



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 16. maj 2013
Delårsrapport for 1. kvartal 2013
Fondsbørsmeddelelse nr. 51/2013
Side 1 af 21

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. kvartal 2013

(Periode: 1. januar - 31. marts 2013)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investorer mulighed for at investere i tyske kontorejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Selskabsoplysninger

Selskab

Prime Office A/S
Skt. Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

Telefax: +45 8733 8433

Internet: www.primeoffice.dk

E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Henrik Demant, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

Deloitte



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2013 været positiv og den primære drift udvikler sig planmæssigt i lighed med tidligere regnskabsperioder.

Resultatet af primær drift udgør for 1. kvartal 2013 T.EUR 553.

Kursregulering af renteswap samt tilbageførelse af dagsværdiregulering har i regnskabsperioden for 1. kvartal 2013 samlet betydet en finansiell indtægt på T.EUR 169 mod en finansiell omkostning på T.EUR 67 i samme periode sidste år.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat før skat udgør T.EUR 439 mod T.EUR 219 i samme periode sidste år, svarende til en årlig forrentning af selskabets egenkapital før skat på henholdsvis 13,28% og 7,28%.
- Lejeindtægterne er stabile og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten udgør mere end 97 %.
- Selskabets finansielle netto omkostninger udgør T.EUR 114 mod T.EUR 363 i samme periode sidste år.
- Koncernens gæld består hovedsageligt af realkreditlån.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 12,17 og EUR 7,86.
- Resultat pr. aktie (EPS) er EUR 0,32 mod 0,15 i samme periode sidste år.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 33 %.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. kvartal 2013 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. kvartal 2012. Endvidere er koncernens regnskabstal for hele regnskabsåret 2012 angivet.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

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



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 6
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis	side 8
Regnskabsberetning for 1. kvartal 2013	side 12
Ledespåtegning	side 14
Resultatopgørelse	side 15
Totalindkomstopgørelse	side 16
Balance	side 17
Egenkapitalopgørelse	side 18
Pengestrømsopgørelse	side 19
Aktionærinformation	side 20
Kontaktinformation	side 21



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	Koncern					
	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2010 1. kvartal	2009 1. kvartal	2012
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	656	680	636	543	542	2.694
Bruttoresultat	630	632	601	534	528	2.509
Resultat af primær drift	553	582	531	487	449	2.194
Resultat af finansielle poster	(114)	(363)	309	(398)	22	(1.329)
Resultat før skat	439	219	840	89	471	865
Periodens resultat	355	175	655	82	399	807
Balance						
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	(1)	0	7.259	0	0	82
Langfristede aktiver	40.113	40.078	42.154	35.213	35.093	40.127
Kortfristede aktiver	411	1.131	1.309	1.987	2.384	249
Aktiver i alt	40.524	41.209	43.463	37.200	37.477	40.376
Passiver						
Egenkapital i alt	13.408	12.201	14.625	13.801	13.715	12.999
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	22.830	22.830	18.951	18.943	22.830
Kortfristede gældsforpligtelser	4.286	6.178	6.008	4.448	4.818	4.547
Passiver i alt	40.524	41.209	43.463	37.200	37.477	40.376
Pengestrømme						
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	553	582	531	487	449	2.194
Pengestrømme vedrørende primær drift	532	364	1.404	367	257	2.128
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	250	68	1.101	79	232	904
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	1	0	(7.229)	0	0	(82)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(129)	(128)	5.710	65	(367)	(993)
Periodens pengestrømme i alt	122	(60)	(417)	144	(135)	(171)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	91	262	931	961	1.414	262
Periodens pengestrømme i alt	122	(60)	(417)	144	(135)	(171)
Likvid beholdning ved periodens slutning	213	202	514	1.105	1.279	91



Koncernens nøgletal

	Koncern					
	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2010 1. kvartal	2009 1. kvartal	2012
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	3,32%	1,82%	5,89%	0,64%	3,43%	6,93%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	2,69%	1,45%	4,59%	0,59%	2,90%	6,47%
Soliditetsgrad (pct.)	33,09%	29,61%	33,65%	37,10%	36,60%	32,19%
Udlejningsgrad (pct.)	97,40%	99,54%	96,45%	100,00%	100,00%	98,73%
Indre værdi (EUR)	12,17	11,06	13,29	12,54	12,66	11,79
Kurs/indre værdi (EUR)	0,61	0,55	0,64	0,88	0,89	0,67
Markedsværdi (T.EUR)	7.855	6.440	9.069	11.719	12.007	8.420
Børskurs (EUR)	7,38	6,05	8,52	11,01	11,28	7,91
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	56	17.056	56
Loan to value (LTV)	0,62	0,64	0,58	0,56	0,57	0,62
Resultat pr. aktie (EPS)	0,32	0,15	0,61	0,07	0,35	0,72
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene for kvartalet er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

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

Regnskabsperiodens aktiviteter

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2013 været positiv og tilfredsstillende med en solid indtjening. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 553 mod T.EUR 582 samme periode sidste år. Selskabets udlejningsprocent på mere end 97% er høj til trods for at et par mindre lejemål er blevet fraflyttet.

Resultatet før skat udgør T.EUR 439 mod T.EUR 219 i samme periode sidste år. Der er en positiv regulering på finansielle indtægter fra selskabets renteswap for 1. kvartal 2013.

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 2013

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2013. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300.



Anvendt regnskabspraksis

Nærværende delårsrapport for koncernregnskab er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nordic Exchange Copenhagen A/S stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2013 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 2013 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 1. kvartal 2013 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

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

Konsolidering

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

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

Ved køb af nye virksomheder, hvori Prime Office A/S opnår bestemmende indflydelse, anvendes overtagelsesmetoden. De nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dags-



værdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

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

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

Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interesses forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedssdata.

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

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

Resultatopgørelsen

Netto omsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsperiodens periodiserede huslejeindtægter fra 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 erhvervesomkostninger, 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 investeringsejendommernes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Udskudt skat

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

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



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

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

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

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Driftsaktivitet

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

Investeringsaktivitet

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

Finansieringsaktivitet

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



Regnskabsberetning for 1. kvartal 2013

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 656 mod T.EUR 680 i samme periode sidste år. Den primære årsag til faldet i nettoomsætningen på T.EUR 24 svarende til 3,53% er en mindre stigning i tomgangen på kontorejendommene beliggende på Walkerdamm 1 / Hoffenstrasse 71 i Kiel og Heiligengeistkamp 4a i Lübeck.

Koncernens drifts-, salgs- og administrationsomkostninger udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 T.EUR 103 mod T.EUR 98 i samme periode sidste år. Stigningen i koncernens samlede omkostninger svarer til 5,10%.

Koncernens bruttoresultat for 1. kvartal 2013 udgør T.EUR 630 mod T.EUR 632 i samme periode sidste år.

Bruttoresultatet udgjorde for regnskabsperioden 2012 T.EUR 2.509.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 udgør T.EUR 553 mod T.EUR 582 i samme periode sidste år. Et fald på T.EUR 29 svarende til 4,98%.

Resultatet af primær drift er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. For regnskabsåret 2013 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.EUR 2.100 til 2.300 før værdiregulering og skat.

Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsåret 2012 T.EUR 2.194.

Finansielle poster

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 består koncernens finansielle indtægter udelukkende af urealiserede finansielle indtægter som udgør T.EUR 234. I 1. kvartal 2012 udgjorde selskabets realiserede og urealiserede finansielle indtægter henholdsvis T.EUR 1 og T.EUR 6.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 består selskabets urealiserede finansielle indtægter af en positiv ændring i dagsværdien af koncernens renteswap. Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. marts 2013 T.EUR (1.758).

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 består koncernens finansielle omkostninger af dels renteomkostninger og dels af tilbageførelse af en negativ dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 282 og T.EUR 66 mod T.EUR 297 og T.EUR 73 i samme periode sidste år.

Koncernens finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 T.EUR 114 mod T.EUR 363 i samme periode sidste år. Faldet skyldes væsentligst niveauet for koncernens urealiserede finansielle indtægter i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 udgør T.EUR 439 mod T.EUR 219 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 220 som skyldes difference i periodens urealiserede finansielle indtægter i forbindelse med selskabets finansielle instrumenter.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsåret 2012 T.EUR 865.



Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 31. marts 2013 udgør T.EUR 40.524 mod T.EUR 40.376 pr. 31. december 2012.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2013 T.EUR 411, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.113. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2012 henholdsvis T.EUR 249 og T.EUR 40.127.

Koncernen har pr. 31. marts 2013 og pr. 31. december 2012 et udskudt skatteaktiv på henholdsvis T.EUR 73 og T.EUR 86.

Koncernens egenkapital

Den 31. marts 2013 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.408, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør T.EUR 459. Koncernens egenkapital henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel udgjorde pr. 31. december 2012 T.EUR 12.999 og T.EUR 450. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer dermed steget med T.EUR 401.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2013 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Tilbageførelse af dagsværdiregulering udgør for indeværende regnskabsperiode T.EUR (66).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens kortfristede – og langfristede forpligtelser i alt udgør pr. 31. marts 2013 T.EUR 27.116 mod T.EUR 27.377 pr. 31. december 2012.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 31. marts 2013 henholdsvis T.EUR 250, T.EUR 1 og T.EUR (129). I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 68, T.EUR 0 og T.EUR (128).

I perioden 1. januar til 31. marts 2013 er selskabets likvide beholdning steget med T.EUR 122 og udgør den 31. marts 2013 T.EUR 213.

Begivenheder efter statusdagen

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

Forventninger til regnskabsåret 2013

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



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2013 for Prime Office A/S.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Delårsrapporten er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten for 1. kvartal 2013 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2013 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2013.

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

Århus, den 16. maj 2013.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2012
Nettoomsætning	656	680	2.694
Driftsomkostninger	(26)	(48)	(185)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Bruttoresultat	630	632	2.509
Salgs- og administrationsomkostninger	(77)	(50)	(315)
Resultat af primær drift	553	582	2.194
Finansielle indtægter	234	7	152
Finansielle omkostninger	(348)	(370)	(1.481)
Resultat før skat	439	219	865
Skat af periodens resultat	(84)	(44)	(58)
Periodens resultat	355	175	807
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	346	163	768
Ikke kontrollerende interesse	9	12	39
I alt	355	175	807
Resultat pr. aktie i EUR			
Resultat pr. aktie (EPS)	0,32	0,15	0,72
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,32	0,15	0,72



Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2012
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	355	175	807
Anden totalindkomst			
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	66	73	263
Skat af dagsværdireguleringer	(11)	(18)	(42)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	55	55	221
Periodens totalindkomst	410	230	1.028
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	401	218	989
Ikke kontrollerende interesse	9	12	39
I alt	410	230	1.028



Balance

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2012
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsjendomme	40.040	39.960	40.041
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	73	118	86
Langfristede aktiver i alt	40.113	40.078	40.127
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	123	5	60
Andre tilgodehavender	43	887	65
Periodeafgrænsningsposter	32	37	33
Likvide beholdninger	213	202	91
Kortfristede aktiver	411	1.131	249
Aktiver i alt	40.524	41.209	40.376

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2012
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(497)	(718)	(552)
Overført resultat	(840)	(1.791)	(1.186)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	12.950	11.778	12.549
Ikke kontrollerende interesse	459	423	450
Egenkapital i alt	13.408	12.201	12.999
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	22.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	22.830	22.830
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	1.884	2.801	1.949
Leverandørgæld	139	76	123
Selskabsskat	46	29	46
Periodeafgrænsningsposter	51	31	46
Anden gæld	2.166	3.241	2.383
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.286	6.178	4.547
Forpligtelser i alt	27.116	29.008	27.377
Passiver i alt	40.524	41.209	40.376



Egenkapitalopgørelse

Koncern 2012						
Beløb i EUR 1000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	263	0	263	0	263
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(42)	0	(42)	0	(42)
Årets resultat	0	0	768	768	39	807
Egenkapital pr. 31. december 2012	14.287	(552)	(1.186)	12.549	450	12.999

Koncern 01.01.2013 - 31.03.2013						
Beløb i EUR 1000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	14.287	(552)	(1.186)	12.549	450	12.999
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	66	0	66	0	66
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(11)	0	(11)	0	(11)
Årets resultat	0	0	346	346	9	355
Egenkapital pr. 31. marts 2013	14.287	(497)	(840)	12.950	459	13.408



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2012
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	553	582	2.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(40)	(199)	572
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	19	(20)	(638)
Pengestrømme vedrørende primær drift	532	364	2.128
Modtagne finansielle indtægter	0	1	0
Betalte finansielle omkostninger	(282)	(297)	(1.224)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	250	68	904
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten			
Køb - / regulering af investeringsejendomme	1	0	(82)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	1	0	(82)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	0	0
Tilbagebetaling på lån	(129)	(128)	(993)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(129)	(128)	(993)
Periodens pengestrømme	122	(60)	(171)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	91	262	262
Periodens pengestrømme	122	(60)	(171)
Likvid beholdning ved periodens slutning	213	202	91



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser for 2013

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

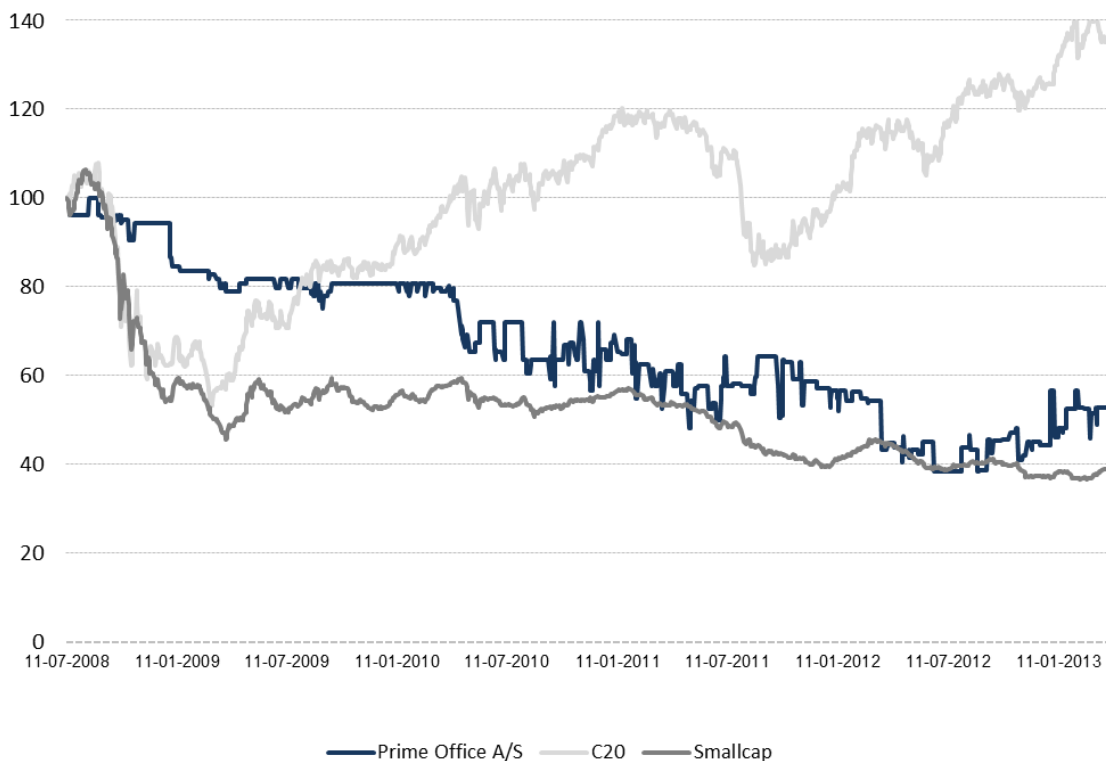
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

Finanskalender for 2013

Delårsrapport, 1. kvartal 2013	16. maj 2013
Delårsrapport, 2. kvartal 2013	16. august 2013
Delårsrapport, 3. kvartal 2013	15. november 2013
Offentliggørelse af finanskalender	15. november 2013

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

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominal EUR 13,42. Den 31. marts 2013 er kursen på aktien EUR 7,38. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 47%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis svagere og bedre. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 35% og (61)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. marts 2013. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Skt. Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk