

Fondsbørsmeddelelse nr. 9/2008

OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Århus, 25. august 2008

Halvårsrapport for Prime Office A/S, 1. halvår 2008

Bestyrelsen for Prime Office A/S har i dag behandlet og godkendt halvårsrapporten for 1. halvår 2008.

Resumé

- Halvårsrapporten for 1. halvår 2008 dækker en periode, hvor Prime Office A/S ikke var børsnoteret. Prime Office A/S er først optaget til officiel handel og notering den 10. juli 2008.
- Koncernens resultat for 1. halvår 2008 blev et underskud DKK 9,7 mio.
- Koncernens egenkapital er pr. 30. juni 2008 negativ med DKK 9,0 mio.
- Selskabet har pr. 30. juni 2008 overtaget de tre ejendomme, der er beskrevet i prospekt og i fondsbørsmeddelelse nr. 3, 2008.
- Selskabets ejendomsportefølje udgør DKK 245,1 mio.
- Selskabet vurderer i øjeblikket køb af yderligere ejendomme.

For yderligere information kontakt:

Prime Office A/S

Mogens V. Møller, administrerende direktør, tlf. (+45) 8733 8989

Om Prime Office A/S

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

Prime  Office

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2
DK-8000 Aarhus C
Tlf: +45 87 33 89 89

CVR nr. 30 55 86 42
www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	side 3
Ledelsesberetning.....	side 4
Resultatopgørelse.....	side 6
Balance.....	side 7
Egenkapitalopgørelse	side 9
Pengestrømsopgørelse.....	side 10
Noter.....	side 11
Meddelelser til markedet.....	side 14
Koncernoversigt.....	side 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for 1. halvår 2008.

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 og yderligere danske oplysningskrav til halvårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Halvårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2008 til 30. juni 2008.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Formand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Thomas J. Dietrich

Carsten B. Madsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Prime Office A/S overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 100.000 indbyggere og med en positiv befolkningsudvikling og økonomisk vækst.

Økonomisk udvikling

Halvårsregnskabet for 1. halvår 2008 dækker en periode, hvor Prime Office A/S ikke var børsnoteret. Prime Office A/S er først optaget til officiel handel og notering den 10. juli 2008.

Resultatet for 1. halvår 2008 blev et underskud på DKK 9,7 mio. efter skat. Resultatet er væsentlig påvirket af omkostninger i forbindelse med den pr. 30. juni 2008 endnu ikke afsluttede børsnotering på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S samt værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Provenuet fra børsnoteringen er ikke indarbejdet i nærværende halvårsregnskab. Omkostninger i forbindelse med emissionen er medtaget, dog med undtagelse af garanti- og tegningsprovisioner samt selve omkostningen til OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S for optagelse til handel og officiel notering. Endvidere er selskabets investeringsejendomme målt pr. statusdagen til dagsværdi, og værdireguleringen er herefter indregnet i resultatopgørelsen i posten værdiregulering på investeringsejendomme. Det svarer reelt til, at alle købsomkostningerne på DKK 10,17 mio. i forbindelse med købet af ejendommene er blevet udgiftsført.

De nævnte omkostninger i forbindelse med emissionen har udgjort DKK 1,9 mio. fordelt med DKK 0,3 mio. til trykning af prospekt mv., DKK 0,5 mio. til annoncering og anden markedsføring, DKK 0,3 mio. til juridisk rådgivning og DKK 0,8 mio. til revisorgennemgang og skatterådgivning.

Idet Prime Office A/S blev stiftet den 10. december 2007, er der ikke mulighed for at vise sammenligningstal med tidligere perioder.

Investeringer

Den 15. april 2008 har selskabet via dets 100 % ejede datterselskab indgået notarkontrakt om erhvervelse af 94 % af selskabet PO Kohlmarkt GmbH, som igen ejer ejendommen Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck. Overtagelse af ejendommen er sket den 30. juni 2008.

Herudover har selskabets 100 % ejede datterselskab PO Holding Germany GmbH den 30. juni 2008 udnyttet den pr. 4. juni 2008 indgåede køboptionsaftale med Møller & Company A/S vedrørende PO Holding Germany GmbH's køb af 94 % af aktiekapitalen i selskabet MC Immobilieninvest II GmbH. Køboptionsaftalen omfatter tillige det af MC Immobilieninvest II GmbH 94 % ejede datterselskab Office-Kamp Immobilien GmbH. Udnyttelse af køboptionsaftalen indebærer således, at PO Holding Germany GmbH reelt erhverver de to ejendomme beliggende Hamburger Chaussee 8, Kiel og Heiligeistkamp 4a, Lübeck.

Selskabet har således erhvervet investeringsejendomme for i alt DKK 255,3 mio. inklusiv købsomkostninger.

I forbindelse med erhvervelsen af investeringsejendommene har selskabet realiseret omkostninger på ca. DKK 10,1 mio. Dette svarer til ca. 4,2 % af ejendommenes anskaffelsessum, hvilket er en forbedring i forhold til det i prospektet anførte. Forskellen er begrundet i færre omkostninger til ejendoms-mægler og tysk statsafgift.

Selskabet har pr. 30. juni 2008 reelt tabt mere end halvdelen af sin aktiekapital. Tabet kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme samt omkostninger i forbindelse med børsnotering. Idet børsnotering ikke er endeligt gennemført pr. 30. juni 2008, er provenuet ikke medtaget under egenkapitalen. Som det fremgår af afsnittet "Begivenheder efter balancedagen" fik selskabet den 10. juli et netto provenu på ca. DKK 106 mio., hvorfor selskabets egenkapital efterfølgende er blevet reetableret.

Begivenheder efter balancedagen

Prime Office A/S har efter balancedagen gennemført børsnoteringen af selskabet i henhold til prospektet. Tegningsperioden blev afsluttet tirsdag den 1. juli 2008, og der blev sammenlagt tegnet nom. DKK 105.943.800 aktier i selskabet (svarende til 1.059.438 nye aktier á nom DKK 100). De tegnede aktier svarer til et kontant tegningsbeløb på DKK 109.916.692,50. Det tegnede beløb ligger i intervallet for udbuddet på DKK 100 og 400 mio.

Provenuet for selskabets børsnotering udgør herefter DKK 106.443.800 og selskabet fik i alt 663 aktionærer. Det samlede provenu er fuldt indbetalt og registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen den 7. juli 2008.

Købsforhandlingerne i forbindelse med den pr. 29. maj 2008 indgåede Letter of Intent-aftale med den respektive sælger om køb af en ejendom i Køln er endt resultatløst. Selskabet vurderer i øjeblikket køb af yderligere ejendomme.

Aktionærforhold

Aktionærforhold

Pr. 30. juni 2008 var aktiekapitalen 100 % ejet af Moller & Company A/S.

Egne aktier

Selskabet havde pr. 30. juni 2008 ingen egne aktier.

Resultatopgørelse 1. januar – 30. juni 2008

DKK 1.000	1. halvår 2008
Nettoomsætning	0
Driftsomkostninger	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	(10.171)
Bruttoresultat	10.171
Salgs- og administrationsomkostninger	189
Resultat før finansielle omkostninger	(10.360)
Finansielle indtægter	1
Finansielle udgifter	0
Resultat før skat	(10.359)
Skat	651
Periodens underskud	(9.708)
<u>Fordeling af periodens resultat</u>	
Moderselskabets aktionærer	(9.035)
Minoritetsinteresser	(673)
<u>Resultat pr. aktie (DKK)</u>	
Resultat pr. aktie (EPS)	(1.807)
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(1.807)

Balance pr. 30. juni 2008

DKK 1.000	Note	30. juni 2008
AKTIVER		
<u>Langfristede aktiver</u>		
Materielle aktiver		
Investeringsejendomme	3	245.087
Materielle aktiver i alt		245.087
Andre langfristede aktiver		
Udskudt skatteaktiv		651
Andre langfristede i alt		651
Langfristede aktiver		245.738
<u>Kortfristede aktiver</u>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.326
Andre tilgodehavender		224
Periodeafgrænsningsposter		41
Likvide beholdninger		4.212
Kortfristede aktiver		5.803
Aktiver i alt		251.541

DKK 1.000	Note	30. juni 2008
PASSIVER		
<u>Egenkapital</u>		
Aktiekapital		500
Overført resultat		(11.014)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		(10.514)
Minoritetsinteresser		1.465
Egenkapital		(9.049)
<u>Forpligtelser</u>		
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til bank- og kreditinstitutter		230.074
Leverandør gæld		17.962
Anden gæld		12.554
Forpligtelser i alt		260.590
Egenkapital og forpligtelser i alt		251.541

Egenkapitaloppgørelse 1. januar – 30. juni 2008

	Aktie- kapital	Overført re- sultat	Minoritetsin- teresser	Egenkapital
Egenkapital 1.1.2008	500	0	0	500
Periodens resultat		(11.014)		(11.014)
Minoritetsinteresser			1.465	1.465
Egenkapitalbevægelse i perioden	0	(11.014)	1.465	(9.549)
Egenkapital 30.6.2008	500	(11.014)	1.465	(9.049)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driften	
<u>Pengestrømme fra driftsaktiviteten</u>	
Periodens resultat	(9.708)
Dagsværdiregulering af ejendomme	10.171
Ændring i tilgodehavender	(2.242)
Ændring i kortfristede gældforpligtelser og deposita	30.517
Pengestrømme vedrørende primær drift	28.738
Finansielle indtægter	1
Finansielle udgifter	0
Pengestrømme fra driftsaktiviteten i alt	28.739
<u>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</u>	
Køb af investeringsejendomme	(255.257)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(255.257)
<u>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</u>	
Provenu ved aktieudstedelse, netto	(1.982)
Provenu ved optagelse af låneforpligtelser	230.074
Minoritetsinteresser, netto	2.138
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	230.230
Periodens pengestrømme	3.712
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	500
Periodens pengestrøm	3.712
Likvide beholdninger ved periodens slutning	4.212

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er pr. 30. juni 2008 ikke børsnoteret og har pr. denne dato ikke aflagt tidligere årsrapporter. Idet selskabet blev optaget til handel og officiel notering på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S den 10. juli 2008, er halvårsregnskabet aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet halvårsregnskab for moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis er tillige identisk med det i prospektet offentliggjorte.

Regnskabspraksis for de væsentligste områder er beskrevet nedenfor:

Konsolideringspraksis

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.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De poster, der er indeholdt i halvårsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). For de tyske dattervirksomheder er den funktionelle valuta EUR, mens den for moderselskabet er DKK. Halvårsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta).

Omsætning

Koncernens omsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Omkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene. Endvidere indeholder posten omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder administrationshonorar, som betales til Moller & Company A/S.

Renteudgifter, netto

Posten indeholder renter, amortisering af finansielle gældsforpligtigelser mv.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og alle direkte relaterede erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi.

Som følge af, at ejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

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 gældsforpligtigelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser 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 gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtigelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Note 2 – Nærtstående parter

Pr. 30. juni 2008 har Moller & Company A/S bestemmende indflydelse over Prime Office A/S. Herudover er direktionen og bestyrelsen nærtstående parter i relation til Prime Office A/S. Nærtstående parter omfatter endvidere selskabet, hvor Moller & Company A/S eller direktionen og bestyrelsen har væsentlige interesser.

For en oversigt over datterselskabet henvises til koncernoversigten.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskab har i perioden haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Type af transaktion	Modpart	Beløb i T.DKK
Erhvervelse af ejendomme	Birketinget A/S*	175
Due diligence og rådgivning	Moller & Company A/S	7.352

*Moller & Company A/S' moderselskab

Erhvervelsen af selskabet MC Immobilieninvest II GmbH er indgående beskrevet i prospektet, og købsoptionsaftalen mellem Prime Office A/S og Birketinget A/S er medtaget som bilag til prospektet.

Som det fremgår af købsoptionsaftalen erhverver Prime Office A/S 94 % af selskabet MC Immobilieninvest II GmbH på de tilsvarende vilkår og betingelse, som var gældende i forbindelse med Birketinget

get A/S' erhvervelse af aktierne. Idet Birketinget A/S stiftede selskabet for EUR 25.000, er overdragelsessummen ansat til EUR 23.500 eller ca. T.DKK 175.

I henhold til den administrations- og investeringsaftale, der er blevet indgået mellem Prime Office A/S og Moller & Company A/S den 4. juni 2008, har Moller & Company A/S modtaget et honorar på ca. DKK 7,3 mio. Honoraret dækker de i aftalens punkt 3 beskrevne ydelser. Administrations- og investeringsaftalen er efter direktionen og bestyrelsens skøn indgået på absolut konkurrencedygtige markedsvilkår.

Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Note 3 – Investeringsejendomme

Alle beløb i DKK 1.000	30. juni 2008
Dagsværdi pr. 1. januar	0
Tilgange, ny erhvervelser	255.258
Årets dagsværdiregulering	(10.171)
Dagsværdi ultimo	245.087

Investeringsejendommene er stillet til sikkerhed for gæld til bank- og kreditinstitutter.

Værdiregulering til dagsværdi på de DKK 10,171 mio. udgøres af erhvervelsesomkostninger i forbindelse med købet af investeringsejendommene.

Meddelelser til markedet

Selskabsmeddelelser

Prime Office A/S har udsendt følgende selskabsmeddelelser:

Nummer	Dato	Meddelelsestype
01/2008	04.06.2008	Meddelelse om offentliggørelse af prospekt
02/2008	04.06.2008	Prospektmeddelelse
03/2008	02.07.2008	Meddelelse om forløb af tegning
04/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelse
05/2008	03.07.2008	Storaktionærmeddelelse
06/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelse
07/2008	10.07.2008	Storaktionærmeddelelse
08/2008	10.07.2008	Finanskalender

Finanskalender

Prime Office A/S' finanskalender for den resterende del af 2008 samt for 2009 fremgår nedenfor:

Dato	Begivenhed
20.11.2008	Kvartalsrapport for 3. kvartal 2008
25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse for 2008
02.04.2009	Årsrapport for 2008
15.04.2009	Afholdelse af ordinær generalforsamling
20.05.2009	Kvartalsrapport for 1. kvartal 2009
19.08.2009	Halvårsrapport for 1. halvår 2009
20.11.2009	Kvartalsrapport for 3. kvartal 2009

Yderligere information

På selskabets hjemmeside www.primeoffice.dk findes yderligere informationer om selskabet.

Forespørgsler om selskabet varetages af selskabets direktion Mogens V. Møller, tlf. (+45) 8733 8989.

Koncernoversigt

Den juridiske struktur for Prime Office A/S er vist i nedenstående figur.

Ejendommene er beliggende i følgende selskaber: 1) Ejendommen beliggende på Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck ligger i selskabet, PO Kohlmarkt GmbH (jf. notarkontrakt). 2) Ejendommen beliggende på Hamburger Chaussee 8 i Kiel ligger i selskabet, MC Immobilieninvest II GmbH (jf. købsoptionsaftale). 3) Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck ligger i selskabet, Office-Kamp Immobilien GmbH (jf. købsoptionsaftale).

