



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 15. maj 2014
Delårsrapport for 1. kvartal 2014
Fondsbørsmeddelelse nr. 65/2014
Side 1 af 21

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. kvartal 2014

(Periode: 1. januar - 31. marts 2014)

CVR-nr. 3055 8642

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
Sankt Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

Internet: www.primeoffice.dk
E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand
Jens Erik Christensen, næstformand
Torben Hjort, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør
Henrik Demant, økonomidirektør

Revisor

Deloitte Statsautoriserede Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
DK-8100 Aarhus C



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2014 været positiv og den primære drift udvikler sig planmæssigt i lighed med tidligere regnskabsperioder.

Resultatet af primær drift udgør for 1. kvartal 2014 T.EUR 526.

Kursregulering af renteswap samt tilbageførelse af dagsværdiregulering har i regnskabsperioden for 1. kvartal 2014 samlet betydet en finansiell indtægt på T.EUR 129 mod T.EUR 169 i samme periode sidste år.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat efter skat udgør T.EUR 361 mod T.EUR 355 i samme periode sidste år, svarende til en årlig forrentning af selskabets egenkapital efter skat på henholdsvis 9,88% og 10,76%.
- Lejeindtægterne er stabile og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten udgør mere end 99 %.
- Selskabets finansielle nettoomkostninger udgør T.EUR 153 mod T.EUR 114 i samme periode sidste år.
- Koncernens gæld består primært af realkreditlån.
- Soliditeten udgør 36,69%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 13,46 og EUR 8,77.
- Resultat pr. aktie (EPS) er EUR 0,33 mod 0,32 i samme periode sidste år.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. kvartal 2014 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. kvartal 2013. Endvidere er koncernens regnskabstal for hele regnskabsåret 2013 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 2014 | 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 1000 | Koncern | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | 2014 1. kvartal | 2013 1. kvartal | 2012 1. kvartal | 2011 1. kvartal | 2010 1. kvartal | 2013 |
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Nettoomsætning | 667 | 656 | 680 | 636 | 543 | 2.674 |
| Bruttoresultat | 598 | 630 | 632 | 601 | 534 | 2.380 |
| Resultat af primær drift | 526 | 553 | 582 | 531 | 487 | 2.077 |
| Resultat af finansielle poster | (153) | (114) | (363) | 309 | (398) | (606) |
| Resultat før skat | 373 | 439 | 219 | 840 | 89 | 1.471 |
| Periodens resultat | 361 | 355 | 175 | 655 | 82 | 1.213 |
| Totalindkomstopgørelse | | | | | | |
| Periodens totalindkomst i alt | 416 | 410 | 230 | 714 | (163) | 1.434 |
| Balance | | | | | | |
| Aktiver | | | | | | |
| Investering i materielle anlægsaktiver | (1) | (1) | 0 | 7.259 | 0 | (6) |
| Langfristede aktiver | 40.034 | 40.113 | 40.078 | 42.154 | 35.213 | 40.035 |
| Kortfristede aktiver | 312 | 411 | 1.131 | 1.309 | 1.987 | 228 |
| Aktiver i alt | 40.346 | 40.524 | 41.209 | 43.463 | 37.200 | 40.263 |
| Passiver | | | | | | |
| Egenkapital i alt | 14.805 | 13.408 | 12.201 | 14.625 | 13.801 | 14.389 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 22.980 | 22.830 | 22.830 | 22.830 | 18.951 | 22.969 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.561 | 4.286 | 6.178 | 6.008 | 4.448 | 2.905 |
| Passiver i alt | 40.346 | 40.524 | 41.209 | 43.463 | 37.200 | 40.263 |
| Pengestrømme | | | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster | 526 | 553 | 582 | 531 | 487 | 2.077 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | 636 | 532 | 364 | 1.404 | 367 | 1.973 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt | 354 | 250 | 68 | 1.101 | 79 | 821 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt | 1 | 1 | 0 | (7.229) | 0 | 6 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt | (276) | (129) | (128) | 5.710 | 65 | (835) |
| Periodens pengestrømme i alt | 79 | 122 | (60) | (417) | 144 | (8) |
| Likvid beholdning ved periodens begyndelse | 83 | 91 | 262 | 931 | 961 | 91 |
| Periodens pengestrømme i alt | 79 | 122 | (60) | (417) | 144 | (8) |
| Likvid beholdning ved periodens slutning | 162 | 213 | 202 | 514 | 1.105 | 83 |



Koncernens nøgletal

| | Koncern | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| | 2014 1. kvartal | 2013 1. kvartal | 2012 1. kvartal | 2011 1. kvartal | 2010 1. kvartal | 2013 |
| Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.) | 2,55% | 3,32% | 1,82% | 5,89% | 0,64% | 10,74% |
| Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.) | 2,47% | 2,69% | 1,45% | 4,59% | 0,59% | 8,86% |
| Soliditetsgrad (pct.) | 36,69% | 33,09% | 29,61% | 33,65% | 37,10% | 35,74% |
| Udlejningsgrad (pct.) | 99,17% | 97,40% | 99,54% | 96,45% | 100,00% | 99,17% |
| Indre værdi (EUR) | 13,46 | 12,17 | 11,06 | 13,29 | 12,54 | 13,07 |
| Kurs/indre værdi (EUR) | 0,65 | 0,61 | 0,55 | 0,64 | 0,88 | 0,64 |
| Markedsværdi (T.EUR) | 9.335 | 7.855 | 6.440 | 9.069 | 11.719 | 8.845 |
| Børskurs (EUR) | 8,77 | 7,38 | 6,05 | 8,52 | 11,01 | 8,31 |
| 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.) | 6.273 | 56 | 56 | 56 | 56 | 6.273 |
| Loan to value (LTV) | 0,59 | 0,62 | 0,64 | 0,58 | 0,56 | 0,60 |
| Resultat pr. aktie (EPS) | 0,33 | 0,32 | 0,15 | 0,61 | 0,07 | 1,12 |
| 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.

På selskabets ordinære generalforsamling blev Jens Erik Christensen og Torben Hjort nyvalgt til selskabets bestyrelse, og med deres mangeårige erfaring fra dansk erhvervs- og finansliv ses det som en styrkelse af selskabet, og det forventes at begge vil kunne bidrage til selskabets videre udvikling.

Forventninger til regnskabsåret 2014

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2014. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200.



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 2014 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 2014 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 2014 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest 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%. 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 markedsdata.

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 investerings-ejendomme 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 2014

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 667 mod T.EUR 656 i samme periode sidste år. Den primære årsag til stigningen er en større udlejning.

Koncernens driftsomkostninger udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 T.EUR 69 mod T.EUR 26 i samme periode sidste år. Stigningen i koncernens driftsomkostninger skyldes et højere niveau for selskabets vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger. Driftsomkostningerne er på årsbasis sammenfaldende med driftsomkostningerne for hele regnskabsåret 2013.

Koncernens bruttoresultat for 1. kvartal 2014 udgør T.EUR 598 mod T.EUR 630 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet udgjorde for hele regnskabsåret 2013 T.EUR 2.380.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 T.EUR 72 mod T.EUR 77 i samme periode sidste år. Salgs- og administrationsomkostningerne udgjorde for hele regnskabsåret 2013 T.EUR 303.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 udgør T.EUR 526 mod T.EUR 553 i samme periode sidste år. Et fald på T.EUR 27 svarende til 4,88%.

Resultatet af primær drift er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. For regnskabsåret 2014 forventer koncernens ledelse fortsat et resultat af primær drift på mellem T.EUR 2.000 til 2.200 før værdiregulering og skat. Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsåret 2013 T.EUR 2.077.

Finansielle poster

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 består koncernens finansielle indtægter udelukkende af urealiserede finansielle indtægter som udgør T.EUR 195. I 1. kvartal 2013 udgjorde selskabets urealiserede finansielle indtægter T.EUR 234. Indtægterne har relation til ændring i markedsværdien af selskabets renteswap. Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. marts 2014 T.EUR (989).

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 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 282 og T.EUR 66 i samme periode sidste år.

Koncernens finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 T.EUR 153 mod T.EUR 114 i samme periode sidste år.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 udgør T.EUR 373 mod T.EUR 439 i samme periode sidste år. Et fald på T.EUR 66 svarende til 15,03% som skyldes dels et højere niveau for selskabets driftsomkostninger og dels nedgangen i periodens urealiserede finansielle indtægter i forbindelse med ændring i markedsværdien af selskabets renteswap.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsåret 2013 T.EUR 1.471.



Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 31. marts 2014 udgør T.EUR 40.346 mod T.EUR 40.524 pr. 31. december 2013.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2014 T.EUR 312, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.034. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2013 henholdsvis T.EUR 411 og T.EUR 40.113.

Koncernen har pr. 31. marts 2014 og pr. 31. december 2013 et udskudt skatteaktiv på henholdsvis T.EUR 0 og T.EUR 73.

Koncernens egenkapital

Den 31. marts 2014 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.805, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør T.EUR 481. Koncernens egenkapital henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel udgjorde pr. 31. december 2013 T.EUR 13.408 og T.EUR 459. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer dermed steget med T.EUR 409.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2014 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 2014 T.EUR 25.541 mod T.EUR 27.116 pr. 31. december 2012.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 31. marts 2013 henholdsvis T.EUR 354, T.EUR 1 og T.EUR (276). I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 50, T.EUR 1 og T.EUR (129).

I perioden 1. januar til 31. marts 2013 er selskabets likvide beholdning steget med T.EUR 79 og udgør den 31. marts 2014 T.EUR 162.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. kvartal 2014.

Forventninger til regnskabsåret 2014

Koncernen fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2014. Resultat af primær drift forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 før værdiregulering og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2013.



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2014 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 2014 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2014 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2014.

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 15. maj 2014.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jens Erik Christensen
Næstformand

Torben Hjort
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

| Beløb i EUR 1.000 | Koncern | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------|
| | 2014 1. kvartal | 2013 1. kvartal | 2013 |
| Nettoomsætning | 667 | 656 | 2.674 |
| Driftsomkostninger | (69) | (26) | (294) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 | 0 |
| Bruttoresultat | 598 | 630 | 2.380 |
| Salgs- og administrationsomkostninger | (72) | (77) | (303) |
| Resultat af primær drift | 526 | 553 | 2.077 |
| Finansielle indtægter | 195 | 234 | 810 |
| Finansielle omkostninger | (348) | (348) | (1.416) |
| Resultat før skat | 373 | 439 | 1.471 |
| Skat af periodens resultat | (12) | (84) | (258) |
| Periodens resultat | 361 | 355 | 1.213 |
| Fordeling af periodens resultat | | | |
| Moderselskabets aktionærer | 354 | 346 | 1.189 |
| Ikke kontrollerende interesse | 7 | 9 | 24 |
| I alt | 361 | 355 | 1.213 |
| Resultat pr. aktie i EUR | | | |
| Resultat pr. aktie (EPS) | 0,33 | 0,32 | 1,12 |
| Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D) | 0,33 | 0,32 | 1,12 |



Totalindkomstopgørelse

| Beløb i EUR 1.000 | Koncern | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------|
| | 2014 1. kvartal | 2013 1. kvartal | 2013 |
| Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen | 361 | 355 | 1.213 |
| Anden totalindkomst | | | |
| Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap | 66 | 66 | 263 |
| Skat af dagsværdireguleringer | (11) | (11) | (42) |
| Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst | 55 | 55 | 221 |
| Periodens totalindkomst | 416 | 410 | 1.434 |
| Fordeling af periodens totalindkomst | | | |
| Moderselskabets aktionærer | 409 | 401 | 1.410 |
| Ikke kontrollerende interesse | 7 | 9 | 24 |
| I alt | 416 | 410 | 1.434 |



Balance

| Beløb i EUR 1.000 | Koncern | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 31.03.2014 | 31.03.2013 | 31.12.2013 |
| Aktiver | | | |
| Langfristede aktiver | | | |
| <i>Materielle aktiver</i> | | | |
| Investeringsejendomme | 40.034 | 40.040 | 40.035 |
| <i>Finansielle aktiver</i> | | | |
| Udskudt skatteaktiv | 0 | 73 | 0 |
| Langfristede aktiver i alt | 40.034 | 40.113 | 40.035 |
| Kortfristede aktiver | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 84 | 123 | 44 |
| Andre tilgodehavender | 45 | 43 | 80 |
| Periodeafgrænsningsposter | 21 | 32 | 21 |
| Likvide beholdninger | 162 | 213 | 83 |
| Kortfristede aktiver | 312 | 411 | 228 |
| Aktiver i alt | 40.346 | 40.524 | 40.263 |

| Beløb i EUR 1.000 | Koncern | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 31.03.2014 | 31.03.2013 | 31.12.2013 |
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Aktiekapital | 14.287 | 14.287 | 14.287 |
| Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument | (276) | (497) | (331) |
| Overført resultat | 313 | (840) | (41) |
| Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer | 14.324 | 12.950 | 13.915 |
| Ikke kontrollerende interesse | 481 | 459 | 474 |
| Egenkapital i alt | 14.805 | 13.408 | 14.389 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Udskudt skat | 150 | 0 | 139 |
| Gæld til kreditinstitutter | 22.830 | 22.830 | 22.830 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 22.980 | 22.830 | 22.969 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til banker | 889 | 1.884 | 1.165 |
| Leverandørgæld | 134 | 139 | 118 |
| Selskabsskat | 79 | 46 | 65 |
| Periodeafgrænsningsposter | 123 | 51 | 16 |
| Anden gæld | 1.336 | 2.166 | 1.541 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.561 | 4.286 | 2.905 |
| Forpligtelser i alt | 25.541 | 27.116 | 25.874 |
| Passiver i alt | 40.346 | 40.524 | 40.263 |



Egenkapitalopgørelse

| Koncern 2013 | | | | | | |
|--|---------------|--|-------------------|---|---|-------------------|
| Beløb i EUR 1000 | Aktiekapital | Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument | Overført resultat | Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer | Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser | Egenkapital i alt |
| Egenkapital pr. 1. januar 2013 | 14.287 | (552) | (1.186) | 12.549 | 450 | 12.999 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.189 | 1.189 | 24 | 1.213 |
| Anden totalindkomst | 0 | 221 | 0 | 221 | 0 | 221 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 221 | 1.189 | 1.410 | 24 | 1.434 |
| Køb / Salg af egne aktier | 0 | 0 | (44) | (44) | 0 | (44) |
| Egenkapital pr. 31. december 2013 | 14.287 | (331) | (41) | 13.915 | 474 | 14.389 |

| Koncern 01.01.2014 - 31.03.2014 | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------|--|-------------------|---|---|-------------------|
| Beløb i EUR 1000 | Aktiekapital | Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument | Overført resultat | Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer | Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser | Egenkapital i alt |
| Egenkapital pr. 1. januar 2014 | 14.287 | (331) | (41) | 13.915 | 474 | 14.389 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 354 | 354 | 7 | 361 |
| Anden totalindkomst | 0 | 55 | 0 | 55 | 0 | 55 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 55 | 354 | 409 | 7 | 416 |
| Køb / Salg af egne aktier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital pr. 31. marts 2014 | 14.287 | (276) | 313 | 14.324 | 481 | 14.805 |



Pengestrømsopgørelse

| Beløb i EUR 1.000 | Koncern | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------|
| | 2014 1. kvartal | 2013 1. kvartal | 2013 |
| Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster | 526 | 553 | 2.077 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 | 0 |
| Ændring i tilgodehavender | (5) | (40) | 13 |
| Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita | 125 | 19 | (71) |
| Betalt selskabsskat | (10) | 0 | (46) |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | 636 | 532 | 1.973 |
| Modtagne finansielle indtægter | 0 | 0 | 2 |
| Betalte finansielle omkostninger | (282) | (282) | (1.154) |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt | 354 | 250 | 821 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteten | | | |
| Køb - / regulering af investeringsejendomme | 1 | 1 | 6 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt | 1 | 1 | 6 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten | | | |
| Lånoptagelse | 0 | 0 | 3 |
| Tilbagebetaling på lån | (276) | (129) | (795) |
| Køb af egne aktier | 0 | 0 | (44) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt | (276) | (129) | (835) |
| Periodens pengestrømme | 79 | 122 | (8) |
| Likvid beholdning ved periodens begyndelse | 83 | 91 | 91 |
| Periodens pengestrømme | 79 | 122 | (8) |
| Likvid beholdning ved periodens slutning | 162 | 213 | 83 |



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser for 2014

| | | |
|-------------|------------|--|
| Nr. 65/2014 | 15.05.2014 | Delårsrapport for 1. kvartal 2014 |
| Nr. 64/2014 | 24.04.2014 | Referat fra generalforsamling den 24. april 2014 |
| Nr. 63/2014 | 02.04.2014 | Indkaldelse til ordinær generalforsamling |
| Nr. 62/2014 | 26.03.2014 | Årsrapport 2013 |

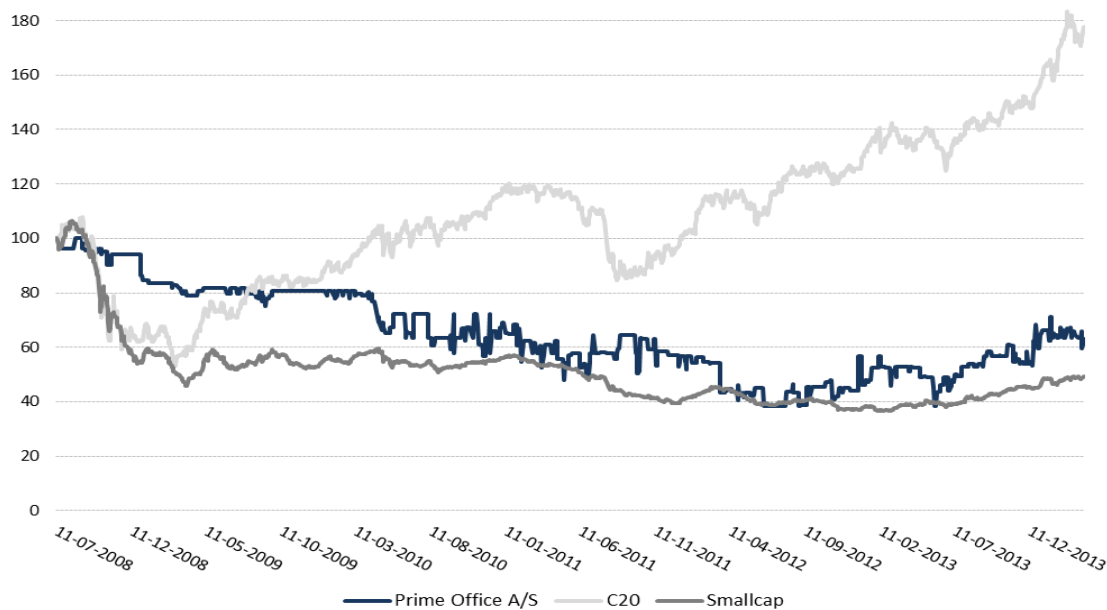
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

Finanskalender for 2014

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Delårsrapport, 1. kvartal 2014 | 15. maj 2014 |
| Delårsrapport, 2. kvartal 2014 | 15. august 2014 |
| Offentliggørelse af finanskalender | 14. november 2014 |
| Delårsrapport, 3. kvartal 2014 | 14. november 2014 |

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 nominel EUR 13,42. Den 31. marts 2014 er kursen på aktien EUR 8,77. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 37%. 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. 78% og (51)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. marts 2014. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Prime Office A/S
Sankt Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8989

info@primeoffice.dk