side 45
13. Kapitalandele i dattervirksomheder.....	side 46
14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	side 46
15. Andre tilgodehavender.....	side 46
16. Likvide beholdninger.....	side 46
17. Aktiekapital.....	side 46
18. Egne aktier.....	side 47
19. Finansielle gældsforpligtelser	side 47
20. Udskudt skat.....	side 48
21. Anden gæld.....	side 48
22. Afledte finansielle instrumenter.....	side 49
23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	side 49
24. Finansielle risici og finansielle instrumenter	side 50
25. Nærtstående parter	side 51
26. Begivenheder efter statusdagen	side 51



1. Anvendt regnskabspraksis

Prime Office A/S (koncernen og moderselskabet) blev optaget til handel og officiel notering på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S den 10. juli 2008. Årsrapporten for modervirksomheden og koncernregnskab er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nordic Exchange Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2007/2008 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:

IFRS 7 "Finansielle instrumenter, oplysninger og præsentation"

Introducerer nye oplysninger, som forbedrer informationen om finansielle instrumenter, herunder kvantitative aspekter af virksomhedens risikoeksponering samt anvendte metoder ved risikostyring. Oplysningerne baseres på den information, som anvendes i ledelsesrapporteringen. De kvalitative og kvantitative oplysninger dækker koncernens eksponering overfor kreditrisiko, likviditetsrisiko og markedsrisiko inklusiv følsomhedsanalyser vedrørende markedsrisikoen. De nye oplysningskrav er implementeret i denne årsrapport. I og med at selskabet aflægger årsrapport for første gang har implementeringen ikke haft betydning for egenkapital og resultat.

Ændring af IAS 39 "Finansielle instrumenter" og IFRS 7

Ændringen i IAS 39 medfører en lempelse af bestemmelserne for, hvornår et finansielt instrument efter første indregning kan overføres fra en kategori (dagsværdi over resultatopgørelsen, disponibel for salg m.v.) til en anden. I og med at selskabet aflægger årsrapport for første gang har implementeringen ikke haft betydning for egenkapital og resultat og som følge heraf har ændringerne i IFRS 7 vedrørende oplysninger i forbindelse med en omklassifikation heller ikke haft betydning.

IAS 1 "Præsentation af årsrapporter"

Ændringen vedrører oplysninger om kapitalforhold. Standarden kræver yderligere oplysninger om virksomhedens kapitalberedskab, samt hvordan kapitalen styres. De nye oplysningskrav er implementeret i denne årsrapport. I og med at selskabet aflægger årsrapport for første gang har implementeringen ikke haft betydning for egenkapital og resultat.

Følgende standarder og fortolkninger er vedtaget af IASB og godkendt af EU, men som endnu ikke trådt i kraft og derfor endnu ikke implementeret:

IFRS 8 "Segmentoplysninger"

Standarden medfører, at segmentoplysningerne fremover skal gives ud fra virksomhedens ledelsesrapportering. Standarden forventes ikke at medføre væsentlige ændringer for koncernens segmentrapportering.

Endvidere har IASB udstedt følgende ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der endnu ikke er godkendt af EU:

IAS 1 "Præsentation af årsregnskaber"

Standarden giver mulighed for at præsentere en ny resultatopgørelse samt indeholder krav om præsentation af en totalindkomstopgørelse. Udover ændrede muligheder og krav til præsentationen medfører ændringen ingen betydning for egenkapital og resultat.

IAS 23 "Låneomkostninger"

Ændringen medfører krav om aktivering af låneomkostninger på kvalificerende aktiver. Eftersom ændringen skal implementeres fremadrettet fra 2009, forventes ændringen først at få virkning på de eventuelle ejendomsinvesteringer, der igangsættes fra og med 2009.

IAS 27 "Koncernregnskaber og modervirksomheders regnskaber"

Ændringen medfører, at såfremt virksomheden erhverver eller afhænder ejerandele i en dattervirksomhed uden at miste kontrol, så skal forskellen mellem købssummen henholdsvis salgssummen og den regnskabsmæssige værdi heraf vises som en egenkapitaltransaktion. Anvendelsen af den ændrede standard forventes ikke få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

IAS 32 "Oplysninger vedrørende finansielle instrumenter"

Vedrører den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter, der kan kræves indløst og forpligtelser, som opstår ved likvidation. Anvendelsen af den ændrede standard forventes ikke få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

IAS 39 "Finansielle instrumenter"

Ændringen angiver, at det ikke er muligt at lade tidsværdien af en option afspejle den afdækkede risiko, og at det kun er muligt at afdække inflationselementet i en finansiell post i det omfang, det er kontraktligt fastlagt. Anvendelsen af den ændrede standard forventes ikke få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

IFRS 3 "Virksomhedssammenslutninger"

Ændringen til IFRS 3 indeholder regler om følgende:

- Opgørelse af vederlaget for den overtagne virksomhed,
- Opgørelse af goodwill, og
- Eksisterende relationer mellem køber og den overtagne virksomhed skal nu også dagsværdiansættes.



Endvidere indeholder standarden ændringer indenfor følgende områder:

- Indregning og måling af identificerbare aktiver og forpligtelser
- Nye/flere oplysningskrav

Anvendelsen af den ændrede standard vil ikke få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

IFRIC 16 "Afdækning af udenlandsk enhed"

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

Ændring af regnskabspraksis

Koncernen har med virkning fra 10. december 2007 ændret regnskabspraksis vedrørende registrering og præsentation af koncernens transaktioner, således at disse fremover registreres og præsenteres i EUR. Dette indebærer, at transaktioner i andre valutaer end EUR – herunder i DKK – fremover anses som transaktioner i fremmed valuta.

Ændring i præsentationsvaluta begrundes i at koncernens indkomst og hovedparten af koncernens udgifter, aktiver og gældsforpligtelser afregnes eller opgøres i EUR.

Effekten af ændringen vurderes som værende begrænset på grund af fastkurspolitikken mellem Danmark og Euro.

Regnskabsposter, indeholdt i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktional valuta). For de tyske dattervirksomheder samt for moderselskabet er den funktionelle valuta EUR.

Årsrapporten for 2008 aflægges i EUR afrundet til nærmeste EUR 1.000 (præsentationsvaluta).

Transaktioner i anden valuta end EUR omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, som opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for modervirksomheden, Prime Office A/S, samt de dattervirksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne og gennem aktiebesiddelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som et sammendrag af de enkelte koncernselskabers resultatopgørelser og balancer. Der foretages sammenlægning af ensartede regnskabsposter samtidig med at der ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Regnskaberne som anvendes til brug for konsolideringen udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af nye virksomheder, hvori Prime Office A/S opnår bestemmende indflydelse, anvendes overtagelsesmetoden. De nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

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

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



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 forpligtelse, 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

Netto omsætning

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse.

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår mens periodeafgræsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgræsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den "effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af indkøbte investeringsejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investeringsejendomme og ejendomsselskaber indregnes fra overtagelsestidspunktet.

Driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter betalinger afledt af koncernens hovedaktiviteter og af andre aktiviteter, der ikke er henført til investerings- eller finansieringsaktiviteter.

Investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger afledt af køb af investeringsejendomme og ejendomsselskaber samt andre investeringer, der ikke indgår som likvider.

Finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger afledt af ændringer i størrelsen eller sammensætningen af koncernens egenkapital og gæld.

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.

Investeringssejendomme anses som enkeltaktiver og ikke som virksomheder.



Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles og opgøres ved årsregnskabsaflæggelsen til dagsværdi. Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringerne i årsrapporten, da en ændring i investeringsejendommens 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 risikosteret 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 risikosterede diskonteringsfaktor (WACC) opereres med forskellige afkastkrav på den del af ejendommens 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. Ligeledes er der taget højde for, at renteudgifterne på fremmedkapitalen er skattemæssigt fradragsberettiget.

Investeringsejendommens 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 investeringsejendommens 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.

PO Kohlmarkt GmbH, WACC	=	6,39%
MC Immobilieninvest II GmbH, WACC	=	6,59%
Office-kamp Immobilien GmbH, WACC	=	6,68%
Gennemsnitlige diskonteringsfaktor *	=	6,46%

* anm.: anvendte gennemsnitlige diskonteringsfaktor er beregnet på basis af investeringsejendommens erhvervspris ekskl. transaktionsomkostninger

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer opskrevet koncernens investeringsejendomme med i alt EUR 0,55 mio. i regnskabsåret for 2008, svarende til 1,6% af værdien primo regnskabsperioden. Således er koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2008 værdiansat til EUR 34,65 mio.



Ledelsen i Prime Office A/S er i forbindelse med dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme bevidste om, at den aktuelle finanskrise har skabt større usikkerhed omkring prisudviklingen og efterspørgselsforholdene efter investeringsejendomme på det tyske ejendomsmarked. Derfor er beregningen af investeringsejendommens dagsværdi foretaget med en konservativ indstilling ligesom parametrene indeholdt i DCF-modellen er fastsat ud fra dels aktuelle forhold og dels med fokus på forventninger til fremtiden.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens 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 renten, 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 samt udviklingen i koncernens egenkapital.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

	2008		
	Dagsværdi i EUR	Egenkapitalfor- rentning før skat	Indre værdi pr. aktie (EUR)
1. Afkastkrav til egenkapital			
Ændring = -1%	41.042.825	45,48%	15,23
Ændring = -0,5%	37.725.666	27,70%	13,90
Ændring = 0%	34.645.871	7,95%	12,67
Ændring = 0,5%	31.920.402	-12,87%	11,59
Ændring = 1%	29.365.221	-36,15%	10,57
2. Afkastkrav til fremmedkapital			
Ændring = -1%	43.197.379	55,50%	16,09
Ændring = -0,5%	38.692.343	33,21%	14,29
Ændring = 0%	34.645.871	7,95%	12,67
Ændring = 0,5%	31.128.666	-19,65%	11,27
Ændring = 1%	27.921.548	-51,33%	9,99
3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt)			
Ændring = -1%	33.910.303	2,70%	12,38
Ændring = -0,5%	34.303.665	5,55%	12,54
Ændring = 0%	34.645.871	7,95%	12,67
Ændring = 0,5%	35.090.388	11,04%	12,85
Ændring = 1%	35.483.750	13,70%	13,01

Udskudt skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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 2008 EUR 0,43 mio.

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. I Kiel og Lübeck er der blevet købt henholdsvis en og to kontorejendomme med et samlet areal på ca. 15.000 m².

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



4. Personale omkostninger

<u>Beløb i EUR 1.000</u>	2008	
	Koncern	Moderselskab
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Gager og lønninger til moderselskabets direktion *	0	0
Honorar og vederlag til moderselskabets bestyrelse	21	21
Personaleomkostninger i alt	21	21

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

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

5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

<u>Beløb i EUR 1.000</u>	2008	
	Koncern	Moderselskab
Honorar i forbindelse med revision		
PriceWaterhouseCoopers	50	50
Singhofen & Gergen	33	0
Honorar i forbindelse med andre ydelser		
Singhofen & Gergen	28	0
PriceWaterhouseCoopers	8	8
Honorar i forbindelse med børsmissionen		
PriceWaterhouseCoopers *	108	108
Singhofen & Gergen		
I alt	227	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

Købsprisen for koncernens portefølje af investeringsejendomme udgjorde den 30. juni 2008 EUR 32,86 mio. med tillæg af købsomkostninger som på tidspunktet for erhvervelsen blev ansat til EUR 1,36 mio., svarende til en samlet erhvervspris på i alt EUR 34,27 mio. De endelige opgjorte erhvervsomkostninger andrager dog kun EUR 1,23 mio., hvorfor den samlede anskaffelsespris for ejendommene inklusiv erhvervsomkostninger udgør EUR 34,09 mio.

Årets værdiregulering på EUR 0,55 mio. beregnes som forskellen mellem den af Prime Office A/S's beregnede dagsværdi den 31. december 2008 og den samlede erhvervspris den 30. juni 2008.

<u>Beløb i EUR 1.000</u>	2008	
	Koncern	Moderselskab
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	552	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 1.000	2008	
	Koncern	Moderselskab
Renteindtægter, pengeinstitutter	36	12
Valutakursregulering	4	2
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	279
Gevinst finansiel renteinstrument	33	33
Øvrige renteindtægter	10	0
I alt	83	326

8. Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	2008	
	Koncern	Moderselskab
Renteudgifter, realkreditinstitutter	547	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	111	37
Øvrige renteomkostninger	8	0
Urealiserede tab på finansielle instrumenter	170	170
Valutakursregulering	6	0
Gebyrer og provisioner	29	28
I alt	871	235

9. Skat af årets resultat

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



10. Resultatdisponering

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Moderselskab	
Overkurs ved emission		533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse		-725
Skat af egenkapitalposter		40
Årets resultat		-67
Køb af egne aktier		-138
I alt		-357

11. Indtjening pr. aktie

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

12. Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moderselskab
Kostpris pr. 10. december 2007	0	0
Tilgang	34.094	0
Årets dagsværdiregulering	552	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2008	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 markeds- og konjunkturforskel (note 2 og 6). Der er ikke foretaget en markedsvurdering af eksterne valuar da alle koncernens investeringsejendomme er erhvervet i løbet af 2008.

Koncernen har pr. 31. december 2008 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. 6,4 år.

Beløb i EUR 1.000	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.	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.
	Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	308	1.092	0
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	428	0	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	78	120	0	55
I alt	0	814	1.212	0	136



13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Moterselskab	
Kostpris 10. december 2007	0	
Tilgang i årets løb	28	
I alt	28	

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

14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moterselskab
Andre tilgodehavender fra salg	253	0
Tilgodehavende lejeindtægt	22	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	139	0
I alt	414	0

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

15. Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moterselskab
Skat og afgifter	53	0
Refusionsopgørelse	487	0
Øvrige tilgodehavender	32	0
I alt	572	0

16. Likvide beholdninger

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moterselskab
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	1.414	60
I alt	1.414	60

17. Aktiekapital

Beløb i EUR 1.000	2008
	Moterselskab
Stiftelse pr. 10. december 2007	67
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	14.220
Aktiekapital i alt pr. 31. december 2008	14.287
Antal stk. aktie	
Aktiekapital pr. 10. december 2007	5.000
Kontant kapitalforhøjelse ved børsmission	1.059.438
Aktiekapital i alt pr. 31. december 2008	1.064.438

Aktierne er ved børsmissionen udbudt til en tegningskurs på EUR 13,9251 pr. aktie á nominelt EUR 13,4217. Overkurs ved stiftelsen og kapitalforhøjelsen udgør således i alt EUR 0,533 mio.

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



18. Egne aktier

Egne aktier	2008	
	Antal stk. aktie	Beløb i EUR 1.000
Egne aktie pr. 10. december 2007	0	0
Tilgang 7. november 2008	10.000	138
Egen beholdning af aktier pr. 31. december 2008	10.000	138

Moderselskabets primo beholdning af egne aktier pr. 10. december 2007 udgjorde 0 stk. aktier. Regnskabsperiodens tilgang af egne aktier udgør 10.000 stk. á nominelt EUR 13,82, svarende til EUR 138.200. Koncernens beholdning af egne aktier udgør pr. 31. december 2008 ca. 0,94 % af den samlede aktiekapital.

Regnskabsperiodens tilgang af egne aktier vedrører tilbagekøbsforpligtelse i henhold til indgået market-maker ordning med Aarhus Lokalbank A/S. Aktierne blev erhvervet til en afregningskurs på EUR 13,82 pr. aktie den 7. november 2008.

19. Finansielle gældsforpligtigelser

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moderselskab
Gæld til kreditinstitut, langfristet	19.158	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	909	909
Periodeafgrænsningsposter	8	0
Anden gæld	2.152	1618
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2008	22.227	2.527

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

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



20. Udskudt skat

Beløb i EUR 1.000	2008	
	Koncern	Moderselskab
Udskudt skat pr. 10. december 2007	0	0
Regulering udskudt skat via egenkapital	-403	-403
Udskudt skat på årets resultat	100	-22
I alt	-303	-425
<i>Som specificeres således i hovedtal:</i>		
Investeringsejendomme	148	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	-363	-363
Emissionsomkostninger	-40	-40
Fremførbare underskud	-48	-22
I alt	-303	-425
<i>Udskudt skat er indregnet således i balancen:</i>		
Udskudte skatteaktiver	-447	-425
Udskudte skatteforpligtelser	144	0
I alt	-303	-425
<i>Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Midlertidige forskelle på investeringsejendomme	339	0
I alt	339	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	2008	
	Koncern	Moderselskab
Afledte finansielle instrumenter	1.618	1.618
Forudbetalte omkostninger fra lejer	447	0
Øvrige	87	0
I alt	2.152	1.618



22. Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået afledte finansielle instrumenter bestående af en rentesikringsaftale og en valutaterminsforretning. Renteswappen er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen i en periode på 7 år betaler en fast rente og modtager 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.

Renteafdækning pr. 31. december 2008

Beløb i EUR 1.000	2008		
	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.000	30.06.2008	30.06.2015
	Koncern	Morderselskab	
Dagsværdi af afledte finansielt renteinstrument pr. 31. december 2008 (EUR)	-1.450	-1.450	

Valuta terminsforretning pr. 31. december 2008

Beløb i EUR 1.000	2008		
	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Bank, afledt finansielt instrument (terminsforretning)	2.610	23.07.2008	-
	Koncern	Morderselskab	
Dagsværdi af afledte finansielt valutainstrument pr. 31. december 2008 (EUR)	-170	-170	

23. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

For gæld til bank- og kreditinstitutter på EUR 20.067 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på EUR 1.450 er der givet pant på EUR 27.760 i investeringsejendomme, der pr. 31. december 2008 har en bogført værdi på EUR 34.646.

Morderselskaber har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes gæld.



24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2008	
	Koncern	Moderselskab
Beløb i EUR 1.000		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	552	0
I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	552	0
Udlån og tilgodehavender		
Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	414	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	14.973
Periodeafgrænsningsposter	4	0
Andre tilgodehavender	572	0
Likvide beholdning	1.414	60
I alt udlån og tilgodehavender	2.404	15.033
Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen		
Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
Kreditforening, gældsforpligtigelse	-19.158	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts-/kassekredit)	-909	-909
Afledt finansielt instrument, terminsforretning	-170	-170
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-20.237	-1.079
Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen		
Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
Afledt finansielt instrument, renteswap	-1.450	-1.450
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	-1.450	-1.450
Finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris		
Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
Leverandørgæld	-1.024	-116
Gæld til dattervirksomhed	0	0
Anden gæld	-2.152	-1.618
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	-3.176	-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 2008 haft følgende transaktioner med Moller & Company A/S.

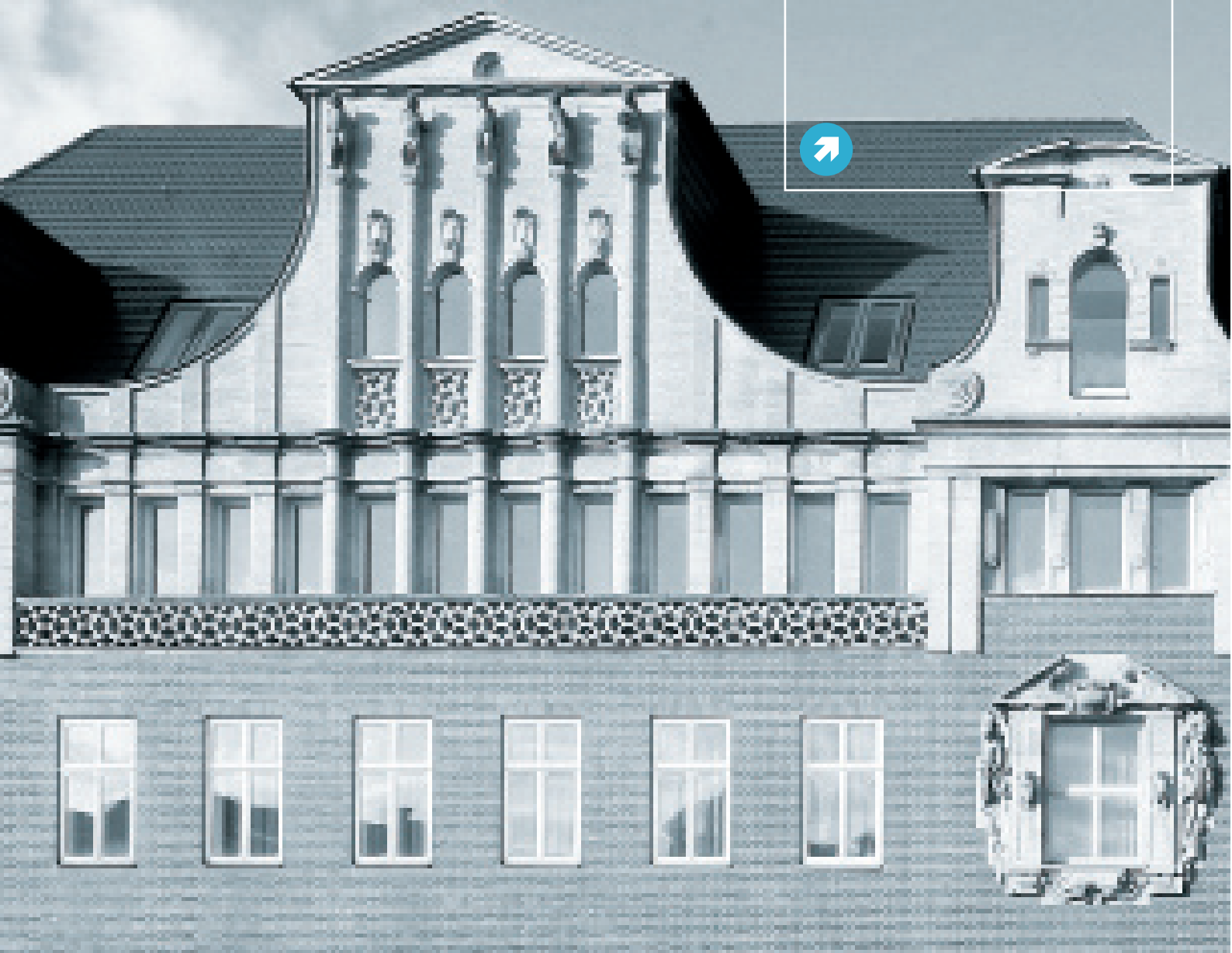
Beløb i EUR 1.000	Koncern	Moderselskab
Transaktioner med Moller & Company A/S		
Investeringshonorar, formidling og finansiering	978	0
Administrationsbidrag	51	51
Ledelses og bestyrelse		
Ledelseshonorar	0	0
Bestyrelseshonorar	21	21
Tilknyttede virksomheder		
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	279
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.973

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 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 2008.

Prime Office A/S
PO Holding Germany GmbH
MC Immobilieninvest II GmbH
PO Kohlmarkt GmbH
Office-kamp Immobilien GmbH



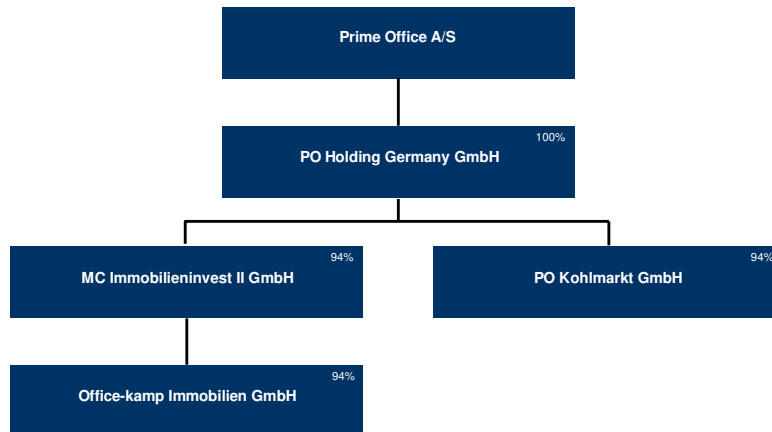
Oversigter

Koncernoversigt | Koncernens ejendomsportefølje |



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





Prime Office A/S

Arosgaarden
Fiskergade 41,2
DK-8000 Aarhus C

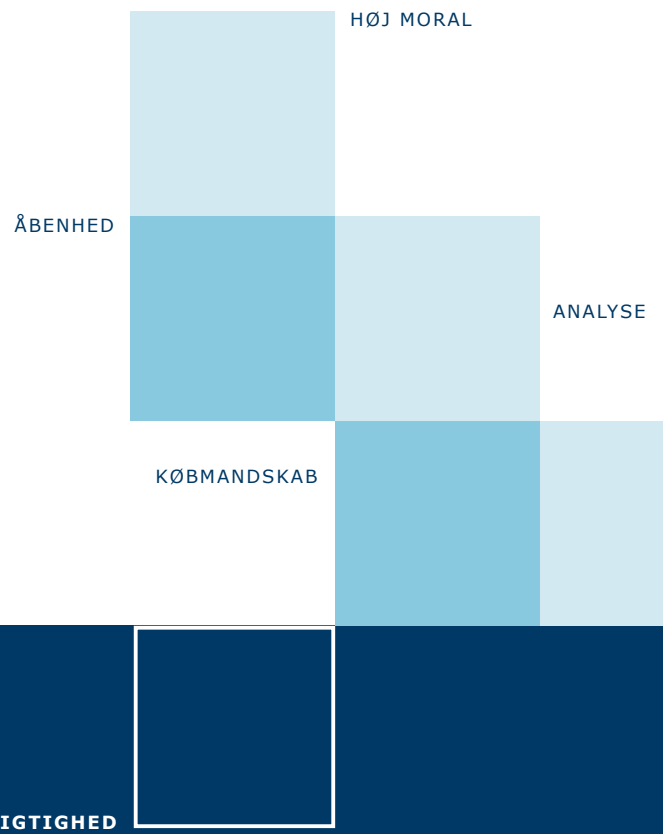
CVR. nr. 3055 8642
Telefon 0045 8733 8989
Telefax 0045 8733 8433

Kontaktperson

Administrerende direktør Mogens V. Møller
Tlf.: 0045 8733 8989 / 0045 4074 2429

Website www.primeoffice.dk

Mail info@primeoffice.dk



KONTAKT OS FOR MERE INFORMATION

Mogens V. Møller
Fiskergade 41, 2
DK-8000 Århus C
Tlf: +45 87 33 89 89

Henrik Demant
Fiskergade 41,2
DK-8000 Århus C
Tlf: +45 8733 8987

Prime Office A/S
info@primeoffice.dk