



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Århus, den 19. august 2009
Delårsrapport for 1. halvår 2009
Fondsbørsmeddelelse nr. 20/2009
Side 1 af 20

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. halvår 2009

(Periode: 1. januar 2009 - 30. juni 2009)

Om Prime Office A/S

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



Selskabsoplysninger

Selskab

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433
Internet: www.primeoffice.dk
E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand
Jesper Ørskov Nielsen, næstformand
Henrik Demant, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i 1. halvår 2009 været præget af en positiv tendens, og selskabets økonomi har udviklet sig planmæssigt.

Perioden i overskrifter

- Resultatet for perioden er tilfredsstillende og koncernen aktiviteter forløber planmæssigt.
- Koncernens resultat før skat udgør i perioden 1. januar til 30. juni 2009 tEUR 535.
- Resultatet pr. aktie (EPS) er EUR 0,40.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og der er ingen ændringer i selskabets lejeforhold.
- Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er fortsat 100 %.
- Omkostningerne og renteudgifter på selskabets lån er stabile og følger budgettet.
- Fortsat solid likviditet og solvens på mere end 38 %.
- Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret for 2009.

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

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

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



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé.....	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hoved- og nøgletal.....	side 5
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis.....	side 8
Regnskabsberetning for 1. halvår 2009.....	side 10
Ledelsespåtegning.....	side 12
Resultatopgørelse.....	side 13
Totalindkomstopgørelse	side 14
Balance	side 15
Egenkapitalopgørelse	side 17
Pengestrømsopgørelse	side 18
Aktionærinformation.....	side 19
Kontaktinformation.....	side 20



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår	2008 *
Resultatopgørelse		
Nettoomsætning	1.126	1.119
Bruttoresultat	1.046	1.659
Resultat af primær drift	832	1.436
Resultat før skat	535	648
Periodens resultat	465	548
Balance		
Aktiver		
Langfristede aktiver	35.175	35.093
Kortfristede aktiver	2.109	2.404
Aktiver i alt	37.284	37.497
Passiver		
Egenkapital i alt	14.243	13.789
Forpligtelser i alt	23.041	23.708
Passiver i alt	37.284	37.497
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	137	1.442
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(34.094)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(699)	34.066
Periodens pengestrømme i alt	(563)	1.414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.414	0
Periodens pengestrømme i alt	(563)	1.414
Likvid beholdning ved periodens slutning	851	1.414

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



Koncernens nøgletal

	2009 1. halvår	2008 *
Forrentning af egenkapitalen før skat	3,82%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	3,32%	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	38,20%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	100,00%	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,94	12,67
Börskurs (EUR)	11,41	12,07
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	10.000

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

Anm.: Nøgletallene for 1. halvår 2009 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

I første halvår 2009 har det tyske ejendomsmarked været præget af en meget lav omsætning for fast ejendom, og de udbudte ejendomme er omsat til næsten uændrede priser fra før finanskrisen satte ind.

I lyset heraf har Prime Office A/S valgt en afventende strategi, og der er således ikke foretaget yderligere investeringer i perioden. Prime Office A/S er imidlertid fortsat aktiv på det tyske marked og undersøger løbende investeringsmuligheder for selskabet.

Med en solid likvid beholdning og en soliditetsgrad på ca. 40 % er Prime Office A/S fortsat godt rustet til at drage nytte af de investeringsmuligheder, som måtte vise sig i løbet af 2009 og 2010.

Årets aktiviteter

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

Koncernens resultat før skat, udgør i perioden 1. januar til 30. juni 2009 tEUR 535, er tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Risikostyring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Forventninger til regnskabsåret 2009

Koncernens ledelse og bestyrelse fastholder sine forventninger til regnskabsåret for 2009.



Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for 1. halvår 2009 aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. halvår 2009 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode. Der henvises til årsrapporten 2008 for en nærmere beskrivelse af anvendte Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag.

Funktional valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 1. halvår 2009 præsenteres i EUR, afrundet til nærmeste EUR 1.000.

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.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat i resultatopgørelsen, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

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



Regnskabsberetning for 1. halvår 2009

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør tEUR 1.046 i perioden 1. januar til 30. juni 2009. Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger. Bruttoresultatet inklusiv dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme på tEUR 552 for regnskabsperioden 2008 udgjorde tEUR 1.659.

I koncernens løbende delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden.

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

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør tEUR 832 i perioden 1. januar til 30. juni 2009, mens koncernens salgs- og administrative omkostninger udgør tEUR 214.

Før dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgjorde resultat af primær drift i 2008 tEUR 884.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør i perioden 1. januar til 30. juni 2009 tEUR 297.

I regnskabsperioden 1. januar til 30. juni 2009 er foretaget en positiv dagsværdiregulering af koncernens finansielle instrumenter på tEUR 72. Kursreguleringen vedrører koncernens lån i fremmed valuta (CHF). Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter. Markedsværdien af koncernens finansielle instrumenter udgør 31. marts 2009 tEUR (98).

Periodens resultat

Periodens resultat udgør i perioden 1. januar til 30. juni 2009 tEUR 465 og skat af periodens resultat beløb sig til tEUR 69.

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. juni 2009 udgør tEUR 37.284.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør 30. juni 2009 tEUR 2.109, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør tEUR 35.175.

Koncernen har pr. 30. juni 2009 et skatteaktiv på tEUR 529.

Koncernens egenkapital

Den 30. juni 2009 udgør koncernens egenkapital tEUR 14.243, hvoraf minoritetsinteresser udgør tEUR 465. Koncernens egenkapital og minoritetsinteresse pr. 1. januar 2009 udgjorde henholdsvis tEUR 13.789 og tEUR 425. Dermed en stigende egenkapital i perioden fra 1. januar 2009 til 30. juni 2009, hvilket kan begrundes ved niveauet for periodens overførte resultat samt salg af koncernens egne aktier.



Urealiseret kursregulering på selskabet renteswap udgør før skat tEUR (161), der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle renteinstrumenter indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Markedsværdien af koncernens renteswap pr. 30. juni 2009 udgør tEUR (1.612).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 30. juni 2009 tEUR 23.041. Et fald i forhold til 1. januar 2009 på tEUR 720.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter i alt udgør i perioden 1. januar til 30. juni 2009 tEUR 137, mens pengestrømme fra koncernens finansieringsaktivitet udgør tEUR (699).

Samlet er selskabets likvide beholdning dermed faldet med tEUR 563 og udgør 30. juni 2009 tEUR 851.

Forventninger til regnskabsåret 2009.

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



Ledelsespåtegning

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

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

Delårsrapporten for 1. halvår 2009 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2009 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2009.

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

Århus, den 19. august 2009

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår	2008 *
Nettoomsætning	1126	1119
Driftsomkostninger	(80)	(12)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	552
Bruttoresultat	1046	1659
Salgs- og administrationsomkostninger	(214)	(223)
Resultat af primær drift	832	1436
Finansielle indtægter	391	83
Finansielle omkostninger	(688)	(871)
Resultat før skat	535	648
Skat af periodens resultat	(69)	(100)
Periodens resultat	465	548
Fordeling af periodens resultat		
Moderselskabets aktionærer	426	454
Minoritetsinteresser	40	94
I alt	465	548
Resultat pr. aktie i EUR		
Resultat pr. aktie (EPS)	0,40	0,95
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,40	0,94

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



Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår	2008 *
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	465	548
Anden totalindkomst		
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(161)	(1450)
Skat af dagsværdireguleringer	40	363
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(121)	(1087)
Periodens totalindkomst	345	(539)
Fordeling af periodens totalindkomst		
Moderselskabets aktionærer	385	(633)
Minoritetsinteresser	40	94
I alt	345	(539)

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

**Balance** – aktiver

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår	2008 *
Aktiver		
Langfristede aktiver		
<i>Materielle aktiver</i>		
Investeringsjendomme	34646	34646
<i>Finansielle aktiver</i>		
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0
Udskudt skatteaktiv	529	447
Langfristede aktiver i alt	35175	35093
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	416	414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	826	572
Periodeafgrænsningsposter	16	4
Likvide beholdninger	851	1414
Kortfristede aktiver	2109	2404
Aktiver i alt	37284	37497

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



Balance – passiver

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår	2008 *
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	14287	14287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(1208)	(1087)
Overført resultat	699	164
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13778	13364
Minoritetsinteresser	465	425
Egenkapital i alt	14243	13789
Langfristede gældsforpligtelser		
Udskudt skat	255	144
Gæld til kreditinstitutter	18470	19158
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18724	19302
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til banker	788	909
Leverandørgæld	108	1025
Selskabsskat	312	312
Periodeafgrænsningsposter	0	8
Anden gæld	3108	2152
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4316	4406
Forpligtelser i alt	23041	23708
Passiver i alt	37284	37497

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



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Regnskabsåret 2008 *					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(1.450)	0	(1.450)	0	(1.450)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	363	0	363	0	363
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	(1.087)	0	(1.087)	0	(1.087)
Årets resultat	0	0	454	454	94	548
Total indkomst	0	(1.087)	454	(633)	94	(539)
Stiftelse	67	0	0	67	0	67
Minoriteter ved køb af kapitalandele	0	0	0	0	33 [†]	33
Kapitalforhøjelse	14.220	0	0	14.220	0	14.220
Overkurs ved emission	0	0	533	533	0	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	(725)	(725)	0	(725)
Køb af egne aktier	0	0	(138)	(138)	0	(138)
Skat af egenkapitalposter	0	0	40	40	0	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(161) [†]	0	(161)	0	(161)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	40	0	40	0	40
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(1.208)	164	13.243	425	13.668
Årets resultat	0	0	426	426	40	465
Total indkomst	14.287	(1.208)	590	13.668	465	14.133
Salg af egne aktier	0	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 30. juni 2009	14.287	(1.208)	699	13.778	465	14.243

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



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 1. halvår	2008 *
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	832	1.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(552)
Ændring i tilgodehavender	(268)	(990)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(58)	2.181
Pengestrømme vedrørende primær drift	506	2.075
Modtagne finansielle indtægter	391	83
Betalte finansielle omkostninger	(760)	(716)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	137	1.442
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten		
Køb af kapitalandele	0	0
Køb af investeringsejendomme	0	(34.094)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(34.094)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten		
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	0	14.137
Ændring i låneforpligtelser	(809)	20.067
Salg af egne aktier	109	(138)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(699)	34.067
Periodens pengestrømme	(563)	1.414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.414	0
Periodens pengestrømme	(563)	1.414
Likvid beholdning ved periodens slutning	851	1.414

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



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2009

Nr. 20/2009	19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
Nr. 19/2009	28.05.2009	Storaktionærmeddelelse (tillæg til fondsbørsmeddelelse nr. 18/2009)
Nr. 18/2009	26.05.2009	Insiders handler
Nr. 17/2009	26.03.2009	Indberetning om besiddelse af egne aktier
Nr. 16/2009	26.05.2009	Storaktionærmeddelelse
Nr. 15/2009	20.05.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
Nr. 14/2009	16.04.2009	Referat fra generalforsamlingen den 15. marts 2009
Nr. 13/2009	25.03.2009	Årsrapport 2008
Nr. 12/2009	25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008
Nr. 11/2009	04.03.2009	Ændring ledelse/revision, Udtrædelse af Prime Office A/S' bestyrelse

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er fondsbørsmeddelelserne for 2008 arkiveret.

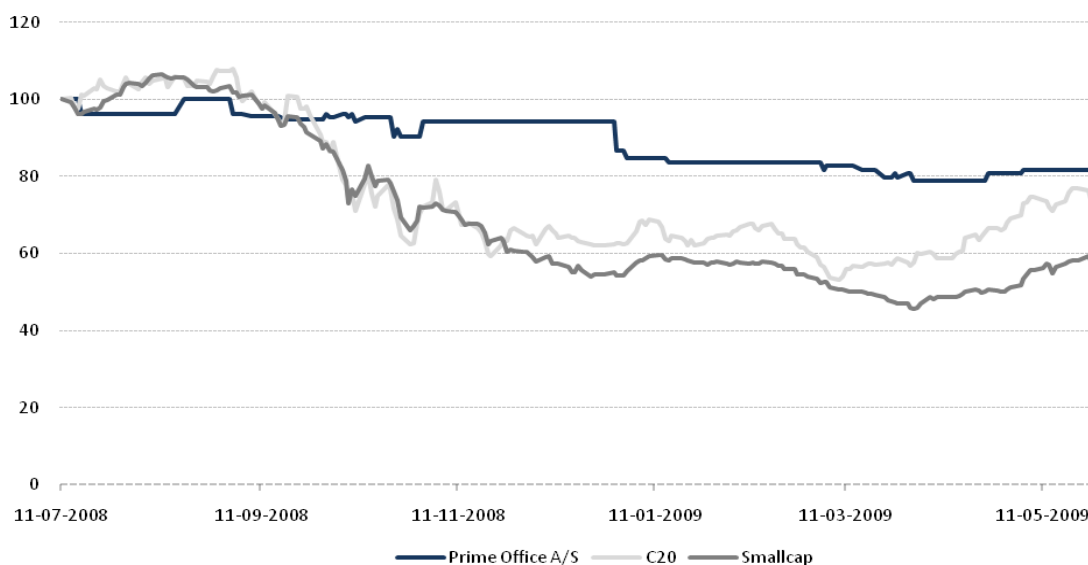
Finanskalender

19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
20.11.2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009

Ny finanskalender for 2010 offentliggøres ultimo november 2009

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

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. juni 2009 var kursen på aktien EUR 10,97. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 18 %, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er markant bedre. Aktiekursfaldet i de to nævnte indekser udgør henholdsvis ca. 27 % og 48 % i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. juni 2009. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Henrik Demant

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8987
Telefax: +45 8733 8433

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk