

Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S (CVR-nr. 3055 8642)

Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
DK-1007 København K

Aarhus, den 26. marts 2014
Fondsbørsmeddelelse nr. 62/2014

PRIME OFFICE A/S ÅRSRAPPORT 2013

(PERIODE: 1. JANUAR 2013 - 31. DECEMBER 2013)



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@primeoffice.dk

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2014 kl. 14.00
på selskabets adresse, Sankt Knuds Torv 3, 3. sal, DK-8000
Aarhus C

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 bonitets-stærke lejere.

Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Indholdsfortegnelse

Indledning

Forord	side 6
Resumé af årsrapport 2013	side 7

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab	side 10
Nøgletal for koncernen	side 12
Idégrundlag og strategi	side 13
Udvikling i international og tysk økonomi.....	side 14
Udvikling på det tyske ejendomsmarked.....	side 14
Risikoforhold og –styring	side 16
God selskabsledelse	side 18
Redegørelse for virksomhedsledelse	side 21
Samfundsansvar (CSR)	side 22
Finanspolitik	side 23
Aktionærinformation	side 25
Bestyrelsen og direktionen	side 27
Administrator	side 28
Regnskabsberetning 2013.....	side 29

Påtegninger

Ledelsespåtegning	side 32
Den uafhængige revisors erklæringer.....	side 33

Regnskab

Resultatopgørelse	side 36
Totalindkomstopgørelse	side 37
Balance	side 38
Egenkapitalopgørelse	side 39
Pengestrømsopgørelse	side 41
Noter	side 42

Oversigt

Koncernoversigt	side 58
Koncernens ejendomsportefølje	side 59

INDLEDNING

Forord

Resumé af årsrapport 2013

Indledning

Forord

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

Årets aktiviteter

Bestyrelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende, og selskabet har fastholdt en høj lejeindtægt fra selskabets kontorejendomme. I årets sidste måneder er der sket en udlejning af et par mindre lejemål, således at selskabet stor set har fuld udlejning.

Selskabets driftsomkostninger er steget svagt, som følge af et par vedligeholdelsesopgaver for selskabets største ejendom i Lübeck.

Selskabets kapitalstruktur er solid og igen i år er der foretaget betydelige afdrag på selskabets bankgæld.

Selskabet følger de internationale principper omkring værdiregulering af selskabets ejendomme, og politik-

ken er at selskabet indhenter uafhængige valuarrapporter omkring markedsværdien af koncernens investeringsejendomme hvert tredje år. Selskabet anvender løbende en DCF-model til beregning af selskabets ejendomme. Årsrapportens afsnit om dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme indikerer at ejendommene er steget, men på grund af et væsentlighedsprincip og under hensyntagen til usikkerheder, der følger med anvendelse af en DCF-model vælger bestyrelsen at fastholde dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

Selskabets langsigtede strategi er fortsat at investere i tyske ejendomme og bestyrelsen er fortsat af den opfattelse at en investering i tyske ejendomme er en sikker og langfristet værdiskabende investering.

Selskabet er godt rustet til de kommende år og med forholdsvis lange lejekontrakter og med en konservativ finansiering forventes et stabilt driftsøkonomisk resultat.

Aarhus, den 26. marts 2014

Bestyrelsen

Resumé af årsrapport 2013

I Prime Office A/S har den driftsøkonomiske udvikling i regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013 været positiv og tilfredsstillende med fortsat solid likviditet og høj solvens.

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 2.077 mod T.EUR 2.194 i 2012 og ligger lidt under intervallet for forventningerne på T.EUR 2.100 til 2.300 som følge af et stigende niveau i koncernens vedligeholdelsesomkostninger.

Bestyrelsen vurderer årets resultat som værende tilfredsstillende.

Årets resultat før skat udgør for regnskabsåret 2013 T.EUR 1.471 mod T.EUR 865 i 2012.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 26. marts 2014 godkendt årsrapporten for 2013.

Året i overskrifter

- Koncernens lejeindtægt i regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2013 udgør T.EUR 2.674 mod T.EUR 2.694 i 2012.
- Lejeindtægterne er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten den 31. december 2013 udgør 99%.
- Koncernens egenkapitalforrentning før skat udgør 10,74% mod 6,93% sidste år.
- Koncernens gæld til realkredit- og bankinstitutter udgør i alt T.EUR 23.995 mod T.EUR 24.779 sidste år, svarende til en afvikling på T.EUR 784.

- Flere lejemål er i regnskabsåret forlænget på markedsmæssige vilkår og udlejningssituationen bekræfter ejendommenes attraktive status.
- Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør T.EUR 0.
- Selskabets finansielle netto omkostninger udgør T.EUR 606 mod T.EUR 1.329 i 2012 og består af såvel realiserede som urealiserede finansielle nettoomkostninger.
- Renteudgifterne på selskabets lån er stabile og følger forventningerne.
- Indre værdi og børskurs udgør henholdsvis EUR 13,07 og EUR 8,31 mod EUR 11,79 og EUR 7,91 i 2012.
- Resultatet pr. aktie (EPS) er EUR 1,12 mod EUR 0,72 i 2012.
- Koncernen har fortsat en solid likviditet og solvens på ca. 36%.

Prime Office A/S har fortsat fokus på driften af investeringsejendommene og er fortsat aktiv på det tyske marked og undersøger løbende investeringsmuligheder for selskabet.

Regnskabstallene i årsrapport 2013 er sammenholdt med tilsvarende tal for årsrapport 2012.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Telefon (+45) 8733 8989

LEDELSESBERETNING

Hovedtal for koncern og
moderselskab

Nøgletal for koncernen

Idégrundlag og strategi

Udviklingen i international og
tysk økonomi

Udviklingen på det tyske
ejendomsmarked

Risikoforhold og -styring

God selskabsledelse

Redegørelse for
virksomhedsledelse

Samfundsansvar

Finanspolitik

Aktionærinformation

Bestyrelse og direktion

Administrator

Regnskabsberetning 2013

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncernen

Beløb i EUR 1.000	Koncern				
	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	2.674	2.694	2.665	2.156	2.222
Bruttoresultat	2.380	2.509	450	2.005	2.023
Resultat af primær drift	2.077	2.194	174	1.762	1.649
Resultat af finansielle poster	(606)	(1.329)	(2.197)	(2.281)	(1.311)
Resultat før skat	1.471	865	(2.023)	(519)	338
Årets resultat	1.213	807	(2.177)	(341)	277
Totalindkomstopgørelse					
Årets totalindkomst	1.434	1.028	(1.940)	(52)	65
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	-6	82	7.259	45	0
Langfristede aktiver	40.035	40.127	40.115	35.085	35.201
Kortfristede aktiver	228	249	992	1.570	1.753
Aktiver i alt	40.263	40.376	41.107	36.655	36.954
Passiver					
Egenkapital i alt	14.389	12.999	11.971	13.911	13.963
Langfristede gældsforpligtelser	22.969	22.830	22.830	18.780	18.780
Kortfristede gældsforpligtelser	2.905	4.547	6.306	3.964	3.968
Passiver i alt	40.263	40.376	41.107	36.655	36.954
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	2.077	2.194	174	1.762	1.649
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.973	2.128	1.978	1.792	1.412
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	821	904	(404)	657	82
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	6	(82)	(7.259)	(45)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(835)	(993)	6.994	(642)	(535)
Årets pengestrømme i alt	(8)	(171)	(669)	(30)	(453)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	91	262	931	961	1.414
Årets pengestrømme i alt	(8)	(171)	(669)	(30)	(453)
Likvid beholdning ved årets slutning	83	91	262	931	961

Hovedtal for moderselskabet

Beløb i EUR 1000	Moderselskab				
	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	120	101	100	84	87
Bruttoresultat	120	101	100	84	87
Resultat af primær drift	(107)	(117)	(125)	(122)	(140)
Resultat af finansielle poster	1.249	1.121	(2.179)	(299)	224
Resultat før skat	1.142	1.004	(2.304)	(421)	84
Årets resultat	1.383	989	(2.226)	(316)	63
Totalindkomstopgørelse					
Årets totalindkomst	1.383	989	(2.226)	(316)	63
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	6.529	5.239	4.308	6.221	6.116
Kortfristede aktiver	9.770	11.128	12.081	10.251	10.549
Aktiver i alt	16.299	16.367	16.389	16.472	16.665
Passiver					
Egenkapital i alt	13.888	12.549	11.560	13.786	14.102
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.411	3.818	4.829	2.686	2.563
Passiver i alt	16.299	16.367	16.389	16.472	16.665
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	(107)	(117)	(125)	(122)	(140)
Pengestrømme vedrørende primær drift	464	451	(1.956)	838	5.943
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	665	626	(2.811)	1.056	6.149
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	0	0	0	0	(6.048)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(661)	(826)	2.604	(642)	(158)
Årtes pengestrømme i alt	4	(200)	(207)	414	(57)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	10	210	417	3	60
Årets pengestrømme i alt	4	(200)	(207)	414	(57)
Likvid beholdning ved årets slutning	14	10	210	417	3

Nøgletal for koncernen

	Koncern				
	2013	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	10,74%	6,93%	(15,63)%	(3,72)%	2,44%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	8,86%	6,47%	(16,82)%	(2,45)%	2,00%
Soliditetsgrad (pct.)	35,74%	32,19%	29,12%	37,95%	37,84%
Udlejningsgrad (pct.)	99,17%	98,73%	99,54%	98,00%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	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
Markedsværdi (T.EUR)	8.845	8.420	8.452	9.995	12.018
Børskurs (EUR)	8,31	7,91	7,94	9,39	11,29
Indre værdi (EUR)	13,07	11,79	10,86	12,63	12,70
Kurs/indre værdi (EUR)	0,64	0,67	0,73	0,74	0,89
Loan to value (LTV)	0,60	0,62	0,65	0,54	0,56
Resultat pr. aktie (EPS)	1,12	0,72	(1,99)	(0,35)	0,25
EBIT pr. aktie (EUR)	1,95	2,06	0,16	1,66	1,55
Price Earnings (PE)	7,42	10,96	(3,99)	(26,83)	45,16
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Definition af nøgletal fremgår af årsrapportens note 2.

Idégrundlag og strategi

Prime Office A/S har sammensat en ejendomsportefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Der lægges stor vægt på, at ejendommene er fuldt udlejede, og at udskiftningen af lejere er lav. Dette medfører lave omkostninger til genudlejning og dermed en bedre driftsøkonomi.

En grundig analyse før endeligt køb er af stor betydning for en langfristet investering i ejendomme, hvorfor der før udvælgelsen af kontorejendommene foretages en omfattende undersøgelse af investeringsbyernes befolkningsudvikling, økonomi samt markedet for kontorejendomme i området, mulighederne for genudlejning m.v.

Der foretages for alle ejendomme en langsigtet investeringsplanlægning i samarbejde med koncernens ejendomsforvaltere, således at ejendommene løbende fremstår velholdte og attraktive for nye lejere. Ejendommene i koncernens nuværende ejendomsportefølje har enten karakter af at være nyopførte eller renoverede.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består af i alt to ejendomme og to ejendomsselskaber med beliggenhed i henholdsvis Kiel og Lübeck. Dagsværdien af porteføljen udgør i alt T.EUR 40.035.

Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme er prisstabile i et stagnerende marked hvorfor koncernens investeringsstrategi fastholdes.

Derfor investerer Prime Office A/S i tyske kontorejendomme

Prime Office A/S investerer i tyske kontorejendomme fordi:

Lejekontrakter for kontorejendomme reguleres ofte fuldt ud efter et inflationsindeks i modsætning til detailhandelsejendomme, der ofte har friår i lejekontrakternes start, og som typisk reguleres med mellem 60 - 80% af inflationsstigningen hvert femte år. Dette sikrer køberne af kontorejendomme et afkast, der løbende pristalsreguleres.

Kontorejendomme har ofte lavere vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af ejendomme. Herudover betaler lejerne ofte en større andel af ejendommens driftsudgifter og vedligeholdelsesomkostninger end andre typer af erhvervsnejendomme.

Kontorejendomme har en forholdsvis lav omsætning af lejere, hvilket betyder lavere omkostninger til vedligeholdelse og omkostninger ved fraflytning af lejermål.

Ved erhvervelse af en kontorejendom stiller långiver krav om en høj egenkapitalandel, hvorfor særligt fonde og selskaber med en høj gældsandel ikke har efterspurgt kontorejendomme i samme omfang som eksempelvis boligejendomme, der har en højere belåningsgrad.

Der er en god efterspørgsel efter attraktive kontorlejemål som følge af et begrænset nybyggeri i årevis.

Udviklingen i international og tysk økonomi

Vækst og forventninger

Pct	Forventning			
	2011	2012	2013	2014
Verden	3,9	3,2	2,9	3,6
USA	1,8	2,8	1,6	2,6
EU	1,5	-0,6	-0,4	1
Tyskland	3,4	0,9	0,5	1,4

Kilde: IMF, WEO, 10:2013

Udviklingen i verdensøkonomien er fortsat svag ifølge de seneste opgørelser fra IMF. Det finansielle risikobil-ede præges af to forhold, der har givet rystelser på finansmarkederne. Det finansielle marked vurderer, at den lave rente og lempelige pengepolitik i USA står foran en vending. Den lange rente i USA har vist store udsving i den forbindelse. Efterspørgslen i USA er steget flere kvartaler i træk. Herudover har væksten i Kina været mindre i de forløbne år og de finansielle markeder er optaget af myndighedernes reaktion, hvis væksten falder under 7,5 %. Disse to forhold har stresstestet de internationale markeder, selv om de finansielle markeder i Europa ikke har været så dramatisk påvirket. EU ser ud til at komme ud af recession med Tyskland, fortsat som vækstlokomotivet, og med fortsat svag vækst i Middelhavsregionen.

I dette verdensbillede er de ledende pengepolitiske styringsrenter fortsat på et meget lavt niveau. Med lav aktivitet i samfundet, og stigende høj statsgæld er risikoen til stede for et deflationsscenario og en nulrente i de større økonomier i årevis.

Arbejdsløshed og forventninger

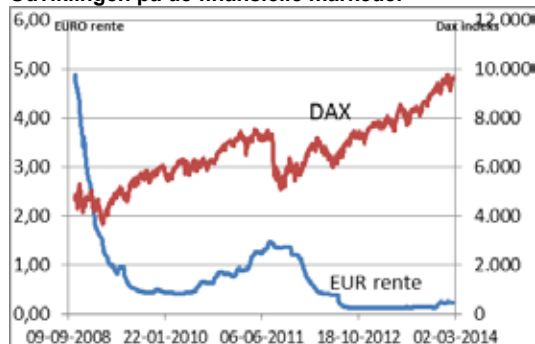
Pct	Forventning		
	2012	2013	2014
Verden	8	8,1	8
USA	8,1	7,6	7,4
EU	11,4	12,3	12,2
Tyskland	5,5	5,6	5,5

Kilde: IMF, WEO, 10:2013

Nulrentepolitikken for de pengepolitiske styringsrenter betyder stor efterspørgsel efter alle aktivklasser, og som man ser af figuren for det tyske DAX index er det på det højeste niveau i årevis, og højere end før finanskrisens begyndelse. De korte eurorenter ligger tæt på nul procent.

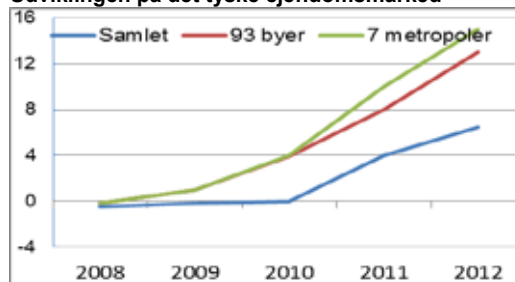
Det betyder, at efterspørgslen efter andre aktivklasser som fast ejendom er steget markant i de seneste år.

Udviklingen på de finansielle markeder



Den tyske nationalbank har i efteråret 2013 analyseret udviklingen, og som det fremgår, er efterspørgslen markant for boligejendomme, med samlede prisstigninger på over 25%. Den største stigning ses i de største byer, hvor stigningen i de første 3 måneder af 2013 har ligget på over 9%.

Udviklingen på det tyske ejendomsmarked

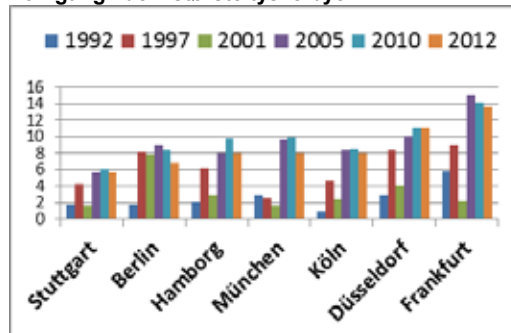


Kilde: Månedsbetretning, Deutsche Bundesbank, oktober 2013, side 21.

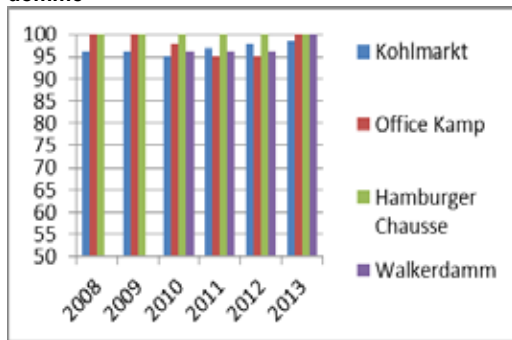
Udviklingen på det tyske kontorejendomsmarked

Der er stadig en høj tomgang selv i de syv største byer i Tyskland. I Frankfurt ligger tomgangen tæt på 14%. I Hamborg ligger tomgangen på ca. 10%. Det er således ikke et særsyn med en høj tomgang for kontorejendomme, da markedet er lejers marked. Prime Office har fortsat en meget lav tomgang, der ovenikøbet er faldet i 2013. I realiteten har selskabet fuld udlejning.

Tomgang i de 7 største tyske byer



Grafisk udvikling for tomgang i selskabets ejendomme



I Walkerdamm er ejendommen i løbet af 2013 blevet fuld udlejet og kun i Kohlmarkt står to mindre kontorlejemål tomme.

Risikoforhold og -styring

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

Bestyrelsen har godkendt den overordnede finanspolitik for koncernen, der fremgår af siderne 22 til 23, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring, og den bør læses i sammenhæng med dette afsnit.

På hvert bestyrelsesmøde foretages en orientering og opfølgning på koncernens finansielle risici.

Generelle risikofaktorer

Nedenstående risikofaktorer er ikke nødvendigvis udtømmende, heller ikke prioriteret efter sandsynlighed for, om de indtræffer, eller efter omfanget af de mulige konsekvenser for investorerne i koncernen.

I det omfang koncernens strategiske mål ikke udvikler sig som antaget, vil det påvirke koncernens samlede økonomiske stilling, resultatforventninger og kursværdien af selskabets aktier. Herudover vil det kunne påvirke koncernens likviditet og evne til at servicere koncernens gæld, samt eventuelle udbyttebetalinger.

Beliggenhed

Kontorejendommenes beliggenhed kan udgøre en risiko i forbindelse med nye lejeaftaler og ejendommenes værdiudvikling. Udvikling i ejendomsværdi, likviditeten i ejendomsmarkedet, lejepriser og ledige lokaler kan variere mellem områder og bydele. Attraktiviteten af en ejendom vil ofte være bestemt af beliggenheden, og normalt vil der være en lavere risiko på velbeliggende ejendomme end ejendomme med dårligere beliggenhed.

Makroøkonomisk udvikling

Ejendomsmarkedet følger i et vist omfang den generelle økonomiske udvikling og udviklingen på det finansielle rentemarked. Ustabilitet og finansiell uro kan derfor have en negativ påvirkning af koncernens samlede økonomiske stilling. For at imødegå de væsentligste risici arbejder koncernen med en likviditetsreserve, fast rente på hovedparten af selskabets kreditforeningslån, en høj egenkapital samt afdrag på koncernens gæld.

De væsentligste risici tilknyttet ejendommene kan beskrives som følger:

Markeds- og prisrisiko

Udviklingen i værdien og prissætningen af tyske kontorejendomme følger den generelle økonomiske situation samt inflationsudviklingen i det tyske samfund. I perioder med lav vækst og en negativ udvikling på det finansielle rentemarked, kan en negativ udvikling også påvirke ejendomsaktier.

Værdien af koncernen vil være knyttet til den løbende indtjening og konsolidering samt til udviklingen i renteniveauet, eftersom investeringsejendomme værdiansættes efter niveauet for indtjeningen, det generelle renteniveau, investors afkastkrav og skattesatser. Af øvrige samfundsøkonomiske variable, som kan have effekt på udviklingen i værdien af koncernens kontor-

ejendomme, kan nævnes: efterspørgsel efter kontorlokaler, niveauet for nybyggeri af kontorejendomme, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i den demografiske sammensætning samt restriktioner indført af offentlige myndigheder.

I note 1 og 2 beskrives principperne ved værdiansættelse af koncernens kontorejendomme til dagsværdi.

Risiko ved drift af ejendommene

Driftsøkonomien i et ejendomsselskab er følsom over for udviklingen i en lang række faktorer som lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer, priser på fast ejendom, finansieringsforhold og generelle ændringer i lovgivningsmæssige forhold, herunder skattemæssige forhold i Danmark og i Tyskland.

Lejeindtægter

Koncernens lejeindtægter afhænger af den enkelte lejers betalingssevne og forpligtelse til at efterleve kontraktmæssige forpligtelser i form af betaling af leje og evne til at betale for egne vedligeholdelsesomkostninger.

Det tilstræbes, at udlejningssituationen på fremtidige indkøbte ejendomme er optimal og fuldt udlejede på erhvervelsestidspunktet. Der er risiko for, at en lejer ønsker at opsiges sit lejemål, hvilket vil reducere indtægten for koncernen. Dernæst kan der forekomme fluktuationstomgang, som er ledige lejemål i den periode, fra en lejer fraflytter til en ny lejer kan overtage lejemålet.

Udlejningsprocenten for koncernens investeringsejendomme pr. 31. december 2013 udgør ligesom sidste år 99%.

Herudover kan der være risici tilknyttet indeksregulering af lejen. En lav inflation betyder lavere lejeregulering. Lejeindtægter ved nyudlejning følger også markedsforhold, der kan påvirkes af udbud og efterspørgsel på lejemål og nybyggeri af kontorlejemål i de enkelte områder.

Vedligeholdelses- og byggetekniske risici

I henhold til koncernens strategi vedrørende vedligeholdelse og modernisering af koncernens ejendomme, bliver der løbende afsat midler, som vurderes at være tilstrækkelige. I forbindelse med den tekniske due diligence inden køb af ejendomme udarbejdes investeringsrapporter på kort og lang sigt, således at denne risiko minimeres.

Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, der kan påvirke koncernens samlede økonomiske stilling.

Forvaltning af ejendommene

Administration af ejendommene varetages af erfarne tyske ejendomsforvaltere. I det omfang de ud fra kommercielle hensyn ikke forvalter ejendommene kontraktligt, kan det påvirke koncernens samlede økonomiske stilling.

Finansielle risici

Kapitalstruktur

I Prime Office A/S arbejdes med en langsigtet kapitalstruktur, hvor det tilstræbes at niveauet for egenkapitalandelen og gælden udgør henholdsvis 30% og 70%.

Gælden struktureres således at kreditforeningslån udgør ca. 55 % med en løbetid på 10 år, mens lån hos pengeinstitutter som udgangspunkt kan udgøre op til 15% og optages med en variabel rente samt et højt afdragsniveau.

Koncernens gæld pr. 31. december 2013 udgøres af et kreditforeningslån på T.EUR 22.830 samt et banklån på T.EUR 1.165. Koncernens kreditforenings- og banklån udgjorde pr. 31. december 2012 henholdsvis T.EUR 22.830 og T.EUR 1.949

Koncernens soliditetsgrad udgør 36% mod 32% sidste år.

I note 19 fremgår koncernens samt moderselskabets finansielle gældsforpligtigelser sammen med en tabel for gældens restløbetid.

Renterisiko

Koncernens renterisiko er minimeret ved optagelse af kreditforeningslån og en rentesikringsaftale i form af en renteswap. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

Refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko

Realkreditlån er optaget med en løbetid på 10 år, og der vil være tilknyttet en risiko i forbindelse med refinansieringen. Såfremt der på refinansieringstidspunktet er et ugunstig højt renteniveau, vil markedsværdien af porteføljen af investeringsejendomme på refinansieringstidspunktet derfor kunne afvige fra budgettet.

Valutakursrisiko

Koncernens aktiver og passiver er primært i EUR og koncernens valutakursrisiko er derfor begrænset. Koncernens driftsindtægter og hovedparten af drifts- og finansieringsudgifterne er tilsvarende også i EUR.

Ændringer i regnskabs- og selskabslovgivning

Koncernen aflægger regnskab i henhold til International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Såfremt de nuværende regler ændres, og der i særdeleshed sker ændringer i reglerne vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme og skat, kan det have væsentlig effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige regnskabsmæssige værdi af egenkapitalen. En sådan ændring vil således kunne have væsentlig indvirkning på koncernens økonomiske stilling, resultat samt koncernens mulighed for at udbetale udbytte.

Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark og i Tyskland

Fremtidige skatte- og afgiftsmæssige ændringer samt lignende offentlige reguleringer kan påvirke koncernen ugunstigt, således at aktionærenes økonomiske stilling kan blive påvirket. Ændringerne kan være i såvel dansk som tysk skattelovgivning for selskaber og personer samt i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme i Tyskland betales der en transaktionsafgift på mellem 3,5% til 6,5 %. Ledelsen vurderer, at en del af koncernens fremtidige ejendomserhvervelser kan ske på en måde.

Ved køb af aktier i et ejendomsselskab udløses ikke tysk transaktionsafgift. Der vil dog være en risiko for, at de tyske skattemyndigheder vil anlægge et andet synspunkt.

God selskabsledelse

Bestyrelsen i Prime Office A/S lægger stor vægt på, at der udøves god virksomhedsledelse, og at de overordnede ledelsesforhold er tilrettelagt således, at koncernen lever op til sine forpligtelser over for aktionærer, myndigheder og øvrige interessenter samtidig med, at den langsigtede værdiskabelse understøttes.

Bestyrelsen har vurderet på "Anbefalinger for god selskabsledelse" fra Nasdaq OMX Copenhagen A/S' i relation til koncernen, og det er bestyrelsens opfattelse, at koncernen i al væsentlighed følger anbefalingerne.

"Anbefalinger for god selskabsledelse" er en del af oplysningsforpligtelserne for børsnoterede selskaber og indebærer, at selskaberne skal redegøre for, hvorledes de forholder sig til de af Komitéen for god selskabsledelse udarbejdede anbefalinger efter "følg eller forklar"-princippet.

Ligeledes vil ledelsen i Prime Office A/S løbende forholde sig til udviklingen inden for området, herunder blandt andet lovgivning, god praksis og anbefalinger, og vil løbende vurdere koncernens egne standarder og interne retningslinjer på området.

I det følgende er et uddrag af, hvorledes Prime Office A/S forholder sig til de enkelte Corporate Governance anbefalinger. På selskabets hjemmeside er nærmere oplyst om, hvordan koncernen forholder sig til reglerne (<http://primeoffice.dk/investor-relations/corporate-governance/>).

Selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Selskabet arrangerer møder med investorer og aktionærer efter behov og møderne findes på selskabets hjemmeside. Koncernen overvejer løbende, hvordan kommunikationen med eksisterende og potentielle aktionærer kan styrkes.

Prime Office A/S' bestyrelse arbejder målrettet med at identificere selskabets interessenter og kortlægge deres interesser. Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Kommunikationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq OMX Copenhagen A/S efterleves. I henhold til politikken, skal selskabet ledes og udvikles på en måde, der respekterer og tager behørigt hensyn til alle interessenteres legitime interesse i selskabet. Det drejer sig primært om aktionærernes interesse i selskabets langsigtede vækst og værdiskabelse, bankrelationers interesse i en sikker og stabil finansiell udvikling, det omgivende samfunds interesse i, at selskabet forvalter sine ressourcer og værdier på en måde, der bidrager til samfundets udvikling og velstand, samt administrators og øvrige samarbejdspartneres interesse i udviklingen af en troværdig og stabil forretningsrelation.

I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børssetiske regler. Det skal endvidere sikres, at selskabet opretholder et højt informationsni-

veau, herunder med oplysninger om selskabets økonomiske og driftsmæssige udvikling. Selskabets kontakt til eksterne interessenter, herunder investorer, aktieanalytikere, pressen, m.fl., sker via selskabets administrator, Moller & Company A/S, der ligeledes i henhold til aftale er ansvarlig for selskabets daglige ledelse gennem ansættelse af selskabets administrerende direktør.

Vedtægterne i Prime Office A/S giver aktionærerne gode muligheder for at udøve aktivt ejerskab. Alle aktionærer kan stille forslag på generalforsamlingen og koncernen følger én aktie – én stemme princippet. Den egentlige indkaldelse skal iflg. vedtægterne udsendes med mindst 8 dages og højst 4 ugers varsel. Datoen for generalforsamlingen varsles 3-4 måneder før afholdelsen i selskabets finanskalender. De væsentligste punkter på dagsordenen samt forslag omtales i årsrapporten og på selskabets hjemmeside. Vedtægterne i Prime Office A/S giver udelukkende mulighed for afholdelse af generalforsamling med fysisk fremmøde. Bestyrelsen har besluttet, at koncernen vil bibeholde generalforsamlingen som et fysisk møde.

Prime Office A/S har en beredskabsprocedure for overtagelsesforsøg. Bestyrelsen vil i enhver situation arbejde for den bedst mulige varetagelse af aktionærernes og selskabets interesser. Ved et eventuelt overtagelsesforsøg vil bestyrelsen ikke forhøje aktiekapitalen, erhverve egne aktier eller gøre andet, som reelt vil afskære aktionærerne fra at tage stilling. Bestyrelsen vil i enhver situation arbejde for den bedst mulige varetagelse af aktionærernes og selskabets interesser.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længevarende bestyrelsesmøde hvor bestyrelsens og direktionens forretningsorden gennemgås. Dette typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen. I henhold til forretningsordenen drøfter bestyrelsen emner som intern kontrol, selskabets organisation, finansielle risici og -ressourcer, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc.

Opgaver for og arbejdsdelingen imellem bestyrelsen og direktionen er indeholdt i koncernens forretningsorden og opdateres efter relevans samt behov.

Bestyrelsen mødes fast i henhold til en møde- og arbejdsplan, der fastlægges primo året. Herudover indkaldes bestyrelsen efter behov, når særlige forhold kræver det. Bestyrelsen mødes, enten ved fysisk møde eller ved telefonsmøder. Bestyrelsen drøfter og fastlægger løbende en struktur for bestyrelsens arbejde med den overordnede strategi herunder ledelse samt finansiell og ledelsesmæssige kontrol. En løbende vurdering af koncernens kapitalstruktur er et kerneområde for Prime Office A/S. Bestyrelsen vurderer løbende koncernens finansielle forhold, finansielle mål, udbyttepolitik og aktiestruktur. Bestyrelsens vurderinger er indeholdt i årsrapporten.

Direktionens arbejde udføres i overensstemmelse med de i forretningsordenen beskrevne opgaver og ansvar.

Forretningsordenen gennemgås årligt af direktionen og bestyrelsen. Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen.

relsen på risikoområdet i henhold til bestemmelserne i bestyrelsens og direktionens forretningsorden.

Det fremgår af forretningsordenen i Prime Office A/S, at kompetencer – herunder mangfoldighed – i koncernens ledelsesniveauer drøftes løbende og mindst en gang årligt. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning, herunder at der er lige muligheder for begge køn. Mangfoldighed har primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed og under forudsætning af at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Det er derfor besluttet, at der indenfor en periode på 3 – 4 år mindst skal indgå et kvindeligt generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem såfremt gældende kvalitetskrav er opfyldt. I 2013 var 100% af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer.

Bestyrelsen i Prime Office A/S skal endvidere have en sammensætning, der sikrer, at koncernen udvikler sig stabilt og tilfredsstillende for ejere, kunder, medarbejdere og øvrige interessenter. Sammensætningen sker i henhold til de generelle og specifikke lovkrav og under hensyntagen til anbefalinger for god selskabsledelse.

Prime Office A/S overvejer løbende at tilslutte sig Operation Kædereaktion, som er Ministeriet for børn, ligestilling, integration og sociale forhold for at øge mangfoldigheden og få flere kvinder i danske bestyrelser.

Bestyrelsen har vedtaget en række politikker, som relaterer sig til samfundsansvar. Bestyrelsen lægger vægt på, at såvel aktionærernes, administrators og øvrige samarbejdspartneres interesser tilgodeses i den løbende ledelse af selskabet.

Selskabet har valgt en næstformand til sikring af bestyrelsens arbejde i tilfælde af formandens forfald. Bestyrelsesformandens og – næstformandens arbejde udføres i overensstemmelse med de i forretningsordenen beskrevne opgaver og ansvar. Forretningsordenen gennemgås årligt af både direktionen og bestyrelsen. Det indgår i bestyrelsesformandens opgaver at sørge for, at alle bestyrelsesmedlemmers kompetencer og erfaring så vidt muligt anvendes til fordel for selskabet.

Bestyrelsen i Prime Office A/S vil udarbejde et til situationen passende regelsæt, hvis det skulle blive relevant at anmode bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver, herunder deltage i den daglige ledelse af koncernen.

Bestyrelsens sammensætning og organisering

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering. I årsrapportens ledelsesberetning gives der oplysning om de enkelte bestyrelsesmedlemmers direktion-, bestyrelses- og ledelseshverv. Desuden offentliggøres en profil af den samlede bestyrelse og en vurdering af dens sammensætning og kompetencer. Ved nyvalg til bestyrelsen foretages en grundig udvælgelse med henblik på at sikre, at vedkommendes profil passer til den ledige post. Formanden sørger i praksis for at introducere nye medlemmer til selskabet i samarbejde med direktionen. Suppleren

de uddannelse af bestyrelsesmedlemmer finder sted, hvor det er relevant.

Af selskabets vedtægter fremgår, at de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Halvdelen af de af generalforsamlingen valgte medlemmer er på valg det ene år og resten det efterfølgende år. Genvalg kan finde sted. Prime Office A/S følger dog anbefalingen for god selskabsledelse (3.1.5) da samtlige selskabs bestyrelsesmedlemmer på den ordinære generalforsamling i 2010, 2011, 2012 og 2013 har været på valg. I henhold til selskabets vedtægter udtræder et bestyrelsesmedlem af bestyrelsen senest ved den ordinære generalforsamling i det år, hvor vedkommende fylder 70 år.

Ikke alle medlemmer af Prime Office A/S' bestyrelse er uafhængige i henhold til de definitioner, Nasdaq OMX Copenhagen A/S opererer med i sine vejledninger. Af bestyrelsens 3 medlemmer vurderes at 1 medlem falder uden for udvalgets definatoriske regelsæt for at kunne betragtes som værende uafhængig. Årsagen hertil skal udelukkende ses i lyset af medlemmets ansættelses- og tilhørsforhold til koncernens administrator, Moller & Company A/S.

Under hensyntagen til selskabets størrelse og forretningens kompleksitet vurderes det ikke relevant at etablere et egentligt revisionsudvalg under selskabets bestyrelse. Prime Office A/S' bestyrelse opererer som revisionsudvalg med deltagelse af Henrik Demant (formand), Flemming Lindeløv og Jesper Ørskov Nielsen. Selskabets bestyrelse vurderes dog som værende i besiddelse af en tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det har en opdateret indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked. Revisionsudvalget har bl.a. til opgave at overvåge regnskabs-, revisions- og sikkerhedsmæssige forhold samtidig med at opfølgning på den interne revisions konklusioner og anbefalinger kontrolleres. Det vurderes årligt hvorvidt der skal etableres intern revision til understøttelse og kontrol af selskabets interne kontrol- og risikostyringssystemer.

Bestyrelsen har etableret et særskilt nominerings- og vederlagsudvalg med deltagelse af Henrik Demant (formand), Flemming Lindeløv og Jesper Ørskov Nielsen. Nomineringsudvalget har følgende overordnede opgave: At beskrive de kvalifikationer, der kræves i bestyrelse og ledelse, at vurdere ledelsesorganernes struktur, størrelse, sammensætning og resultater, at vurdere de enkelte ledelsesmedlemmers kompetence, viden og erfaring samt overveje forslag fra relevante personer, herunder aktionærer og medlemmer af ledelsesorganerne, til kandidater til ledelsesposter. Vederlagsudvalget har følgende overordnede opgave: At indstille vederlagspolitikken for bestyrelsen og direktionen til bestyrelsens godkendelse forud for generalforsamlingens godkendelse, at sikre at vederlag er i overensstemmelse med selskabets vederlagspolitik og overvåge at oplysningerne i årsrapporten om vederlaget til bestyrelsen og direktionen er korrekt, retvisende og fyldestgørende.

Nominerings- og vederlagsudvalget har i 2013 afholdt et møde og der er ikke anvendt eksterne rådgivere i udvalget.

Flertallet af medlemmerne i ledelsesudvalgene er uafhængige.

Prime Office A/S' bestyrelse gennemfører årligt en evaluering af dels den samlede bestyrelse, de enkelte medlemmer og samarbejdet med direktionen. Besty

relsen har kutyme for, at den ved hvert møde tager en kort drøftelse for lukkede døre af bestyrelsens arbejde og resultater, det indbyrdes samspil og samspillet med direktionen. Det sker for løbende at forbedre arbejdet i bestyrelsen.

Endvidere drøftes bestyrelsens sammensætning løbende og systematisk op til generalforsamlingen. Prime Office A/S mener, at en løbende drøftelse og implicit rullende selvevaluering har betydeligt større værdi for bestyrelsens evne til at udvikle sig og skabe resultater, end en enkelt årlig seance vil have. Bestyrelsesformanden tager årlig en dialog med de enkelte bestyrelsesmedlemmer, først og fremmest for at forbedre og optimere bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen i Prime Office A/S har det overordnet ansvar for at evaluere direktionen. Bestyrelsen vurderer årligt medlemmer af direktionen, deres kompetence, viden og erfaring.

Ledelsens vederlag

Prime Office A/S har en vederlagspolitik for bestyrelsen og direktionen. Selskabets direktion og bestyrelse modtager udelukkende et fast honorar.

I overensstemmelse med selskabets vedtægter, punkt 11.10, aflønnes bestyrelsen jf. det på den ordinære generalforsamling aftalte. Det forsøges at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt. Aktionærerne har den endelige beslutning. Selskabets ledelse modtager ikke vederlag ud over det, der er aftalt i henhold til administrations- og investeringsaftalen med Moller & Company A/S, ligesom ledelsen ikke har tegningsoptioner eller købsoptioner til selskabets aktier. Hverken bestyrelsen, direktionen eller ledelsen har option på at modtage pension, fratrædelsesgodtgørelse eller lig

nende goder fra selskabet eller dennes datterselskaber.

Regnskabsaflæggelse, risikostyring og revision

Prime Office A/S har en omfattende rapportering af såvel finansiel som ikke finansiel karakter. Koncernen ønsker at skabe transparens om sine forhold og kommunikere målrettet til relevante modtagergrupper. Koncernen offentliggør derfor en lang række forskellige oplysninger via forskellige distributionskanaler, herunder selskabets hjemmeside. Alle relevante typer risiko samt de væsentligste forretningsmæssige risici og styring heraf er integreret i den årlige strategiplan og er indeholdt i årsrapporten. Direktionen vurderer løbende, om der er behov for at tage højde for andre risici. Bestyrelsen fastlægger rammerne for Prime Office A/S' rente-, kredit- og valutakursrisici samt adressering af øvrige risici.

Bestyrelsen har, under hensyntagen til at selskabet ingen medarbejdere beskæftiger, valgt ikke at etablere en whistleblower-ordning.

Bestyrelsen er i løbende dialog med revisor hvor blandt andet finanskalender, regnskabsplanlægning, regnskabspraksis, væsentlige regnskabsmæssige skøn, hensættelser mv. drøftes. Bestyrelsen mødes årligt med revisor på et bestyrelsesmøde før selskabets ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foretager en vurdering af revisors kompetencer og samlede ydelser forud for indstillingen om genvalg/nyvalg på generalforsamlingen. Selskabets generalforsamling har valgt Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Arosgaarden, Åboulevarden 31, 8100 Århus C, som revisor. Revisor er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling. Honoraraftalen med revisionen indgås af bestyrelsen.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Indledning

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontrol. Den interne, såvel som den eksterne rapportering skal være retvisende, og der skal fokuseres på de væsentligste områder indenfor regnskabsaflæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedure for styring af koncernens risici, som dels skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og eksterne interessenter, og dels skal skabe et grundlag for høj effektivitet, samt minimere fejl og mangler.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske kontorejendomme. I den forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedestående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland.
- Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommenes vedligeholdelse og forvaltning.
- Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko.
- Øvrige risici: Ændring i regnskabs- og selskabslovgivning herunder skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland.

Der er i afsnittet vedrørende koncernens risikoforhold og -styring detaljeret redegjort for de nævnte risikofaktorer.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettelæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer.

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur og bemanningen på områder i forbindelse med de funktioner som har betydning for de interne kontroller og styring af koncernens risici sammen med selskabets administrator.

Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

I indeværende regnskabsår har bestyrelsen fortsat valgt ikke at nedsætte et egentligt revisionsudvalg. Begrundelsen for at Prime Office A/S ikke har valgt at følge gældende anbefalinger om god selskabsledelse og ikke nedsat et revisionsudvalg skal findes i selskabets størrelse samt forretningens kompleksitet

Prime Office A/S' bestyrelse opererer som revisionsudvalg og bestyrelsen vurderes som værende i besiddelse af tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det

har en opdateret indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked.

Bestyrelsen har etableret et særskilt nominerings- og vederlagsudvalg med deltagelse af Henrik Demant (formand), Flemming Lindeløv og Jesper Ørskov. Udvalgene har i indeværende regnskabsår tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er af nomineringsudvalget vurderet.

Nominerings- og vederlagsudvalget har i 2013 afholdt et møde og der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

Direktionen har etableret en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske dattervirksomheder.

Der udarbejdes et årlig budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvis på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen. Dette sker også i et samarbejde med selskabets revisor.

Risikovurdering

Bestyrelsen foretager mindst en gang om året koncernens risikoforhold på de områder, der er udpeget som væsentlige (se afsnittet vedrørende risikoforhold og risikostyring). Vurderingen baseres på den løbende rapportering fra direktionen.

Endvidere vurderer bestyrelsen løbende tiltag med henblik på at styre, henholdsvis eliminere, eller reducere koncernens forskellige risici.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt.

Prime Office A/S' overholdelse af reglerne for intern kontrol og risikostyring styres løbende gennem faste procedurer og stikprøver.

Information og kommunikation

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åben, retvisende, troværdig og tilgængelig.

Endvidere har bestyrelsen fastsat regler for koncernens efterlevelse af sine oplysningsforpligtigelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

Samfundsansvar (CSR)

I Prime Office A/S er bevidstheden om koncernens ansvar overfor samfundet som helhed central på såvel kort som lang sigt. Prime Office A/S' aktiviteter og holdninger har betydning ikke blot for koncernens interessenter, men også for lejere, naboer, leverandører, samarbejdspartnere, myndigheder m.v. Koncernen tager derfor ansvar for sit samarbejde med det samfund, som vi er en del af, også når det gælder miljømæssige og sociale forhold.

For Prime Office A/S omhandler samfundsansvar overordnet, hvordan en koncern lever i overensstemmelse med sin omverden og lytter til sine væsentlige interessenter. Samfundsansvar er for Prime Office A/S derfor en betegnelse for de tiltag som effektueres i forbindelse med at leve op til eller agere ud fra et socialt, miljø- og forretningsmæssigt ansvar.

Bestyrelsen lægger vægt på, at såvel aktionærernes, administrators og øvrige samarbejdspartneres interesser tilgodeses i den løbende ledelse af selskabet. Bestyrelsen har vedtaget politikker, som relaterer sig til samfundsansvar.

I Prime Office A/S arbejdes med virksomhedens samfundsansvar ud fra United Nations Global Compact og dets ti principper indenfor menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorruption. Prime Office A/S har på nuværende tidspunkt ikke formelt tilsluttet sig United Nations Global Compact men overvejer løbende behovet herfor. Det vurderes at koncernen lever op til kravene forbundet med principperne og vil indenfor de næste par år forsøge at fokusere indsatsen på områder med særlig relevans for Prime Office A/S.

Ved sammenhæng mellem koncernens aktiviteter og samfundets udvikling vil Prime Office A/S forsøge at bidrage til forbedring af sociale og miljømæssige forhold lokalt såvel som internationalt.

Prime Office A/S har kortlagt de områder, som skønnes mest relevante for koncernen. Fokus indenfor koncernens samfundsmæssige ansvar er inden for følgende områder: **Samfund, Forretning og Miljø**.

Samfund

Prime Office A/S er i dialog med lokalsamfundet og offentligheden og forsøger at minimere negative sociale og økonomiske påvirkninger for i stedet at maksimere et positivt bidrag. Ved ejerskab af investeringsejendomme kan Prime Office A/S være med til dels at påvirke lokalområde, dels skabe forøget erhvervsaktivitet til fordel for det generelle samfund.

Koncernens ejendom, Kohlmarkt, er centralt beliggende i bymidten af Lübeck på en historisk ø, hvor fredningsnævnets samt de lokale myndigheders retningslinjer og krav til bygningen efterleves. Bygningens markante og historiske facade ønskes bibeholdt i særdeles god kondition. Koncernen har endvidere

medvirket til betaling af udbygning af en omkringliggende vej.

Forretning

I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærerne via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres. Finanspolitik samt risikoforhold og –styring opdateres løbende således at koncernens interessenter tilgodeses på bedst mulig vis.

Af konkrete aktuelle indsatsområder med relation til selskabets informationspolitik kan bl.a. nævnes selskabets hjemmeside, hvor det tilsigtes at udarbejde en aktionærportal med adgang for investor til specifikke informationer samt en række elektroniske services.

Miljø

Prime Office A/S har en målsætning om at minimere den direkte påvirkning af miljøet. Derfor har Prime Office A/S med energilovgivningen udarbejdet et såkaldt energipas på de tyske ejendomme ved at leve op til krav om forskellige energiforhold. Dertil har koncernen installeret solceller på taget af ejendommen, Office-Kamp i Lübeck. Yderligere installering af solceller forventes gennemført i et omfang hvor det er muligt.

I forbindelse med renovering og drift af koncernens ejendomme fokuseres generelt på energieffektive løsninger ligesom lokale myndigheders krav til håndtering og bortanskaffelse af affald efterleves. Det undersøges løbende hvorvidt sortering og genbrug af affald er muligt.

Inden for de nævnte fokusområder vurderer ledelsen løbende principperne og inden for samfundsansvar vurderer koncernen om man lever op til alle nye love og forordninger. Ledelsen vurderer, at Prime Office A/S har opnået de mål, som har været sat for koncernen indenfor samfund, forretning og miljø. Prime Office A/S er forpligtet til, at sikre høje standarder inden for den vedtagne politik og de hertil hørende principper for samfundsansvar som en forudsætning for god selskabsledelse. Prime Office A/S' bestyrelse, ledelse og rådgivere skal varetage deres opgaver i overensstemmelse med politikken.

Prime Office A/S har indgået en administrationsaftale med Møller & Company A/S og har derfor ingen medarbejdere ansat. Samfundsansvaret vedrørende medarbejderforhold ligger derfor udenfor koncernens indflydelse. Ved indbyrdes dialog selskaberne imellem vil Prime Office A/S dog være fortalere for tilfredsstillende og tidsvarende medarbejderforhold.

I arbejdet med samfundsansvar forsøges at opretholde en åben dialog med væsentlige interessenter samt at rapportere årligt på fremskridt og udfordringer.

Finanspolitik

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i en række finansielle risici, herunder kredit- og likviditetsrisici.

Koncernen har valgt at centralisere styringen af de finansielle risici, hvilket sker i henhold til de overordnede rammer, der er fastsat. Politikken omfatter valuta-, finansieringspolitik samt politik vedrørende kreditrisici i relation til finansielle modparter og lejere. Der henvises til de følgende afsnit for detaljeret redegørelse af styringen af koncernens finansielle risikotyper.

Prime Office A/S foretager, som led i risikostyringen, løbende opfølgning på finansielle nøgletal, og kvartalsvis rapporteres der til kredit- og pengeinstitutter.

På hvert bestyrelsesmøde foretages orientering og opfølgning på risikobilledet. Heri medtages den langsigtede finansielle udvikling i koncernen. Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikområder på grundlag af redegørelser fra direktionen. Dette sikrer, at hvert enkelt risikoforhold behandles mindst én gang om året. Direktionen kommenterer ligeledes i sin løbende rapportering til bestyrelsen på udviklingen inden for koncernens væsentligste risikområder.

Likviditetsrisiko

Det er Prime Office A/S' politik i forbindelse med låneoptagelse at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af låneoptagelser på forfalds- og genforhandlingstidspunkter samt at have spredning på længere for at sikre optimale markedsforhold på gældsforpligtelser. Det er koncernens målsætning at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til fortsat at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten.

Det er koncernens politik, at refinansieringsrisikoen løbende skal reduceres ved pleje af ejendomsporteføljen, herunder løbende markedsregulering af husleje, reduktion af tomgang samt forbedring og istandsættelse af ejendomsporteføljen, hvilket styrker likviditeten og dermed koncernens forhandlingsposition ved refinansiering.

Endvidere er det koncernens strategi, at reducere likviditetsrisikoen på sigt ved konvertering af lån optaget i pengeinstitutter til lån i kreditforeninger, hvilket løbende vil ske for ejendomme, hvor den øgede friværdi medfører, at finansieringsbehovet kan dækkes udelukkende af kreditforeningslån. For Prime Office A/S vil nævnte konvertering af lån optaget i pengeinstitutter forbedre koncernens likviditet, samt resultere i en højere vægtet gennemsnitlig varighed på koncernens gældsforpligtelser, og dermed reducere den kortsigtede likviditetsrisiko.

Prime Office A/S' ejendomme er købt med udgangspunkt i, at de genererer en positiv likviditet fra første dag. En risiko er, at der opstår større mellemværender med lejere, hvilket kan belastte koncernens likviditet. Derfor sørger koncernens ejendomsadministratorer for at minimere mellemværender med lejere gennem løbende opfølgning.

Der vil i koncernens budgetter være medtaget en særskilt regnskabspost til en likviditetsreserve, der forventes at udgøre ca. 1 - 2% af investeringsejendommenes erhvervespris. I de første regnskabsår

efter ejendommenes erhvervelse kan målet for likviditetsreserven afvige herfra.

Koncernens overskydende likviditet forventes forrentet med en på markedet konkurrencedygtig rentesats. Niveauer vil svare til den aktuelle korte pengemarkedsrente eller alternativrenten på en kassekredit facilitet.

Kreditrisiko

Som følge af Prime Office A/S' drift samt finansieringsaktiviteter er koncernen udsat for kreditrisici. Koncernens kreditrisici knytter sig primært til lejetilgodehavender samt dagsværdien af finansielle derivater positiv dagsværdi, som er indregnet under andre tilgodehavender.

Risici vedrørende lejetilgodehavender er begrænset som følge af Prime Office A/S' mulighed for modregning i modtagne deposita samt opsigelse af lejemål ved lejers manglende overholdelse af betalingsfrister.

Koncernen bestræber sig på ikke at få væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere. Ved køb af nye ejendomme og ved indgåelse af nye lejekontrakter vedrørende lejemål i eksisterende investeringsejendomme foretages kreditvurderinger af lejere efter behov, ligesom der indhentes sikkerhed for lejebetaling fra væsentlige lejere.

Kreditrisici på finansielle modparter vedrørende derivater med positiv dagsværdi håndteres ved at foretage spredning på flere kreditinstitutter.

Koncernen modtager sikkerheder i form af depositum og forudbetalt leje eller pengeinstitutgaranti. Modtaget sikkerhed vil indgå i vurdering af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Kapitalstruktur

Prime Office A/S' strategiske mål for kapitalstrukturen indbefatter en egenkapital på 30%, og at den samlede portefølje som udgangspunkt finansieres med en gæld på 70%. Gælden struktureres således at kreditforeningslån udgør ca. 55% med en løbetid på 10 år og lån hos pengeinstitutter som udgør 15% med variabel løbetid.

Koncernens ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med koncernens og aktionærernes interesser, samt understøtter koncernens strategiske udvikling. Det er ledelsens mål at koncernens eksterne finansieringsandel maksimalt udgør ca. 80%. Koncernens kapitalstruktur består af indestående og gæld til kreditinstitutter samt egenkapitalen, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver.

Den finansielle gearing i koncernen til finansiering af porteføljen af investeringsejendomme forventes at øge det samlede afkast af investeringen. Hermed er der tilknyttet en forholdsmæssig finansiell risiko.

Renterisiko

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtigelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 – 10 år. Afdækningen af renterisici fortages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente. Det er hensigten at matche realkreditlån med renteswaps, således at rentesikringen er effektiv i lånets løbetid. Ifølge regnskabsprincipperne ved IFRS (International

Financial Reporting Standards) er den af koncernen indgåede renteswap ikke effektiv i 2013, hvilket har betydet at dagsværdireguleringen for indeværende regnskabsperiode skal medtages under koncernens finansielle omkostninger sammen med en forholdsmæssig tilbageførelse af renteswappens dagsværdi som tidligere har været bogført i anden totalindkomst.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. december 2013 T.EUR (1.184), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 808 og T.EUR (263)

En renteswap er en finansiell kontrakt med en bank om at fastlåse renten. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentet. Der er ikke væsentlige renterisici forbundet hermed.

Valutarisiko

Prime Office A/S' målsætning er at minimere eksponeringen i fremmed valuta. Koncernens pengestrømme foretages i det væsentligste i EUR. Koncernens ejdomsinvesteringer og -afkast er i EUR, ligesom koncernens gæld hos kredit- og pengeinstitutter er optaget i EUR. Det er ledelsens vurdering at koncernen ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

Generelt afdækker koncernen alene valutakursrisici ved at sikre, at udenlandske virksomheders indtægter og omkostninger foretages i samme funktionelle valuta. Koncernen vælger ikke at foretage afdækning af valutakursrisikoen relateret til fremtidige udbytter fra udenlandske dattervirksomheder, som følge af fastkurspolitikken mellem DKK og EUR.

Skattemæssige risici

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom, er som udgangspunkt undertaget for betaling af tysk erhvervsskat. Selskaber i koncernen kan blive underlagt regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat, og der kan ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldte.

Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%.

Afledte finansielle instrumenter

Bestyrelsen har godkendt at der kan indgås afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps, der afdækker den variable rente på finansielle gældsforpligtigelser. Rentesikringsinstrumentet skal betragtes som et cash flow hedge og opstilles under egenkapitalen under udskudt gevinst / tab vedr. sikring af pengestrømme, når det kan dokumenteres, at afdækningen er effektiv i henhold til regnskabsprincipperne for IFRS.

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. Resultaterer den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resultaterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen. Direktionen vil løbende holde bestyrelsen informeret omkring dagsværdien af afledte finansielle instrumenter.

Generelt vedrørende finansielle forhold

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i Prime Office A/S' risikostyring. Det er direktionen i Prime Office A/S der i samarbejde med bestyrelsen, forestår styringen af de finansielle risici i henhold til selskabets politik. Politikken fastsætter retningslinjer og rammer for koncernens finansielle dispositioner.

Bestyrelsen orienteres på hvert bestyrelsesmøde, hvor også den langsigtede finansielle udvikling i koncernen gennemgås.

Aktionærinformation

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, således markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs: Nasdaq OMX Copenhagen A/S

Fondskode/ISIN: DK0060137594

Aktienavn: Prime Office

Kortnavn: PRIMOF

Aktieklasser: én

Aktiekapital: EUR 14,29 mio.

Nominel stykstørrelse: EUR 13,42

Antal aktier: 1.064.438

Antal stemmer pr. aktie: én

Ihændehavepapir: ja

Stemmeretsbegrænsning: nej

Begrænsninger i omsættelighed: nej

Ejerforhold

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

- AHJ A/S (Cvr. nr. 25516281) ejer 167.302 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Birketinget A/S (Cvr. nr. 12599307) ejer 160.350 stk. aktier svarende til 15,06%.
- Den Jyske Sparekasse (Cvr. nr. 17269275) ejer 119.864 stk. aktier svarende til 11,26%.
- Finansiel Stabilitet A/S (Cvr. nr. 30515145) ejer mere end 10%.

Egne aktier

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

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2013 56 stk. aktier svarende til 0,01% af koncernens samlede aktiekapital. I regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2013 har selskabet erhvervet 6.217 stk. aktier således at den samlede beholdning af egne aktier den 31. december 2013 udgør 6.273 stk. aktier svarende til 0,59% af koncernens samlede aktiekapital.

Ved erhvervelse af aktierne må det vederlag der betales ikke afvige med mere end 10% fra den på erhvervelses tidspunktet på Nasdaq OMX Copenhagen A/S noterede købskurs.

Udbyttepolitik

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

Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve. Som følge heraf kan der ikke i indeværende regnskabsår udbetales udbytte

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på EUR 13,94 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 31. december 2013 var kursen på aktien EUR 8,31, hvilket er en stigning på 5% i forhold til kursen pr. 31. december 2012.

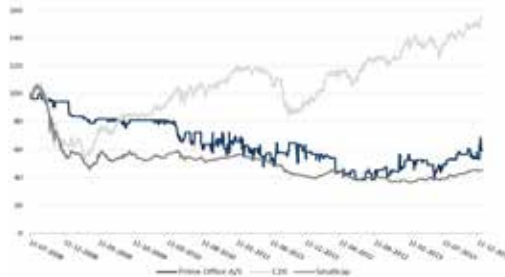
	Prime Office A/S		C20		Smallcap	
	Aktiekurs i EUR	Årets ændring i pct.	Aktiekurs i EUR	Årets ændring i pct.	Aktiekurs i EUR**	Årets ændring i pct.**
11.07.2008	13,94	-	52,99	-	353,53	-
31.12.2008	12,08	(13,34)	33,25	(37,26)	191,86	(45,78)
31.12.2009	11,29	(6,54)	45,38	36,48	22,90	0,01
31.12.2010	9,39	(16,83)	61,38	35,26	23,55	3,01
31.12.2011	7,94	(15,48)	52,45	(14,43)	16,83	(28,71)
31.12.2012	7,91	(0,20)	66,51	26,52	15,61	(7,26)
31.12.2013	8,31	5,07	82,50	24,04	19,10	22,37

* Kurserne er i perioden ikke sammenlignelige pga. ændring i niveauet af Smallcap indekset.

** Ændring i Smallcap kursen er beregnet ud fra et indeks

Siden aktien blev noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S er aktiekursen således faldet med 40,39%, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis mindre og større. Aktiekursændringen i de to nævnte indekser udgør en stigning på 55,69% og et fald på 54,61% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. december 2013.

Kursudviklingen i Prime Office A/S (11. juli 2008 til 31. december 2013)



Indeks, 11. juli 2008 = 100

Offentliggjorte meddelelser

Fondsbørsmeddelelser

Nr. 62/2014	26.03.2014	Årsrapport 2013
Nr. 61/2013	15.11.2013	Delårsrapport for 3. kvartal 2013
Nr. 60/2013	15.11.2013	Finanskalender for 2014
Nr. 59/2013	04.09.2013	Prime Office A/S - Indberetning om besiddelse af egne aktier
Nr. 58/2013	04.09.2013	Nærtstående transaktioner med selskabets aktier
Nr. 57/2013	04.09.2013	Nærtstående transaktioner med selskabets aktier
Nr. 56/2013	04.09.2013	Nærtstående transaktioner med selskabets aktier
Nr. 55/2013	04.09.2013	Storaktionærmeddelelse
Nr. 54/2013	04.09.2013	Storaktionærmeddelelse
Nr. 53/2013	04.09.2013	Storaktionærmeddelelse
Nr. 52/2013	16.08.2013	Delårsrapport for 2. kvartal 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) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 og 2013.

Finanskalender for 2014

Årsrapport 2013	26. marts 2014
Ordinær generalforsamling 2014	24. april 2014
Delårsrapport, 1. kvartal 2014	15. maj 2014
Delårsrapport, 1. halvår 2014	15. august 2014
Offentliggørelse af finanskalender for 2015.....	14. november 2014
Delårsrapport, 3. kvartal 2014	14. november 2014

Bestyrelsen og direktionen

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende. Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af et medlem. Bestyrelsen definerer direktørens kompetencer. Bestyrelsen skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Lindeløv, advokat Jesper Ørskov Nielsen og Henrik Demant. Flemming Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og advokat Jesper Ørskov Nielsen, som er tiltrådt den 10. april 2008, er valgt som næstformand. Henrik Demant er valgt den 15. april 2009.

Bestyrelsen har udpeget Mogens V. Møller som direktør for koncernen til varetagelse af den daglige drift. Ledelsen er tiltrådt den 10. december 2007. Koncernen er ikke underlagt tilsyn. Direktionens tilknytning til koncernen er ikke tidsbegrænset.

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 6.810 stk.

Direktør i følgende selskaber

Hegelund Invest ApS.

Bestyrelsesposter

Prime Office A/S (bestyrelsesformand), Deltaq A/S (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (Bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (bestyrelsesformand), TONEArt (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), IS (Institut for Selskabsledelse ApS) (bestyrelsesmedlem), DPA – System (bestyrelsesformand), INDEX: (Design to Improve Life (bestyrelsesmedlem), Designmuseum Danmark (bestyrelsesformand), ACHEMOS GROUP – Litauen (bestyrelsesformand) og KLASCO – Litauen (bestyrelsesmedlem).

Medlem af Danske Banks Rådgivende Repræsentantskab og Fag- og dommer i Sø- og Handelsretten.

Advokat Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Født: 29. april 1969.

Indtrådt i bestyrelsen den 10. april 2008.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 4.800 stk.

Direktør i følgende selskaber

Jesø Ejendomsinvest ApS, Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS, Ejendomsinvest Hamburg ApS, Jereto ApS, Horsensgade 5 ApS, PENTACO Invest ApS, JØN Invest ApS og Jesper Ørskov Nielsen Advokatanpartsselskab.

Bestyrelsesposter

Eurotag Danmark A/S, Café Viggo, Århus A/S (bestyrelsesformand), Århus Elite A/S (næstformand), Den Erhvervsdrivende Fond Bellevue-hallerne (bestyrelsesformand), Atleion A/S, Inventus Group A/S (bestyrelsesformand), Römer ApS (bestyrelsesformand), Grappa ApS (bestyrelsesformand), Grappa Piccolo ApS (bestyrelsesformand), Jakobsen ApS (bestyrelsesformand), Titus Olie og Gas A/S (bestyrelsesformand), Nutrimin A/S (bestyrelsesformand), Convince A/S (bestyrelsesformand), Canson A/S (bestyrelsesformand) og Prime Office A/S (næstformand).

Henrik Demant

Født: 11. maj 1972.

Henrik Demant er valgt den 15. april 2009.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 100 stk.

Direktør i følgende selskaber

Demant Invest ApS, Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS, MC Hamburg Invest ApS og PO Walkerdamm GmbH.

Bestyrelsesposter

Demant Invest ApS (Bestyrelsesformand) og Prime Office A/S (Bestyrelsesmedlem).

Direktion

Mogens Vinther Møller

Født: 9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2008.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 160.350 stk.

Direktør i følgende selskaber

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilen, MC Property Fund Hamburg GmbH og div. tyske ejendomsselskaber.

Bestyrelsesposter

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber.

Vederlag til bestyrelse og direktion

For regnskabsåret 2013 udgør bestyrelsens honorar EUR 29.322 mod samme beløb sidste år. Bestyrelseshonoraret til Flemming Lindeløv udgør EUR 16.755 mens Jesper Ørskov Nielsen modtager EUR 12.567.

Honorarer fastsættes på den ordinære generalforsamling. Den øverste ledelsesorgan i Prime Office A/S modtager herudover ingen andre former for vederlag eller aflønningsordninger.

Koncernens ledelse modtager ikke vederlag ud over det, der er aftalt i henhold til administrations- og investeringsaftalen, ligesom ledelsen ikke har tegningsoptioner eller købsoptioner til selskabets aktier.

Bestyrelsen, direktionen og ledelsen har ikke ordninger som inkluderer variabel løn og incentives og modtager ikke pension, fratrædelsesgodtgørelse eller lignende goder fra hverken koncernen eller dennes datterselskaber.

Administrator

Koncernen har indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, som er uopsigelig for begge parter indtil den 1. januar 2018. Aftalen vedrører Prime Office A/S, datterselskaber og ejendomme, der ejes eller erhverves af disse selskaber.

Moller & Company A/S påtager sig at fungere som sekretariat for ledelsen og varetage administrative opgaver. Det er dog alene ledelsen i Prime Office A/S, som er ansvarlig for overholdelse af koncernens forpligtelser.

Det påhviler Moller & Company A/S, under ansvar overfor koncernens direktion og bestyrelse, at:

- levere hjemstedsadresse til selskabet derved at selskabet har hjemstedadresse på Moller & Company A/S' hjemstedsadresse,
- sikre en betryggende opbevaring af selskabets dokumenter, herunder stiftelsesdokument, vedtægter og registreringsdokumenter, generalforsamlings- og bestyrelsesmødereferater, regnskaber, bogføringsmateriale, mv.,
- foretage løbende kontrol af abonnementsaftaler og forsikringer herunder bestyrelses- og direktionsforsikring for selskabets ledelse,
- varetage indkaldelse til og stille rammerne til rådighed for afholdelse af bestyrelses- og direktionssamlinger samt udarbejdelse af protokoller fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger,
- bistå selskabet med at vedligeholde sin hjemmeside og løbende at opdatere denne,
- stille Moller & Company A/S' administrerende direktør til rådighed for selskabet som administrerende direktør ("Direktøren"), idet direktøren skal anmeldes til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som direktør og i sit virke for selskabet i øvrigt referere til selskabets bestyrelse,
- forestå koncernens overordnede bogholderi og regnskabsførelse i overensstemmelse med gældende lovgivning,
- bistå med udarbejdelse af årsrapport samt nærmere aftalte perioderegnskaber, formueopgørelse mv., samt i øvrigt at yde nødvendig hensigtsmæssig bistand til selskabets direktion og bestyrelse i forbindelse hermed,
- bistå med udarbejdelse af drifts- og likviditetsbudget for koncernen hvert år på grundlag af koncernens regnskabs- og forretningsplan,
- varetagelse af kontakten til selskabets långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere, herunder foretage overvågning og administration af koncernens låneportefølje og meddelte sikkerheder på den for selskabet mest hensigtsmæssige måde.
- forestå førelsen af selskabets og dets datterselskabers aktiebøger og diverse protokoller, herunder ved at der i overensstemmelse med vedtægterne for selskabet oprettes en aktiebog hos VP Security Service,
- varetage kontakten til selskabets aktionærer, herunder løbende udarbejde aktionærinformation i overensstemmelse med de regelsæt, der er gældende for børsnoterede aktieselskaber,
- i det omfang selskabets aktier er optaget til notering på en autoriseret markedspads og i øvrigt i samarbejde med selskabets øvrige rådgivere at bistå selskabet med at opfylde de forpligtelser, som følger af, at selskabets aktier er optaget til handel på en autoriseret markedspads, herunder bl.a. (a) udarbejde og udsende børsmeddelelser, (b) udarbejde og udsende regnskabsmeddelelse, (c) bistand til selskabet med at opfylde sine oplysningsforpligtelser, (d) udarbejde liste over insiderer og løbende opdatering af Selskabets insiderregister.
- indgåelse og opretholdelse af en ejendomsforvaltningsaftale med en anerkendt forvalter på det tyske marked vedrørende sædvanlig ejendomsadministration og teknisk forvaltning på markedsmæssige vilkår af koncernens portefølje af ejendomme i Tyskland.

Som vederlag for varetagelsen og udførelsen af administrationsforpligtelsen, modtager Moller & Company A/S med virkning fra aftalens ikrafttrædelsestidspunkt et kvartårligt honorar på 0,075 % (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen i koncernen i henhold til den seneste års- eller delårsrapport, som koncernen har offentliggjort. Administrationshonoraret afregnes kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober til betaling senest syv hverdage herefter.

Regnskabsberetning 2013

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2013 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 2.674 mod T.EUR 2.694 i 2012. Ændringen i niveauet for koncernens lejeindtægt stemmer overens med en stabil udlejningsprocent.

Koncernens driftsomkostninger udgør for regnskabsåret 2013 og 2012 henholdsvis T.EUR 294 og T.EUR 185. En stigning på T.EUR 109 som primært skyldes et højere niveau for reparations- og vedligeholdelsesomkostningerne på koncernens Kohlmarkt ejendom beliggende i Lübeck. Reparationen og vedligeholdelsesarbejdet omfatter dels udskiftning af et glastag tilhørende hovedlejer, Deutsche Bank, og dels fornyelse af forskellige elevatorelementer.

Dagsværdireguleringen af koncernens ejendomme

Prime Office A/S har ved anvendelse af en DCF-model beregnet dagsværdien af koncernens investeringsejendomme som pr. 31. december 2013 udgør i alt T.EUR 40.484 mod T.EUR 40.041 sidste år. Bestyrelsen har dog på grund af et væsentlighedsprincip og under hensyntagen til usikkerheder, der følger med anvendelse af en DCF-model valgt at fastholde dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

Selskabet følger de internationale principper omkring værdiregulering af selskabets ejendomme, og politikken er at selskabet indhenter uafhængige valuarrapporter omkring markedsværdien af koncernens investeringsejendomme hvert tredje år. Koncernens investeringsejendomme er senest vurderet af ekstern valuar i 2011 i forbindelse med årsregnskabsaflæggelsen. Ifølge vurderingsrapporterne fra 2011 udgjorde den samlede dagsværdi af koncernens investeringsejendomme T.EUR 39.960.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør T.EUR 2.380 for regnskabsåret 2013 mod T.EUR 2.509 i 2012, svarende til et fald på T.EUR 129.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for henholdsvis regnskabsåret 2013 og 2012 udgør T.EUR 303 og T.EUR 315 svarende til et fald på T.EUR 12. Sammenholdt med udviklingen i koncernens driftsomkostninger er koncernens samlede omkostningsniveau steget med T.EUR 97.

Resultat af primær drift

Resultatet af primær drift udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af omkostninger samt reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme.

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 2.077 for regnskabsåret 2013 mod T.EUR 2.194 i 2012 svarende til et fald på T.EUR 117.

Det realiserede resultat af primær drift før dagsværdiregulering ligger lidt under intervallet for forventningerne på T.EUR 2.100 til 2.300.

Resultatet af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende henset til de konstaterede stigende

omkostninger til koncernens vedligeholdelse og modernisering.

Finansielle poster

Selskabets finansielle realiserede og urealiserede indtægter og omkostninger udgør for 2013 henholdsvis T.EUR 810 og T.EUR (1.416).

Koncernens finansielle indtægter har dels relation til ændringen i dagsværdien af selskabets renteswap på T.EUR 808 som er realiseret, dels renteindtægter på T.EUR 2 af indestående i pengeinstitutter.

Koncernens finansielle omkostninger består ligeledes af både realiserede og urealiserede omkostninger på henholdsvis T.EUR 1.154 og T.EUR 263.

Koncernens realiserede finansielle omkostninger udgør renteomkostninger til såvel realkredit- som pengeinstitutter og er henholdsvis T.EUR 1.093 og T.EUR 61. Koncernens samlede realiserede finansielle omkostninger i alt udgør T.EUR 1.154.

Koncernens urealiserede finansielle omkostninger udgøres af tilbageførelse af dagsværdien af selskabets renteswap udgør T.EUR 263.

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger for regnskabsåret 2013 udgør T.EUR 606 mod T.EUR 1.329 i 2012.

Årets resultat

Årets resultat før skat udgør for regnskabsåret 2013 T.EUR 1.471 mod T.EUR 865 i 2012. Sammenholdes årets resultat før skat med året resultatet før skat for 2012 er der således tale om en stigning på T.EUR 606.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2013 T.EUR 40.263 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 40.035. Den 31. december 2012 udgjorde koncernens balance T.EUR 40.376. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 40.041.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. december 2013 T.EUR 228 mod T.EUR 249 i 2012.

Koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør pr. 31. december 2013 T.EUR 40.035 mod T.EUR 40.127 i 2012.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2013 udgør koncernens egenkapital T.EUR 14.389, hvoraf den ikke kontrollerende interesse udgør T.EUR 474. I forhold til 2012 er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne forøget med T.EUR 1.366.

Forrentningen af egenkapitalen før skat udgør 10,74%.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2013 T.EUR 25.874 mod T.EUR 27.377 i 2012.

Forpligtelserne består primært af lån til finansieringsinstitutter samt anden gæld primært bestående af dagsværdien af selskabets afledte finansielle instrumenter.

Faldet i selskabet forpligtelser på T.EUR 1.503 kan primært tilskrives dels faldet i koncernens gæld til bankinstitutter, dels faldet i selskabets anden gæld.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster for regnskabsåret 2013 udgør T.EUR 2.077, mens pengestrømme fra koncernens drifts- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.EUR 821 og T.EUR (835).

Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet fra T.EUR 91 til T.EUR 83 pr. 31. december 2013.

Begivenheder efter statusdagen

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

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2013. Ifølge selskabsloven er det ikke muligt at udbetale udbytte ved negative frie reserver.

Forventninger til regnskabsåret 2014

For regnskabsåret 2014 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.EUR 2.000 til 2.200 før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og på en at udlejningsgraden vil være på niveau med 2013.

Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling torsdag den 24. april 2014 kl. 14.00, hos Prime Office A/S, Sankt Knuds Torv 3, 3. sal, DK-8000 Aarhus C

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet

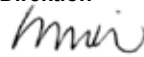
af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

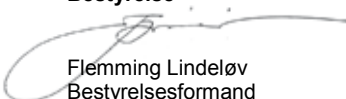
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2014

Direktion


Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse


Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand



Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 26. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Statsautoriseret revisor

Jacob Nørmark


Statsautoriseret revisor

Morten Steinmetz

REGNSKAB



- Resultatopgørelse
- Totalindkomstopgørelse
- Balance
- Egenkapitalopgørelse
- Pengestrømsopgørelse
- Noter

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Morderselskab	
		2013	2012	2013	2012
3	Nettoomsætning	2.674	2.694	120	101
	Driftsomkostninger	(294)	(185)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
	Bruttoresultat	2.380	2.509	120	101
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(303)	(315)	(227)	(218)
	Resultat af primær drift	2.077	2.194	(107)	(117)
7	Finansielle indtægter	810	152	1.310	1.228
8	Finansielle omkostninger	(1.416)	(1.481)	(61)	(107)
	Resultat før skat	1.471	865	1.142	1.004
9	Skat af periodens resultat	(258)	(58)	241	(15)
10	Årets resultat	1.213	807	1.383	989
	Fordeling af årets resultat				
	Moderselskabets aktionærer	1.189	768		
	Ikke kontrollerende interesser	24	39		
	I alt	1.213	807		
	Resultat pr. aktie i EUR				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	1,12	0,72		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	1,12	0,72		

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	1.213	807	1.383	989
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
22	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	263	263	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(42)	(42)	0	0
	Anden totalindkomst	221	221	0	0
	Årets totalindkomst	1.434	1.028	1.383	989
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	1.410	989		
	Ikke kontrollerende interesser	24	39		
	I alt	1.434	1.028		

Balance pr. 31. december 2013

Note	Beleb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2013	2012	2013	2012
Aktiver					
Langfristede aktiver					
<i>Materielle aktiver</i>					
12	Investeringsejendomme	40.035	40.041	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	6.075	5.028
20	Udskudt skatteaktiv	0	86	454	211
Langfristede aktiver i alt		40.035	40.127	6.529	5.239
Kortfristede aktiver					
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44	60	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	9.713	11.113
15	Andre tilgodehavender	80	65	43	4
	Periodeafgrænsningsposter	21	33	0	1
16	Likvide beholdninger	83	91	14	10
Kortfristede aktiver		228	249	9.770	11.128
Aktiver i alt		40.263	40.376	16.299	16.367
Passiver					
Egenkapital					
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(331)	(552)	0	0
	Overført resultat	(41)	(1.186)	(399)	(1.738)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		13.915	12.549	13.888	12.549
	Ikke kontrollerende interesser	474	450	0	0
Egenkapital i alt		14.389	12.999	13.888	12.549
Langfristede gældsforpligtelser					
20	Udskudt skat	139	0	0	0
19	Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.969	22.830	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
19	Gæld til banker	1.165	1.949	1.165	1.776
	Leverandørgæld	118	123	33	50
	Selskabsskat	65	46	0	0
19	Periodeafgrænsningsposter	16	46	7	0
19, 21	Anden gæld	1.541	2.383	1.206	1.992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.905	4.547	2.411	3.818
Forpligtelser i alt		25.874	27.377	2.411	3.818
Passiver i alt		40.263	40.376	16.299	16.367

Egenkapitalopgørelse for koncernen

Beløb i EUR 1000	2012					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971
Årets resultat	0	0	768	768	39	807
Anden totalindkomst	0	221	0	221	0	221
Totalindkomst i alt	0	221	768	989	39	1.028
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2012	14.287	(552)	(1.186)	12.549	450	12.999

Beløb i EUR 1000	2013					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende 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

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

Beleb i EUR 1000	2012				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	14.287	(2.727)	11.560	0	11.560
Årets resultat	0	989	989	0	989
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	989	989	0	989
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2012	14.287	(1.738)	12.549	0	12.549

Beleb i EUR 1000	2013				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	14.287	(1.738)	12.549	0	12.549
Årets resultat	0	1383	1383	0	1383
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	1383	1383	0	1383
Egr. Køb / Salg af egne aktier	0	(44)	(44)	0	(44)
Egenkapital pr. 31. december 2013	14.287	(399)	13.888	0	13.888

Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Møderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Resultat af primær drift	2.077	2.194	(107)	(117)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	13	572	1.361	753
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(71)	(609)	(790)	(185)
Betalt selskabsskat	(46)	(29)	0	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.973	2.128	464	451
Modtagne finansielle indtægter	2	0	263	282
Betalte finansielle omkostninger	(1.154)	(1.224)	(61)	(107)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	821	904	665	626
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Køb af investeringsejendomme	6	(82)	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	6	(82)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Lånoptagelse	3	0	3	0
Tilbagebetaling på lån	(795)	(993)	(620)	(826)
Køb af egne aktier	(44)	0	(44)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(835)	(993)	(661)	(826)
Periodens pengestrømme	(8)	(171)	4	(200)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	91	262	10	210
Periodens pengestrømme	(8)	(171)	4	(200)
Likvid beholdning ved periodens slutning	83	91	14	10

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis	side 43
2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	side 45
3. Segmentoplysninger for koncernen	side 48
4. Personaleomkostninger	side 48
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	side 48
6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	side 48
7. Finansielle indtægter	side 49
8. Finansielle omkostninger	side 49
9. Skat af årets resultat	side 49
10. Resultatdisponering	side 49
11. Indtjening pr. aktie	side 50
12. Investeringsejendomme	side 50
13. Kapitalandele i dattervirksomheder	side 51
14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	side 51
15. Andre tilgodehavender	side 51
16. Likvide beholdninger	side 51
17. Aktiekapital	side 52
18. Egne aktier	side 52
19. Finansielle gældsforpligtelser	side 52
20. Udskudt skat	side 53
21. Anden gæld	side 53
22. Afledte finansielle instrumenter	side 53
23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	side 53
24. Finansielle risici og finansielle instrumenter	side 54
25. Nærtstående parter	side 55
26. Begivenheder efter statusdagen	side 55
27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	side 55

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Prime Office A/S 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 (Regnskabsklasse D).

Årsregnskabet og koncernregnskabet aflægges i EUR.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændring af regnskabspraksis ved udarbejdelse af årsrapporten for 2013.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 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.

Der er tale om følgende standarder og fortolkninger:

Ikrafttrådte og godkendte standarder for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013

Ændret IAS 1, Præsentation af årsregnskaber hvorefter posteringer i anden totalindkomst opdeles i poster, der senere recirkuleres fra anden totalindkomst til resultatopgørelsen henholdsvis poster, der ikke senere recirkuleres.

IFRS 13, Dagsværdimåling har medført yderligere oplysninger vedrørende opgørelse af dagsværdi.

Implementeringen af øvrige nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, har ikke medført yderligere ændringer i anvendt regnskabspraksis

Standarder, der er godkendt af EU på balancedagen, men endnu ikke ikrafttrådt

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der herudover en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Bortset fra en mulig stigning i omfanget af noteoplysninger er det ledelsens umiddelbare vurdering, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Det er ledelsens umiddelbare vurdering, at ovennævnte ændringer i standarder og fortolkninger ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på indregning og måling.

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 eliminerings 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.

Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interessers 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 på indgåelsesdagen 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 observerbare markedsdata (se note 24 - dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen).

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 forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning af ikke finansielle 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

Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsårets 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 i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske kontorejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervelsesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår de afholdes.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme vil udelukkende blive reguleret ved væsentlige ændringer i dagsværdien grundet de usikkerheder, der sædvanligvis følge med anvendelse af en DCF-model. Se note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Der foretages nedskrivningstest, såfremt den bogførte værdi af en kapitalandel overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i koncernregnskabet.

Egne aktier

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

Udskudt skat

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om geninvestering ved salg.

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 såsom 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 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.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Driftsaktivitet

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

Investeringsaktivitet

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

Finansieringsaktivitet

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

2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis der er beskrevet i note 1 er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

Ledelsen har foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, men vurderes af ledelsen som værende forsvarlige og realistiske.

I forbindelse med køb af investeringsejendomme betragtes disse som køb af enkeltaktiver og ikke som en virksomhedsovertagelse, idet overtagelserne omfatter enkeltstående ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles og opgøres ved årsregnskabsaflæggelsen til dagsværdi. Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringsne i årsrapporten, da en ændring i investeringsejendommenes dagsværdi påvirker aktiverne i balancen samt årets resultat i resultatopgørelsen.

I forbindelse med regnskabsudarbejdelse er dagsværdien af koncernens enkelte investeringsejendomme blevet opgjort efter en Discounted Cash Flow metode (DCF), hvor de forventede fremtidige frie cash flows fra ejendommens drift diskonteres med en risikostregeret diskonteringsfaktor indeholdende et estimat for de aktuelle kapitalomkostninger. Ved metoden opereres med en budgetperiode på 10 år, hvor det forventede cash flow fra ejendommene i de enkelte år opgøres. Efter udløbet af budgetteringsperioden antages, dels at de frie cash flows i terminalperioden vil være underlagt en vækst på 1% p.a. og dels at der korrigeres for fremtidige tidsbestemte investeringer af større omfang.

I forbindelse med ledelsens fastsættelse af den risikostregerede diskonteringsfaktor (WACC) opereres med forskellige afkastkrav på den del af ejendommens finansiering, der er tilvejebragt i form af egenkapital og på den del der er tilvejebragt i form af fremmedkapital. Den egenkapital og fremmedkapital som er anvendt er opgjort til markedsværdi. Ligeledes er der taget højde for, at renteudgifterne på fremmedkapitalen er skattemæssigt fradragberettiget.

Investeringsejendommens type er en afgørende faktor ved fastsættelsen af henholdsvis forholdet mellem gælden og egenkapitalen for ejendommen samt ved fastsættelsen af forrentningskravet til de to kapitalkilder. Eksempelvis vil investor kræve et væsentligt lavere afkast, af den kapital de har stillet til rådighed, ved investering i centralt beliggende ejendomme sammenholdt med ejendomsinvestering i perifere områder. Af yderligere faktorer bestemmende for fastsættelsen af forrentningskravet kan nævnes: Lejekontrakt, lejers bonitet, genudlejnningssituation, tomgangsudvikling, vedligeholdelsesbehov, m.v.

Diskonteringsfaktoren som anvendes ved opgørelsen af de enkelte investeringsejendommers dagsværdi er et udtryk for de vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger.

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt.

Diskonteringsfaktor (WACC)	2013	2012	2011	2010	2009
PO Kohlmarkt GmbH	5,04%	5,16%	5,16%	6,15%	6,29%
MC Immobilieninvest II GmbH	5,83%	5,93%	5,95%	6,34%	6,49%
Office-kamp Immobilien GmbH	5,29%	5,41%	5,42%	6,42%	6,58%
PO Walkerdamm GmbH	5,69%	5,80%	5,81%	-	-

Anm.: I følsomhedsanalysen er vist afkastkravet til egenkapitalforrentning og fremmedkapitalforrentning.

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens investeringsejendomme som pr. 31. december 2013 udgør i alt T.EUR 40.484 mod T.EUR 40.041 sidste år. Bestyrelsen har på grund af et væsentlighedsprincip og under hensyntagen til usikkerheder, der følger med anvendelse af en DCF-model valgt at fastholde dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

Koncernens enkelte investeringsejendomme er senest vurderet af ekstern valuar i 2011 i forbindelse med årsregnskabsafregningen. Udarbejdelse af vurderingsrapporterne blev på daværende tidspunkt foretaget af samme valuar som, for selskabets finansieringsinstitut, udarbejdede vurderingsrapporterne ved belåning i 2008.

Ifølge vurderingsrapporterne fra 2011 udgjorde den samlede dagsværdi af koncernens investeringsejendomme T.EUR 39.960.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

Ved anvendelse af Prime Office A/S's DCF metode til værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme er dagsværdien følsomme overfor ændringer i de anvendte parametre for forrentningskravet til egenkapitalen samt fremmedkapitalen har ledelsen besluttet at udarbejde en følsomhedsanalyse, hvor effekten på dagsværdien af koncernens investeringsejendomme, samt koncernens egenkapital anskueliggøres ved såvel stigninger som fald i følgende tre parameter-værdier:

1. Afkastkrav til egenkapital
2. Afkastkrav til gæld
3. Resultat af primær drift (lejeindtægt/inflation)

Følsomhedsanalysen er foretaget ved ændring af parameterværdierne på +/- 0,5% til og +/- 1%. I nedenstående tabel ses udviklingen i dagsværdien af koncernens investeringsejendomme, koncernens egenkapitalforrentning efter skat samt koncernens indre værdi.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
1. Afkastkrav til egenkapital *						
Ændring = -1%	44.620	43.975	33,46%	30,13%	16,70	14,91
Ændring = -0,5%	42.451	41.915	22,79%	18,62%	14,98	13,28
Ændring = 0%	40.484	40.041	11,85%	6,47%	13,43	11,79
Ændring = 0,5%	38.692	38.329	(2,66)%	(5,65)%	12,01	10,43
Ændring = 1%	37.052	36.757	(14,10)%	(18,44)%	10,71	9,18

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
2. Afkastkrav til fremmedkapital **						
Ændring = -1%	46.006	45.285	39,63%	36,74%	17,79	15,96
Ændring = -0,5%	43.068	42.501	25,96%	22,05%	15,47	13,74
Ændring = 0%	40.484	40.041	11,85%	6,47%	13,43	11,79
Ændring = 0,5%	38.194	37.852	(5,98)%	(9,37)%	11,62	10,05
Ændring = 1%	36.149	35.892	(20,96)%	(26,20)%	10,00	8,50

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt/inflation)						
Ændring = -1%	39.989	39.551	8,88%	3,29%	13,04	11,40
Ændring = -0,5%	40.237	39.796	10,38%	5,01%	13,23	11,59
Ændring = 0%	40.484	40.041	11,85%	6,47%	13,43	11,79
Ændring = 0,5%	40.732	40.286	13,30%	8,36%	13,62	11,99
Ændring = 1%	40.980	40.513	14,73%	9,99%	13,82	12,18

■ Udgangspunkt (Ingen ændring foretaget)

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er nedenstående parametre anvendt:

* Afkastkrav til egenkapitalen udgør: Hamburger Chaussee = 12%, Office-kamp = 11%, Walkerdamm = 11,5% og Kohlmarkt = 10 %
Afkastkravet til egenkapitalen (r*) vurderes løbende af bestyrelsen blandt andet på baggrund af halvårige konjunktur- og finansanalyser fra uvidelige kilder. Vurdering af det tyske ejendoms- og kontormarked vurderes også løbende af bestyrelsen ud fra løbende information fra tyske finanshuse og fra Tysklands førende analyseinstitut.

** Afkastkrav til fremmedkapital udgør 2,15% (10 årige sw aprente)

Udskudt skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Såfremt skattemyndighederne ved en gennemgang af koncernens selvangivelser er uenige i de foretagne skøn, kan der forekomme ændringer af det på et tidligere tidspunkt beregnede skatteaktiv.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Værdien af indregnede udskudte skatteaktiver for koncernen udgør pr. 31. december 2013 T.EUR 0 mod T.EUR 86 i 2012. Derimod har koncernen en udskudt skatteforpligtelse som udgør T.EUR 139.

Definition af nøgletal for koncernen

Forrentning af egenkapitalen før skat:	$\frac{\text{Resultat før skat (EUR)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (EUR)}} \times 100$
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	$\frac{\text{Periodens resultat (EUR)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (EUR)}} \times 100$
Soliditetsgrad (pct.):	$\frac{\text{Egenkapital ultimo (EUR)}}{\text{Samlede aktiver (EUR)}} \times 100$
Udlejningsgrad (pct.):	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2} \times 100$
Markedsværdi (T.EUR):	Antal aktier i alt (stk) x Børskurs (EUR)
Indre værdi pr. aktie (EUR):	$\frac{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Kurs/indre værdi (EUR):	$\frac{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (EUR)}}{\text{Egenkapital (EUR)}}$
Loan to value (LTV):	$\frac{\text{Gæld til finansieringsinstitutter}}{\text{Materielle aktiver}}$
Resultat pr. aktie (EPS):	$\frac{\text{Periodens resultat (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
EBIT pr. aktie (EUR):	$\frac{\text{EBIT (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Price Earnings (PE):	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (EUR)}}{\text{Resultat pr. aktie EPS (EUR)}}$
Udbytte pr. aktie (DPS):	$\frac{\text{Udbytte (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$

3. Segmentoplysninger for koncernen

Prime Office A/S' investerer udelukkende i tyske kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Der gennemføres derfor ingen segmentanalyse.

4. Personale omkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Gager og lønninger	0	0	0	0
Pensioner	0	0	0	0
Gager og lønninger til moderselskabets direktion *	0	0	0	0
Honorar og vederlag til moderselskabets bestyrelse	29	29	29	29
Personaleomkostninger i alt	29	29	29	29

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

Der er dog foretaget et skøn for hvor stor en andel af administrationshonoraret, der træder i stedet for direktionshonoraret. Dette beløb udgør ca. T.EUR 20.

Der er ikke indgået bonus- og fratrædelsesgodtgørelsesaftaler med direktionen og bestyrelsen.

5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Lovpligtig revision				
Deloitte / PricewaterhouseCoopers	34	39	34	39
Deloitte & Touche GmbH / Singhofen & Gergen	0	12	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
Deloitte / PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0
Deloitte & Touche GmbH / Singhofen & Gergen	5	0	0	0
Andre ydelser				
Deloitte / PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0
Deloitte & Touche GmbH / Singhofen & Gergen	0	9	0	0
I alt	39	60	34	39

6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

I årsrapporten for 2012 udgjorde dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0. Baseret på en DCF-model har Prime Office A/S pr. 31. december 2013 beregnet nye markedsværdier af koncernens investeringsejendomme som udgør T.EUR 40.484 mod T.EUR 40.041 i 2012. Bestyrelsen har dog valgt ikke at opskrive dagsværdien af koncernens investeringsejendomme på grund af et væsentlighedsprincip og under hensyntagen til usikkerheder, der følger med anvendelse af en DCF-model. Dagsværdireguleringen i regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2013 udgør således T.EUR 0.

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0

Anm.: Der henvises til note 2 (regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for opgørelse af dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme.

7. Finansielle indtægter

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Renteindtægter, pengeinstitutter	2	0	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	263	282
Gevinst på finansielle instrumenter	808	152	0	0
Tilbageførelse af nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.047	946
Øvrige renteindtægter	0	0	0	0
I alt	810	152	1.310	1.228

8. Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Renteudgifter, realkreditinstitutter	1.093	1.106	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	61	87	61	87
Øvrige renteomkostninger	0	6	0	0
Renter i alt	1.154	1.199	61	87
Tab på finansielle instrumenter	0	0	0	0
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	263	263	0	0
Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Gebyrer og provisioner	0	19	0	20
I alt	1.416	1.481	61	107

9. Skat af årets resultat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Aktuel skat af årets resultat	74	29	0	0
Regulering af aktuel skat tidligere år	3	0	3	0
Ændring i udskudt skat	304	167	24	15
Skat af tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	(42)	(42)	0	0
Regulering som følge af ændret skatteprocent	28	0	28	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	(109)	(96)	(296)	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	258	58	(241)	15
<i>Skat af årets resultat forklares således:</i>				
Resultat før skat	1.471	865	1.142	1.004
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (25% for moderselskab)	231	137	24	15
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	105	5	0	0
Øvrige reguleringer	3	(84)	3	0
Regulering som følge af ændret skatteprocent	28	0	28	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	(109)	0	(296)	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	258	58	(241)	15

10. Resultatdisponering

Beløb i EUR 1.000	Moderselskab	
	2013	2012
Periodens resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	1.383	989
Andre reguleringer	0	0
Overført resultat pr. 1. januar	(1.738)	(2.727)
Til disposition for generalforsamlingen	(355)	(1.738)
Beløbet foreslås fordelt således:	Moderselskab	
	2013	2012
Forslag til udbytte	0	0
Overført resultat	(355)	(1.738)
I alt	(355)	(1.738)

11. Indtjening pr. aktie

Beløb i EUR 1000	Koncern	
	2013	2012
Årets resultat	1.213	807
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	1.189	768
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	1.064.438	1.064.438
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	2.066	56
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	1.062.372	1.064.382
Resultat pr. aktie (EPS)	1,12	0,72
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	1,12	0,72

12. Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Regnskabsmæssige værdi 1. januar	40.041	39.960	0	0
Tilgang / afgang	(6)	81	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	0	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	40.035	40.041	0	0

Regnskabsårets afgang på T.EUR 6 udgøres af afskrivninger på koncernens øvrige materielle aktiver. For indeværende regnskabsår er der ikke foretaget en markedsvurdering af eksterne valuar.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af investeringsejendomme er i nedenstående figur inddelt efter lejekontrakternes løbetid. Den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne udgør 3,54 år imod 4,1 år sidst år.

Beløb i EUR 1000	Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år.	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	104	1.338	993	153	340
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	32	32	41	40	297	296
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	27	45	97	31	89	193
Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 (PO Walkerdamm GmbH)	37	58	441	381	119	153
I alt	97	239	1.917	1.445	659	982

Beløb i EUR 1000	Lejeindtægt i henhold til leje-garanti med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til leje-garanti med løbetid på mere end 1 år.	
	2013	2012	2013	2012
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	27	0	0
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	0	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	0	0
Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 (PO Walkerdamm GmbH)	0	0	0	0
I alt	0	27	0	0

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Beløb i EUR 1000	Moderselskab	
	2013	2012
Kostpris 1. januar	6.075	6.075
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	6.075	6.075
Nedskrivning pr. 1. januar	(1.047)	(1.993)
Årets ned- og opskrivning	0	0
Tilbageførelse af nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.047	946
Nedskrivning pr. 31. december	0	(1.047)
Regnskabsmæssige værdi 31. december	6.075	5.028

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

Anm.: Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder testes for værdiforringelse. I 2011 har den i koncernregnskabet indregnede dagsværdiregulering af investeringsejendomme givet anledning til test af værdiforringelse af den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Ledelsen valgte på baggrund af den foretagne test at nedskrive kapitalandele med T.EUR 1.993.

I regnskabsårerne 2012 og 2013 har årets resultat i tilknyttede virksomheder været positive og ledelsen har besluttet at tilbageføre nedskrivningen på T.EUR 1.993 foretaget i 2011. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt T.EUR 6.075 svarende til kostprisen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder.

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

14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Andre tilgodehavender fra salg	0	0	0	0
Tilgodehavende lejeindtægt	43	10	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	1	50	0	0
I alt	44	60	0	0

Der er foretaget en individuel vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. På ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne og der er ikke foretaget nedskrivning af tilgodehavender.

15. Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Skat og afgifter	1	31	0	4
Refusionsopgørelse	0	0	0	0
Øvrige tilgodehavender	79	34	43	0
I alt	80	65	43	4

Anm.: Øvrige tilgodehavende består af

16. Likvide beholdninger

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	83	91	14	10
I alt	83	91	14	10

17. Aktiekapital

Beløb i EUR 1.000	Moderselskab	
	2013	2012
Aktiekapital 1. januar	14.287	14.287
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	14.287	14.287

Antal stk. aktie	Moderselskab	
	2013	2012
Aktiekapital 1. januar	1.064.438	1.064.438
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	1.064.438	1.064.438

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

18. Egne aktier

Egne aktier	Antal stk. aktie		i % af aktiekapital	
	2013	2012	2013	2012
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	56	56	0,01%	0,01%
Tilgang/afgang af egne aktier	6.217	0	0,58%	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	6.273	56	0,59%	0,01%

Selskabets beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2013 udgjorde 56 stk. aktier. Regnskabsårets tilgang/afgang af egne aktier udgør 6.217 stk. aktier. Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2013 udgør derfor 0,59% af den samlede aktiekapital.

19. Finansielle gældsforpligtigelser

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Gæld til kreditinstitut, langfristet	22.830	22.830	0	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	1.165	1.949	1.165	1.776
Anden gæld	1.541	2.383	1.206	1.992
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	25.536	27.162	2.371	3.768

Forpligtelse overfor bank- og realkreditinstitut forfalder til betaling som illustreret i nedenstående tabel. Afledte finansielle instrumenter er heri inkluderet.

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
< 1 år	1.291	2.032	1.288	1.850
1 - 5 år	22.208	705	2.000	2.697
> 5 år	4.434	23.222	0	0

Indeholdt i ledelsesberetningen er et afsnit på side 22 omhandlende koncernens finanspolitik. Koncernen har valgt at centralisere styringen af de finansielle risici, hvilket sker i henhold til de overordnede rammer, der er fastsat. Politikken omfatter valuta-, finansieringspolitik samt politik vedrørende kreditrisici i relation til finansielle modparter og lejere. Der henvises derfor til ledelsesberetningen for en detaljeret redegørelse af styringen af koncernens finansielle risikotyper, herunder likviditetsrisiko, renterisiko, valutarisiko og kreditrisiko.

Anm.: Se anden gæld i note 21.

20. Udskudt skat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Udskudt skat pr. 1. januar	(86)	(155)	(211)	(226)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	42	42	0	0
Udskudt skat på årets resultat	183	27	(244)	15
I alt	139	(86)	(454)	(211)

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	769	528	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	0	(315)	0	0
Emissionsomkostninger	(40)	(40)	(40)	(40)
Fremførbare underskud	(590)	(259)	(414)	(171)
I alt	139	(86)	(454)	(211)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	(86)	(454)	(211)
Udskudte skatteforpligtelser	139	0	0	0
I alt	139	(86)	(454)	(211)

21. Anden gæld

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Afledte finansielle instrumenter	1.184	1.992	1.184	1.992
Forudbetalte omkostninger fra lejer	0	0	0	0
Øvrige	357	391	22	0
I alt	1.541	2.383	1.206	1.992

22. Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en rentesikringsaftale i form af en 7-årig renteswap med en restløbetid på 1,5 år. Swappen er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Der er i 2013 ikke anvendt Hedge Accounting på koncernens renteswap.

Dagsværdien af koncernens renteswap udgør pr. 31. december 2013 T.EUR (1.184) mod T.EUR (1.992) på samme tidspunkt sidste år.

Beløb i EUR 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.000	30.06.2008	30.06.2015

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrument pr. 31. december	(1.184)	(1.992)	0	0

23. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme på T.EUR 33.560 for gæld til bank- og kreditinstitutter på T.EUR 23.995 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på T.EUR 1.184.

Moderselskaber har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes gæld.

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44	60	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	0	9.713	11.113
Andre tilgodehavender	80	65	43	4
Likvidbeholdning	83	91	14	10
I alt udlån og tilgodehavender	207	216	9.770	11.127

Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Afledt finansielt instrument, renteswap	(1.184)	(1.992)	0	0
Afledt finansielt instrument, terminsforretning	0	0	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	(1.184)	(1.992)	0	0

Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Afledt finansielt instrument, renteswap	0	0	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen	0	0	0	0

Finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris

Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Kreditforening, gældsforpligtigelse	(22.830)	(22.830)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassekredit)	(1.165)	(1.949)	(1.165)	(1.776)
Leverandørgæld	(118)	(123)	(33)	(50)
Anden gæld	(1.541)	(2.383)	(1.206)	(1.992)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(25.654)	(27.285)	(2.404)	(3.818)

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Koncernens renteswap kan klassificeres i dagsværdihierarkiets niveau 2. Markedsværdien opgøres i dette niveau på basis af en række forskellige anerkendte værdiansættelsesmetoder, hvor væsentlige input variable er baseret på observerbare markedsdata. Af observerbare markedsdata kan nævnes rentekurver, volatiliteter mv.

Månedligt modtager Prime Office A/S dagsværdien af koncernens renteswap fra Nykredit.

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Koncernens renterisiko vedrører finansielle forpligtigelser. Ændring i renteniveauet vil påvirke forrentning af koncernens likvide beholdninger ligesom finansieringsomkostningerne ved koncernens variable forrentede gæld ændres. Herudover vil ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap.

Vedrørende koncernens variabelt forrentede indeståender og gæld til kreditinstitutter vil en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2013 have haft en negativ effekt på koncernens resultat og egenkapital pr. 31. december 2013 som udgør T.EUR 51 før skat mod T.EUR 59 sidste år. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende stigning på resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2013.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau på balancedagen vil påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap med T.EUR 264 før skat mod T.EUR 435 sidste år. Koncernens resultat og egenkapital vil derfor stige med et tilsvarende beløb før skat. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil derimod have haft en tilsvarende negativ effekt på resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2013.

25. Nærtstående parter

Nærtstående parter defineres som værende omfattet af personer i Prime Office A/S' direktion og bestyrelse, samt selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S.

Følgende nærtstående parter er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætningen.

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som igen ejes 100% af Mogens V. Møller)

Prime Office A/S har i regnskabsåret 2013 haft følgende transaktioner med Moller & Company A/S.

Beløb i EUR 1000	Koncern		Møderselskab	
	2013	2012	2013	2012
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Administrationsbidrag*	120	101	120	101
Vederlag i forbindelse med ejendoms erhvervelse	0	0	0	0
Ledelse og bestyrelse				
Direktionshonorar	0	0	0	0
Bestyrelseshonorar	29	29	29	29
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemløbet, renteindtægter	0	0	263	262
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	9.714	11.113

* Administrationsbidrag følge honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,075% (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje. Ultimo 2012 blev selskabets administrationsaftale med Moller & Company A/S forlænget og honoraret blev inflationskorrigeret således at det kvartårige honorar steg fra 0,0625% til 0,075% eksklusiv moms af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

* Direktøren modtager ikke løn fra Prime Office A/S. Direktørens vederlag er inkluderet i administrationsaftalen med Moller & Company A/S. Der er dog foretaget et skøn for hvor stor en andel af administrationshonoraret, der træder i stedet for direktionshonoraret. Dette beløb udgør ca. T.EUR 20.

26. Begivenheder efter statusdagen

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

27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 26. marts 2014 godkendt nærværende årsrapport 2013 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 24. april 2014.

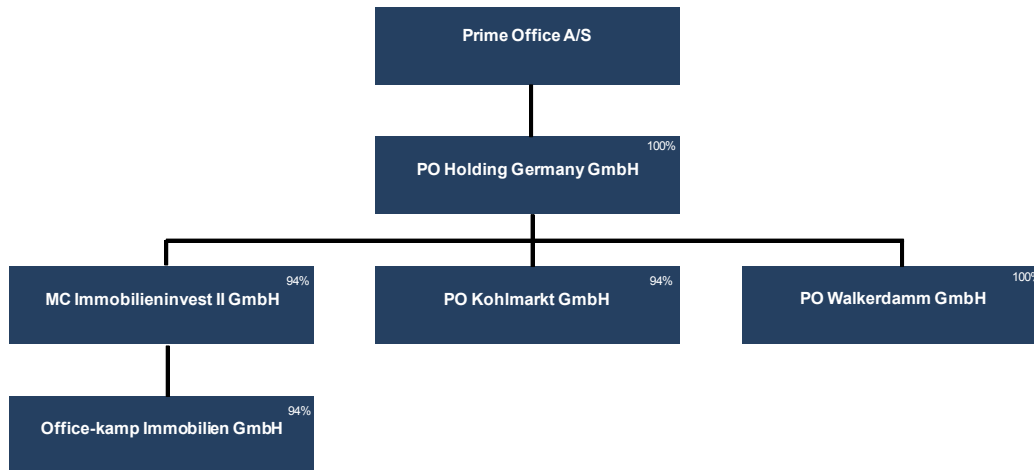
OVERSIGT

Koncernoversigt
Koncernens ejendomsportefølje



Oversigt

Koncernoversigt

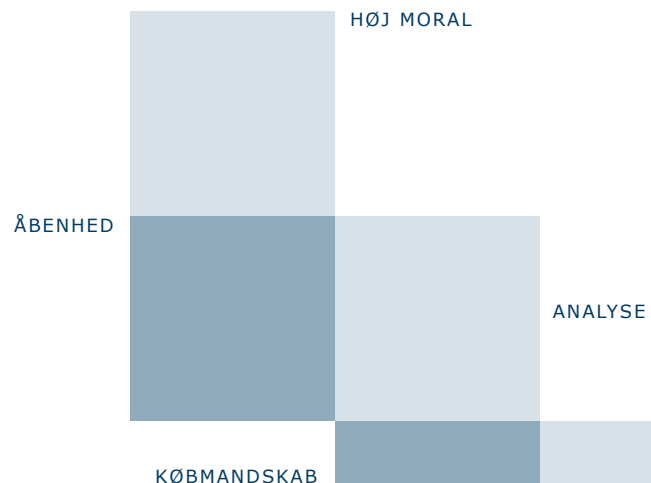


Anm.: Ejendommene er beliggende i følgende selskaber:

- 1) Ejendommen beliggende på Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck ligger i selskabet, PO Kohlmarkt GmbH
- 2) Ejendommen beliggende på Hamburger Chaussee 8 i Kiel ligger i selskabet, MC Immobilieninvest II GmbH
- 3) Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck ligger i selskabet, Office-kamp Immobilien GmbH
- 4) Ejendommen beliggende på Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 i Kiel ligger i selskabet, PO Walkerdamm GmbH

Koncernens ejendomsportefølje





GENNEMSIGTIGHED



KONTAKT OS FOR MERE INFORMATION

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

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989

Kontaktperson

Mogens V. Møller
Administrerende direktør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 4074 2429

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk