

Velkommen til

Velkommen til Generalforsamling i Prime Office A/S



Prime + Office

Møller & Company A/S

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.

Valg af dirigent og referent



- Bestyrelsen indstiller at direktør for selskabets administrator, Henrik Demant, vælges som dirigent og referent.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.

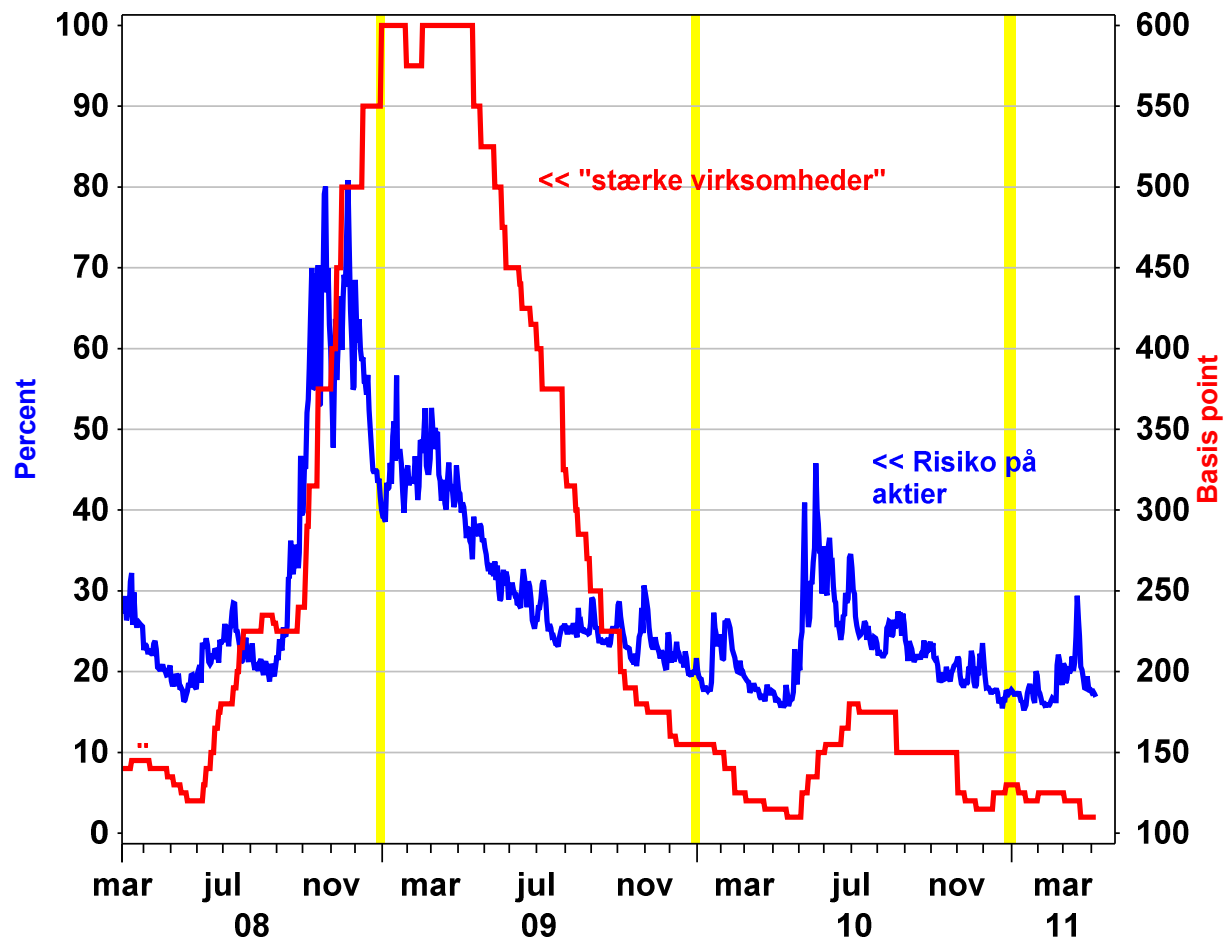
Formandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- Peer analyse – konkurrenter
- Corporate Governance
- Basel III og Kapitalstrukturen
- Køb af ny ejendom

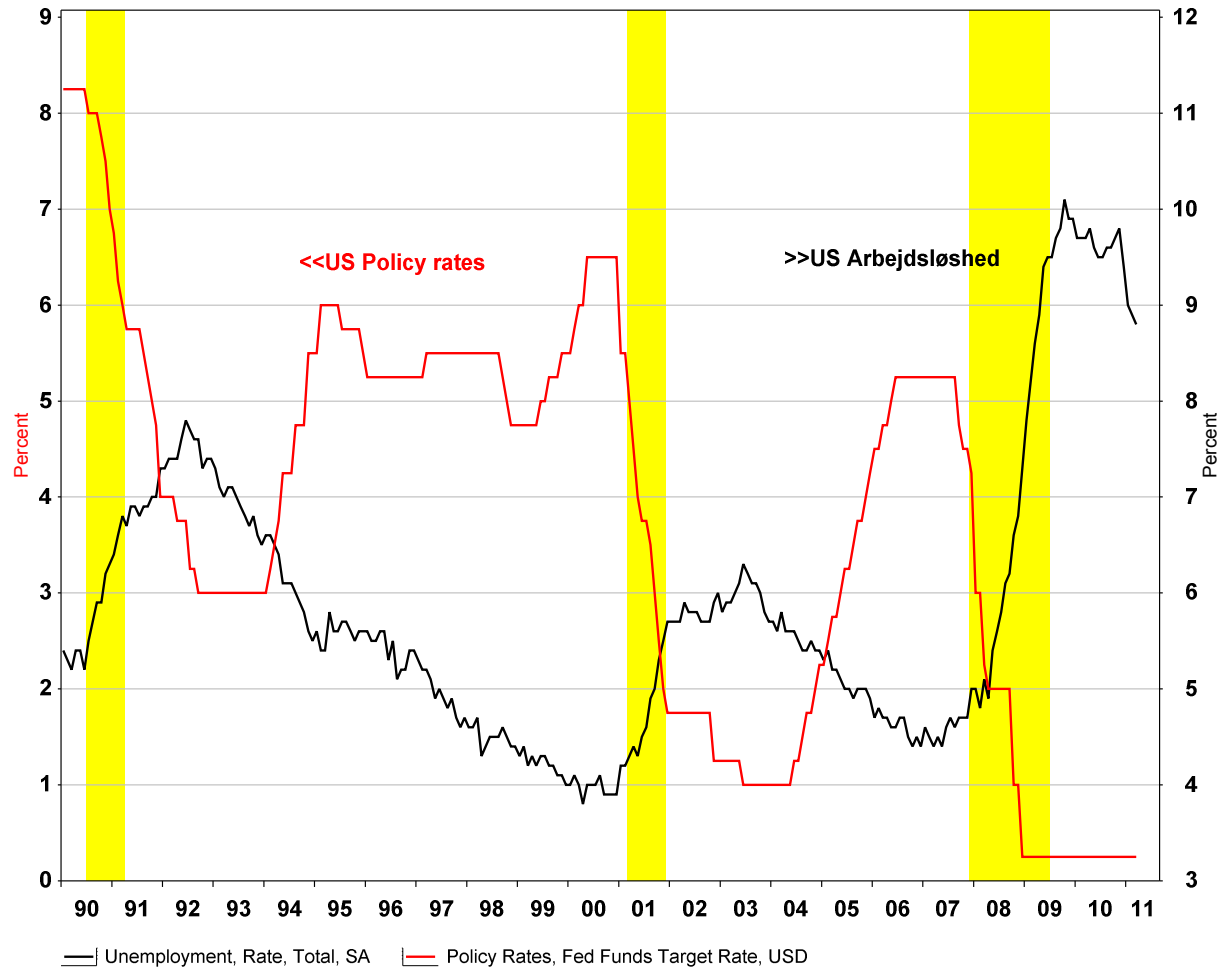
Risikosituation 2011

Risiko på aktier og låneomkostninger er faldet.
- De finansielle markeder er stabile igen.



Source: Reuters EcoWin

Vending i amerikansk økonomi er på vej...



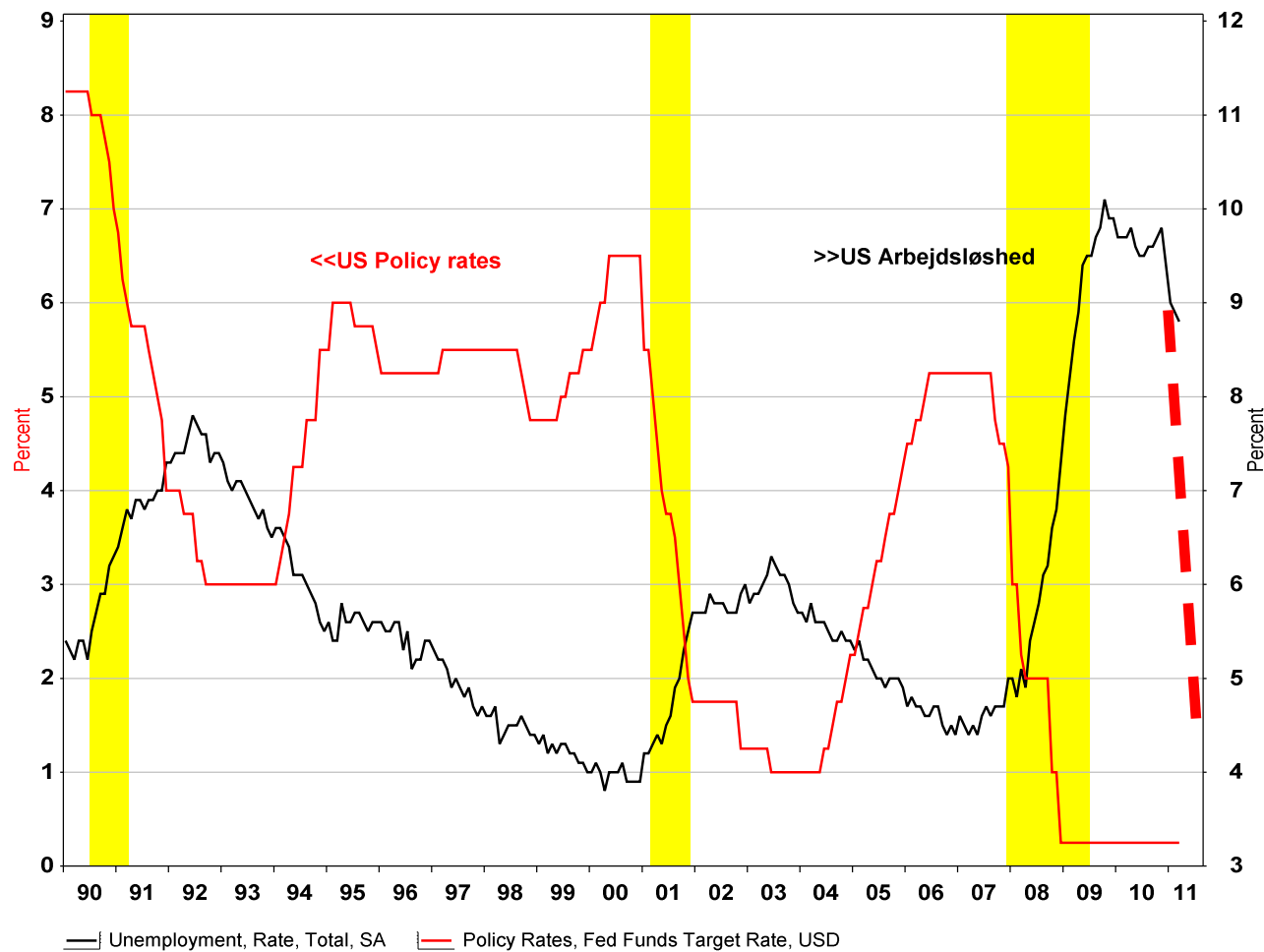
Source: Reuters EcoWin

US Policy Rates er den ledende rente i USA

Vending i amerikansk økonomi er på vej...

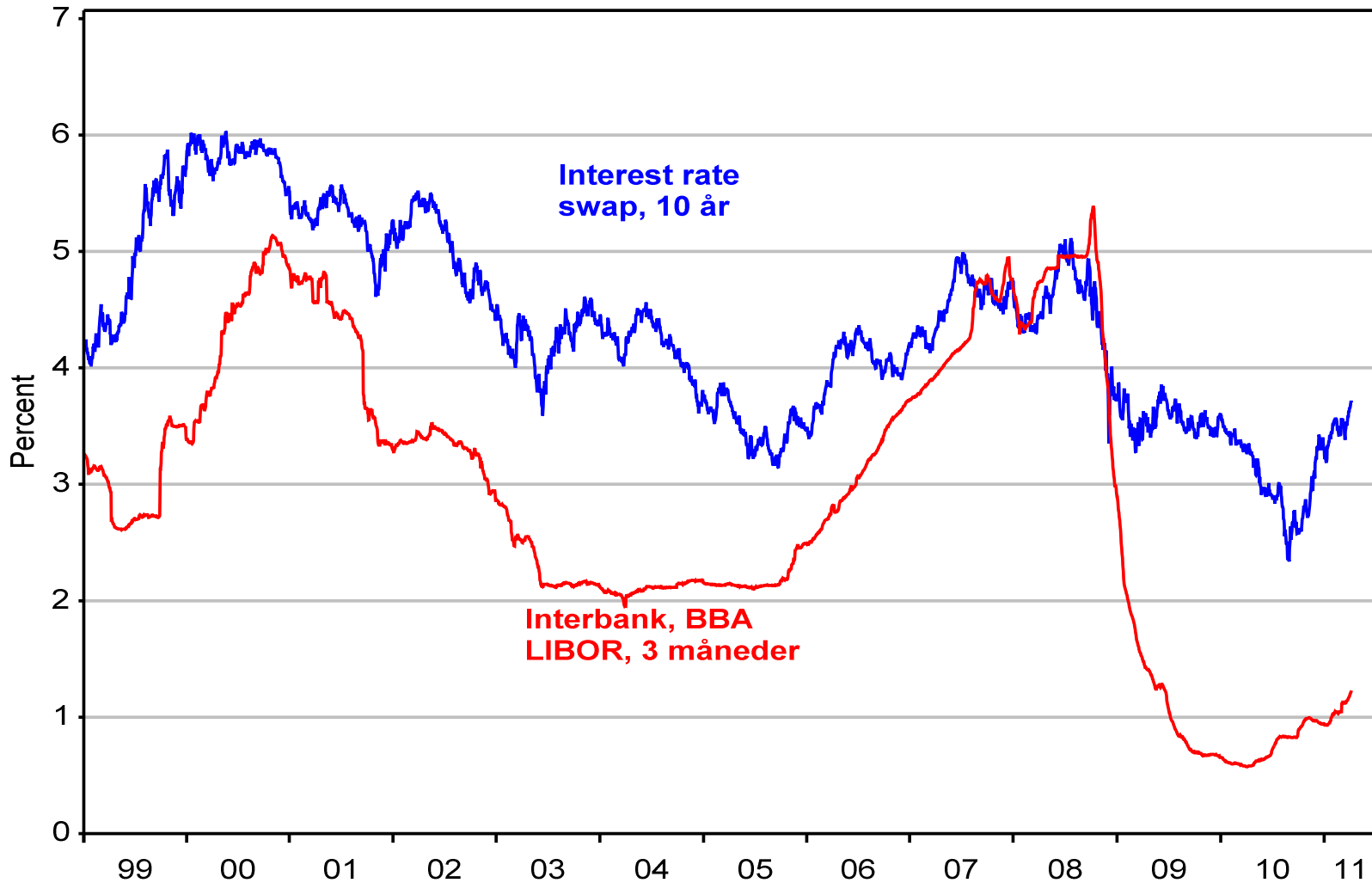


... den amerikanske arbejdsløshed er nøglen



Source: Reuters EcoWin

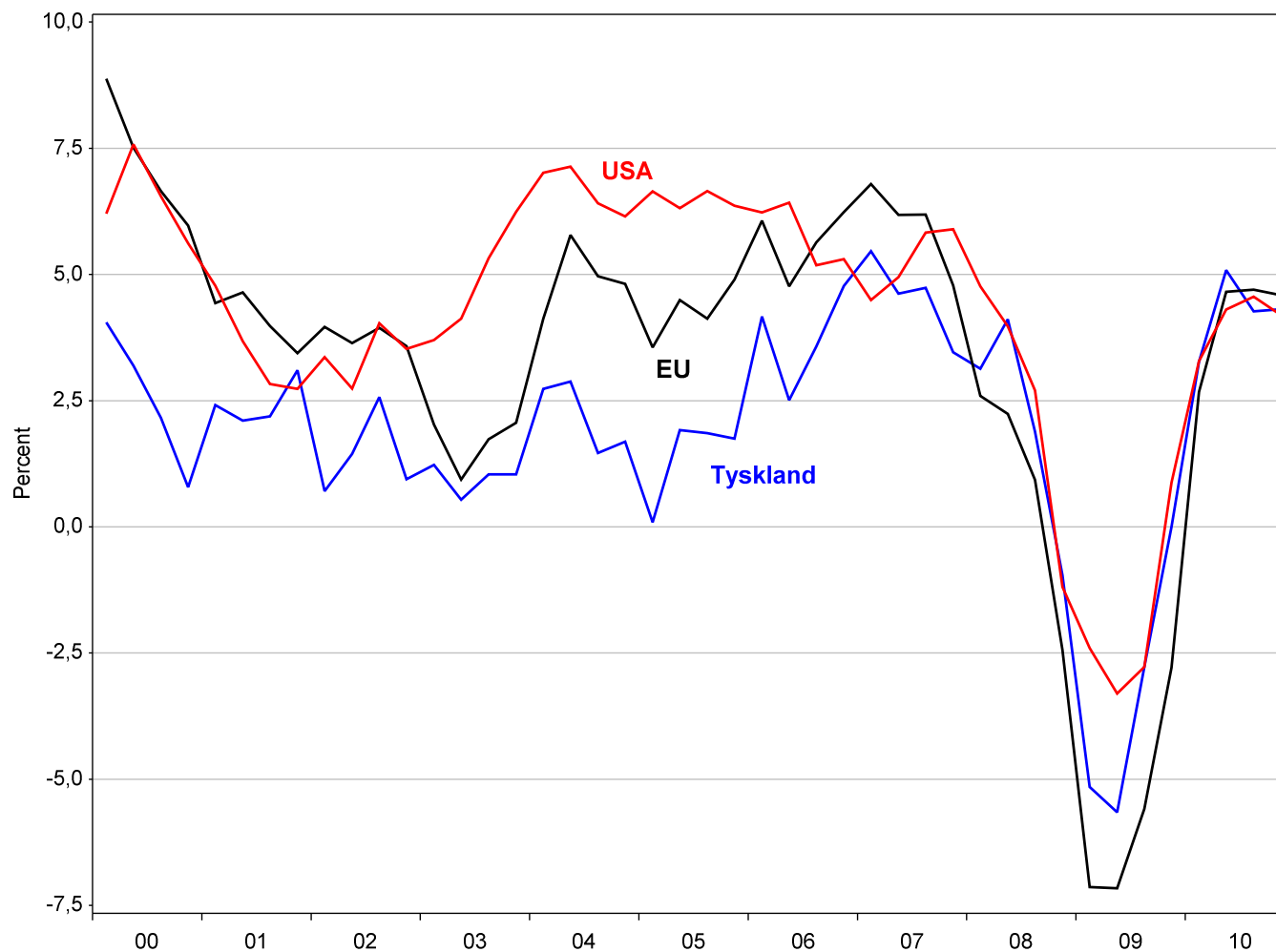
Udvikling i 10 års og 3 mdr. Euro renter



Source: Reuters EcoWin

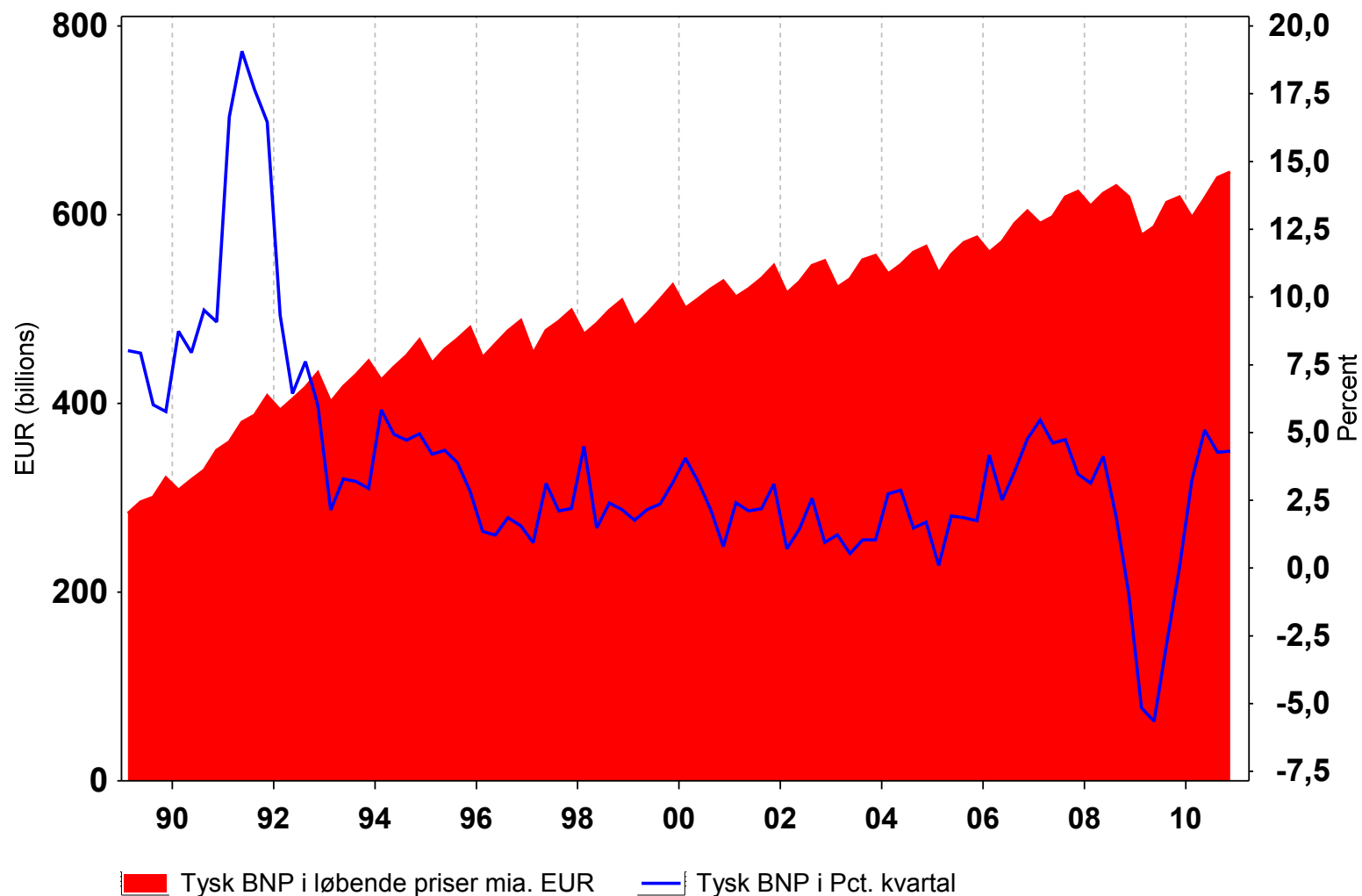
BNP udvikling i de større økonomier

- Tysklands BNP er på højde med de andre store økonomier og stigning i tysk BNP er døbt det "tyske



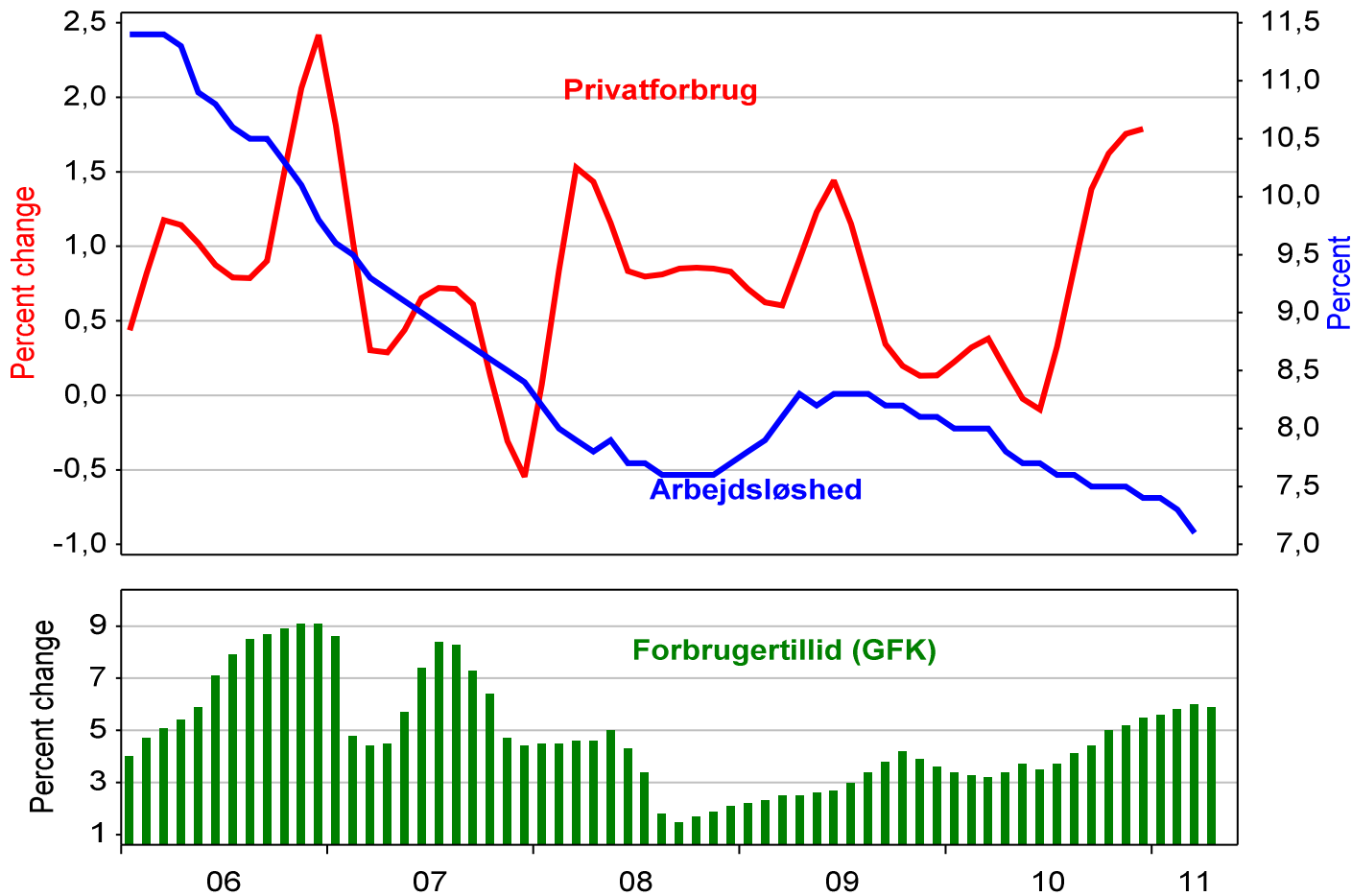
Udvikling i Tysklands BNP

- Tysklands BNP på samme niveau som før krisen...



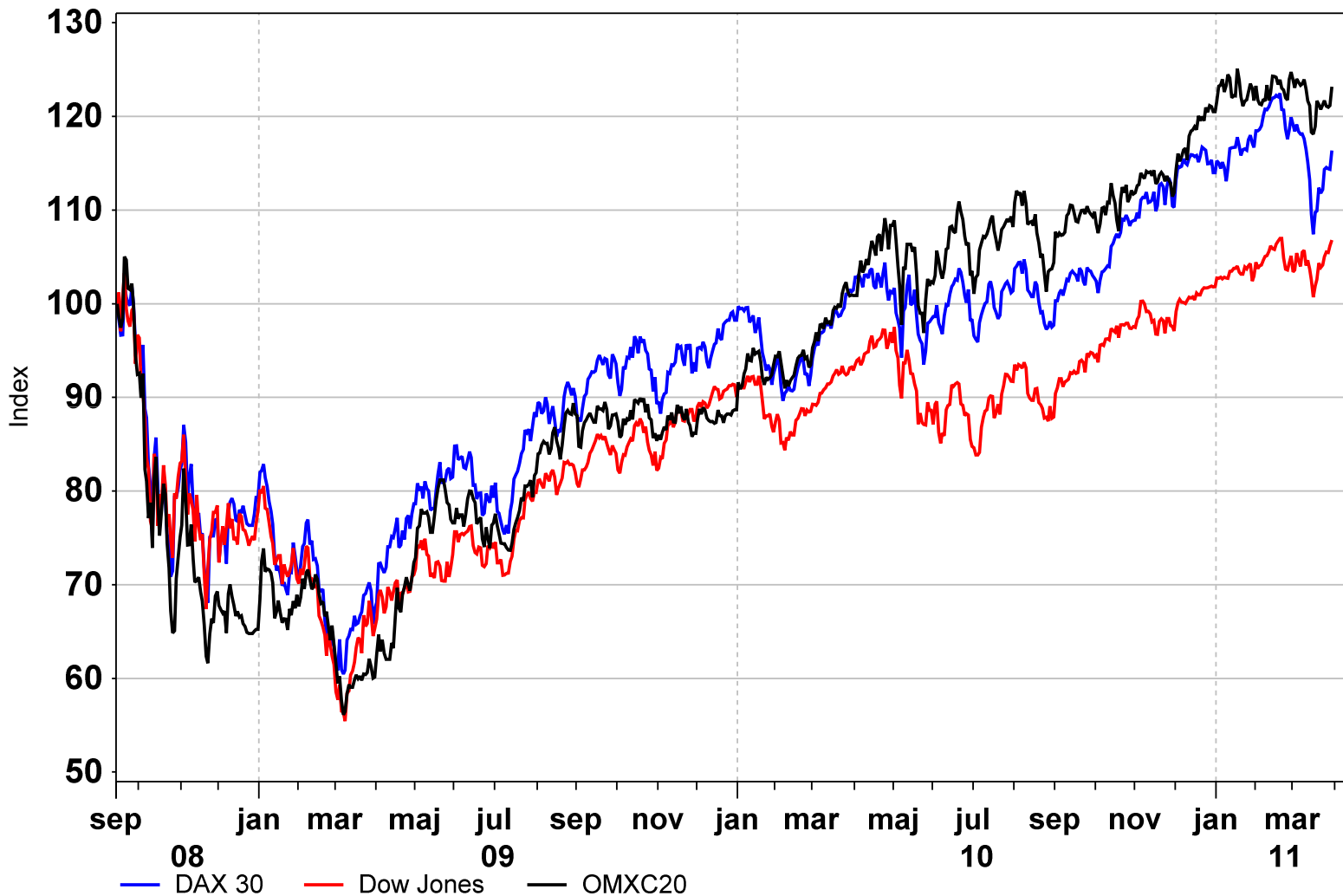
Source: Reuters EcoWin

Udvikling i Tysklands arbejdsløshed og forbrugertilliden



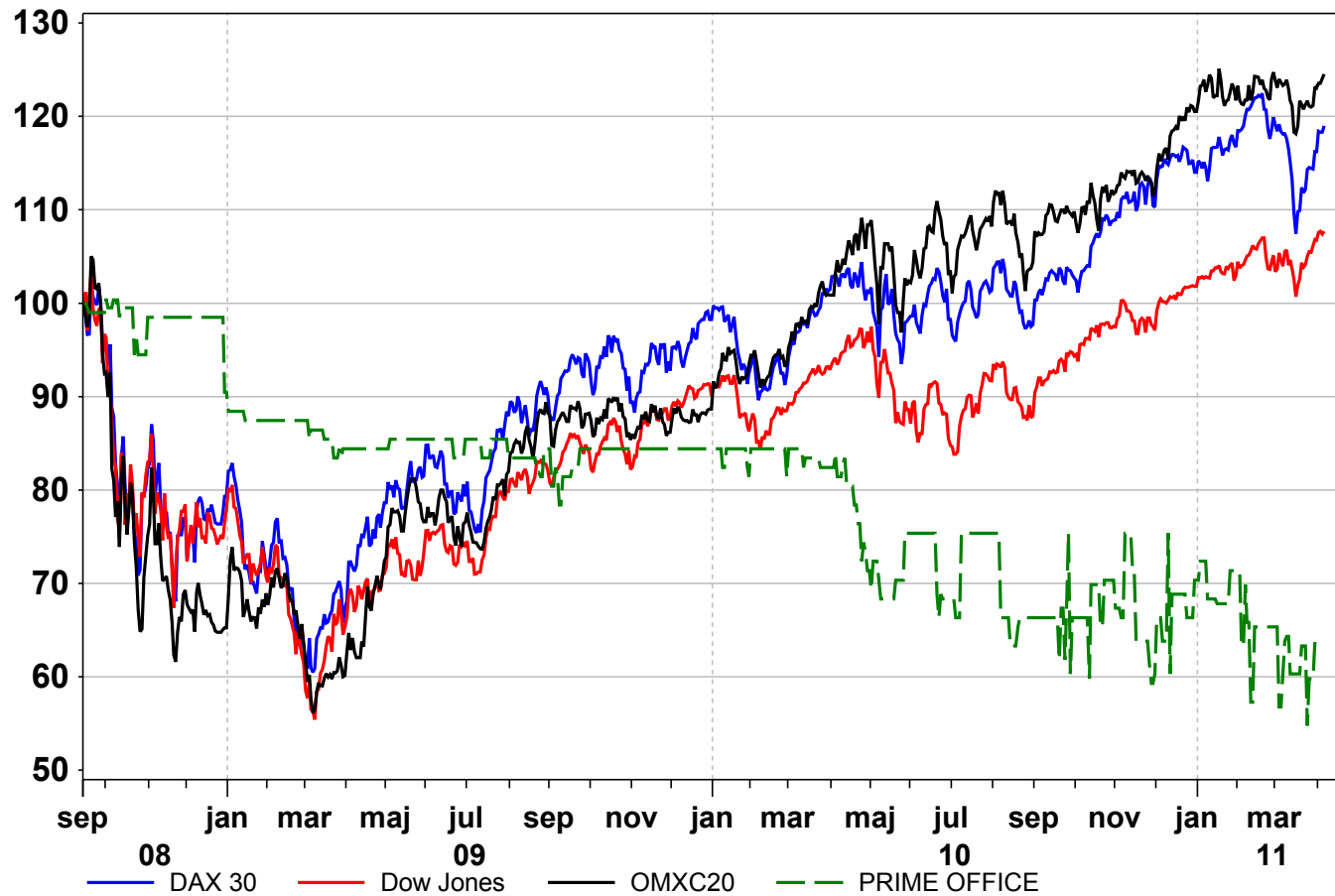
Source: Reuters EcoWin

Aktiekursudvikling siden Lehman (15.9.2008)



Source: Reuters EcoWin

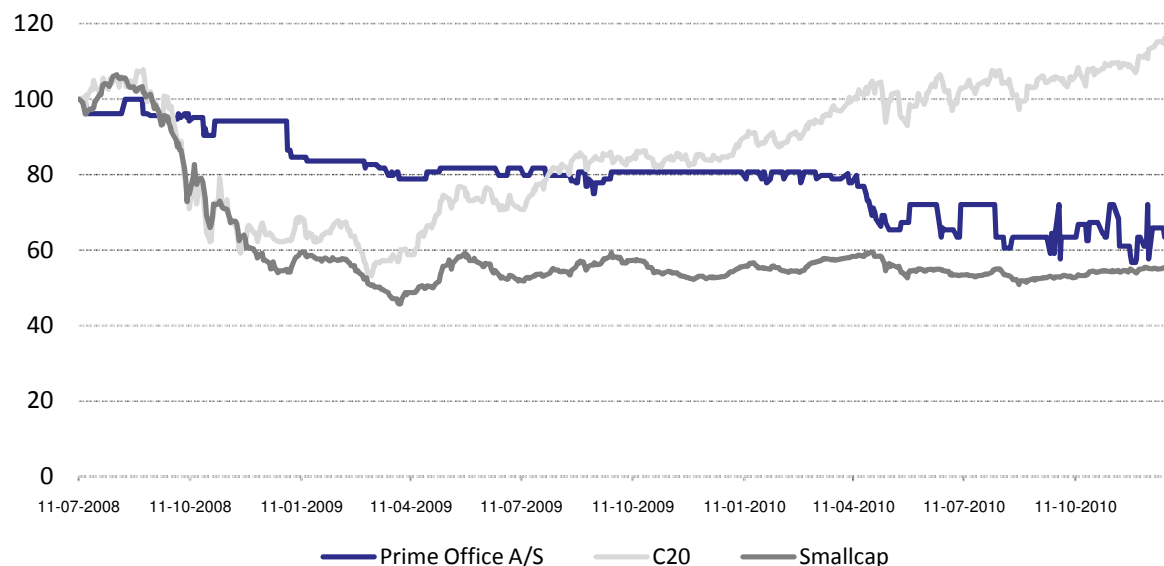
Aktiekursudvikling siden Lehman (15.9.2008)



Source: Reuters EcoWin

Aktiekursudvikling Prime Office (PO)

Udviklingen i aktiekursen, Prime Office A/S, C20 og Smallcap

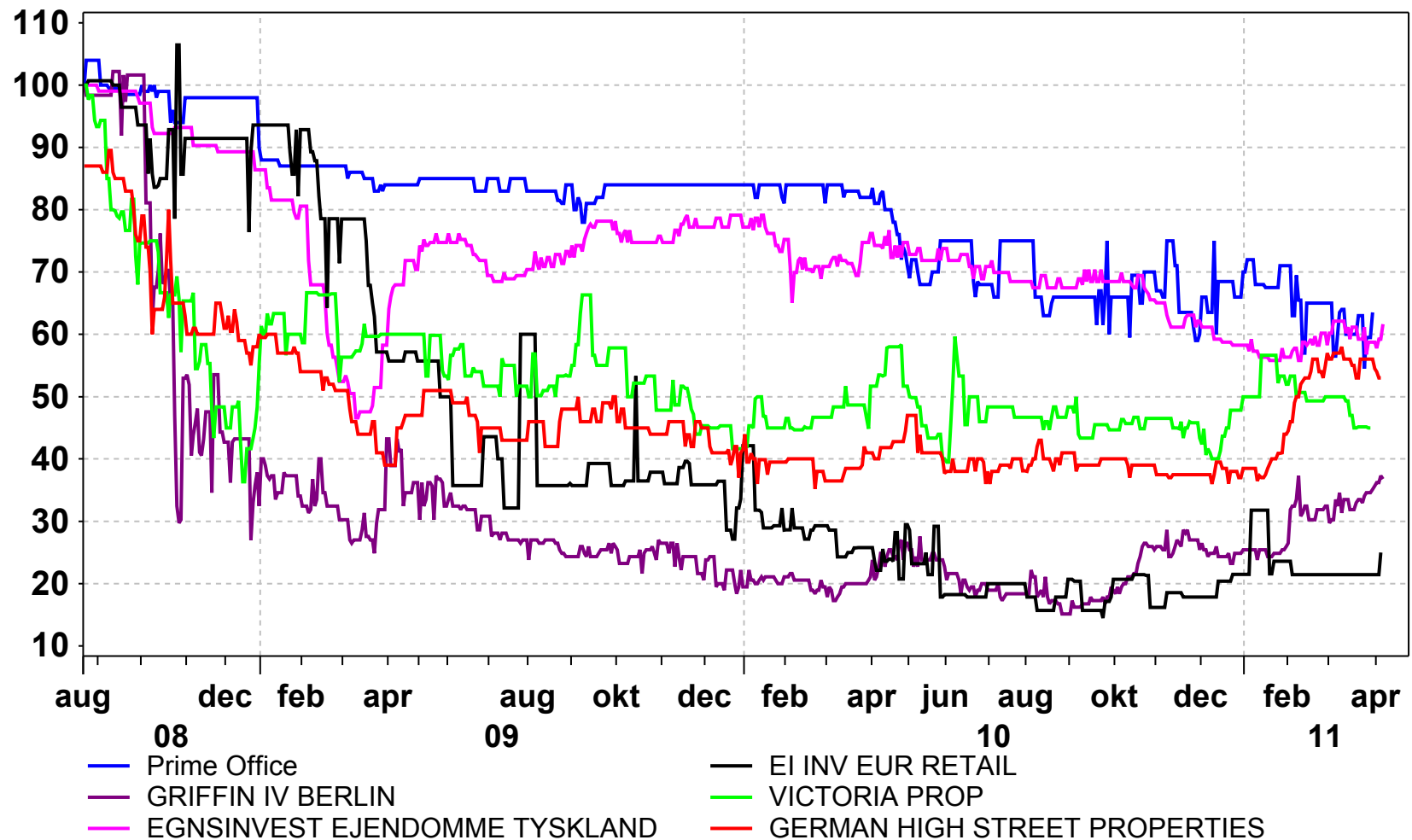


alle beløb i EUR	Prime Office A/S		C20		Smallcap	
	Kurs	Ændring i pct.	Kurs	Ændring i pct.	Kurs *	Ændring i pct.**
Pr. 11.07.2008	13,94	-	52,99	-	353,53	-
Pr. 31.12.2008	12,08	(13,34)	33,25	(37,26)	191,96	(45,78)
Pr. 31.12.2009	11,29	(19,02)	45,38	(14,36)	22,90	(45,72)
Pr. 31.12.2010	9,39	(32,64)	61,38	15,83	23,55	(44,01)

- Kurs/indre værdi 2010 (Prime Office A/S) 0.74
- Begrænset likviditet, da aktien ikke handles ofte pga. det stillestående ejendomsmarked.
- Værdistigningen vises ved salg af ejendomme i Prime Office.

Tyske ejendomsselskaber på OMX

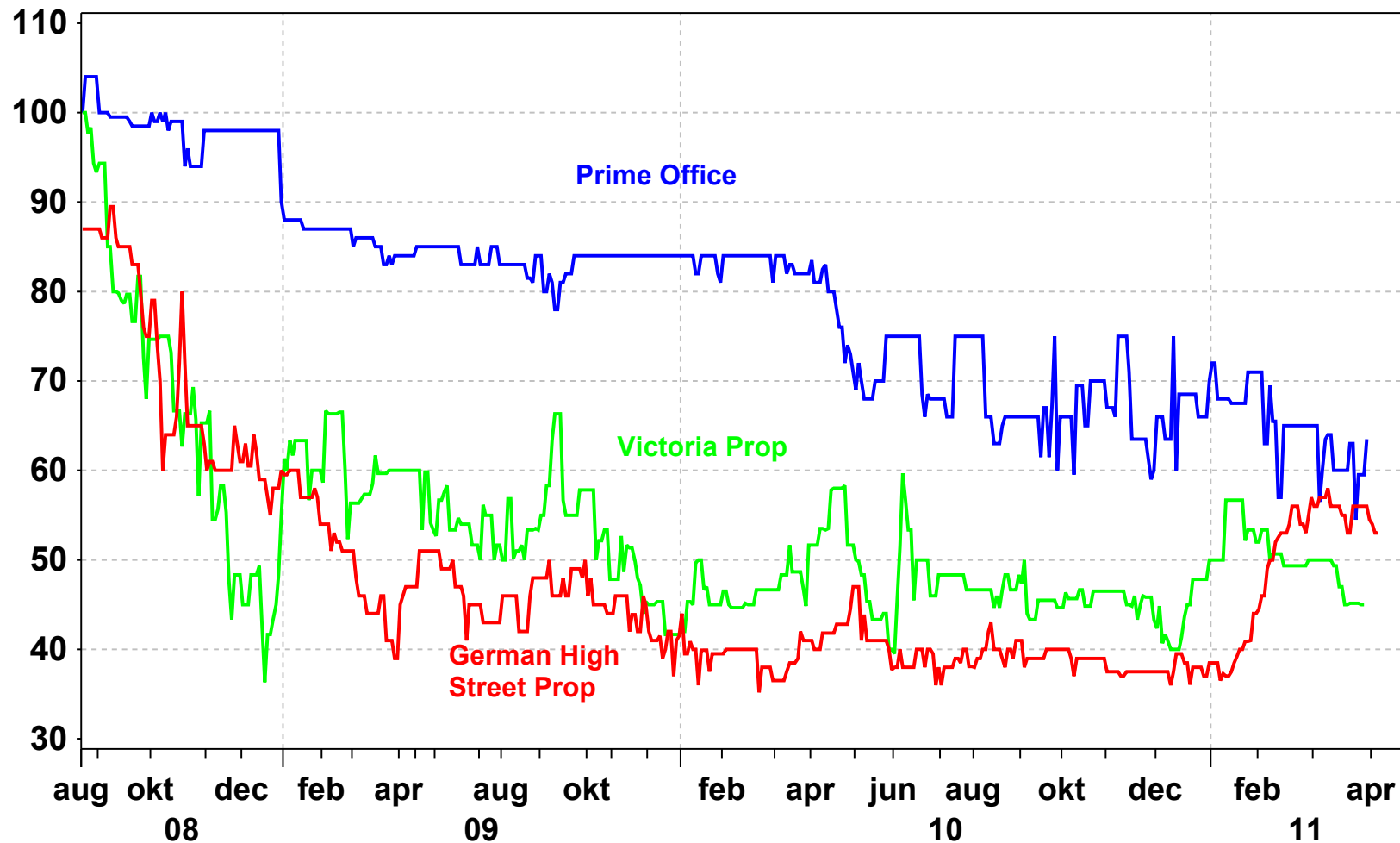
- Aktiekurser, 15.08.2008 = 100 (indeks)



Source: Reuters EcoWin

Sammenligning med direkte konkurrenter

- Aktiekurser, 15.08.2008 = 100 (indeks)



Source: Reuters EcoWin

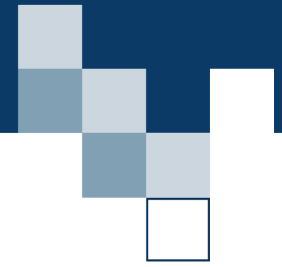
Sammenligning af nøgletal...



... med nogle af konkurrenterne

	Prime Office	German High Street	Victoria Prop.
EBIT/Aktiver i alt	4,8%	4,0%	2,9%
Omkostningsprocent	18,3%	35,2%	47,6%
Forrentning af egenkapital	-3,72%	1,90%	-14,1%
Soliditetsgrad	37,95%	38,60%	17,50%

Corporate Governance



➤ Corporate Governance

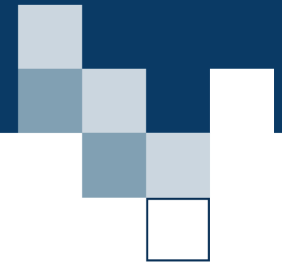
- ✓ Risici

- ✓ Revisionsudvalg

- ✓ Whistleblower - funktionen

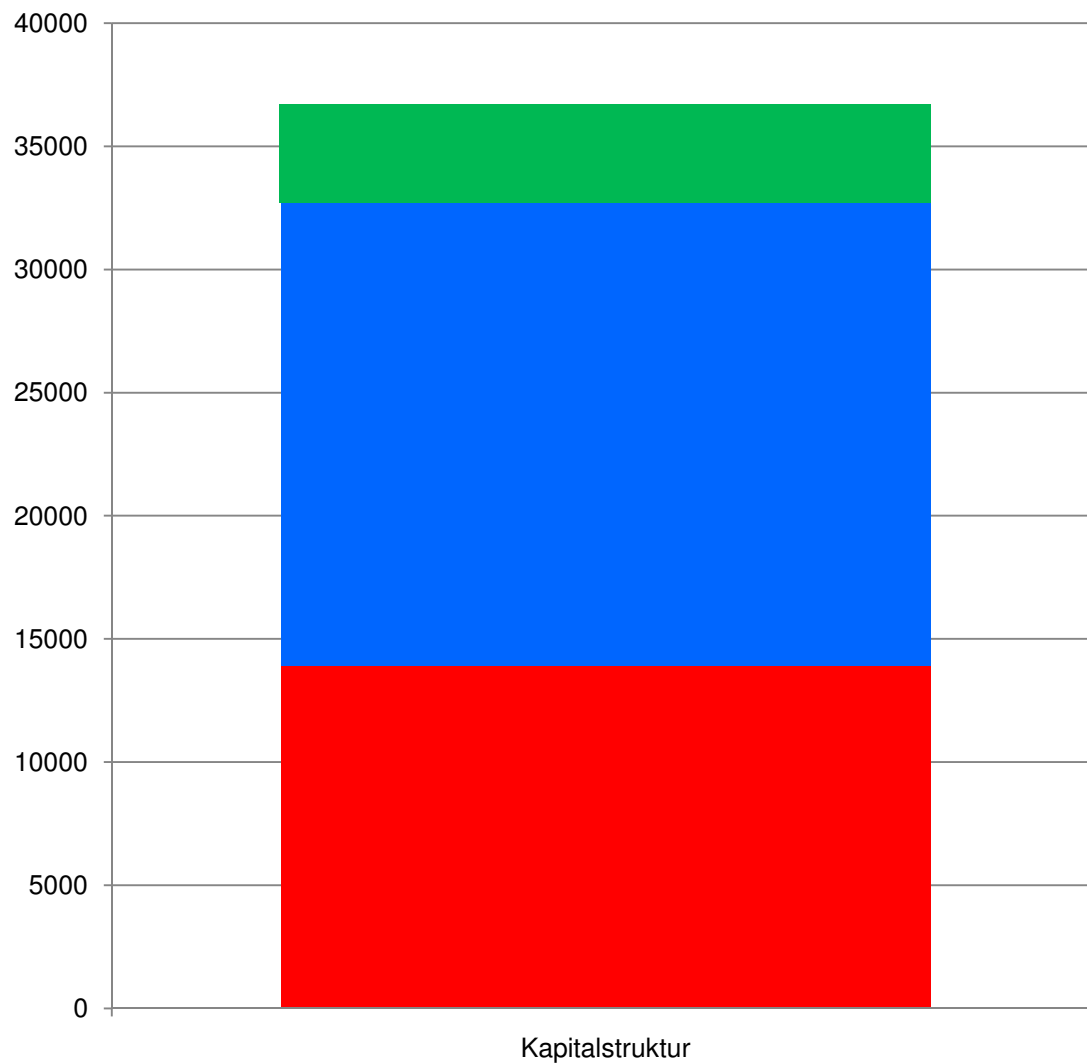
- ✓ Samfundsansvar - CSR

Bankpakkernes effekt på boligmarkedet



- Lovgivning og regulering
 - ✓ Basel III

Kapitalstrukturen

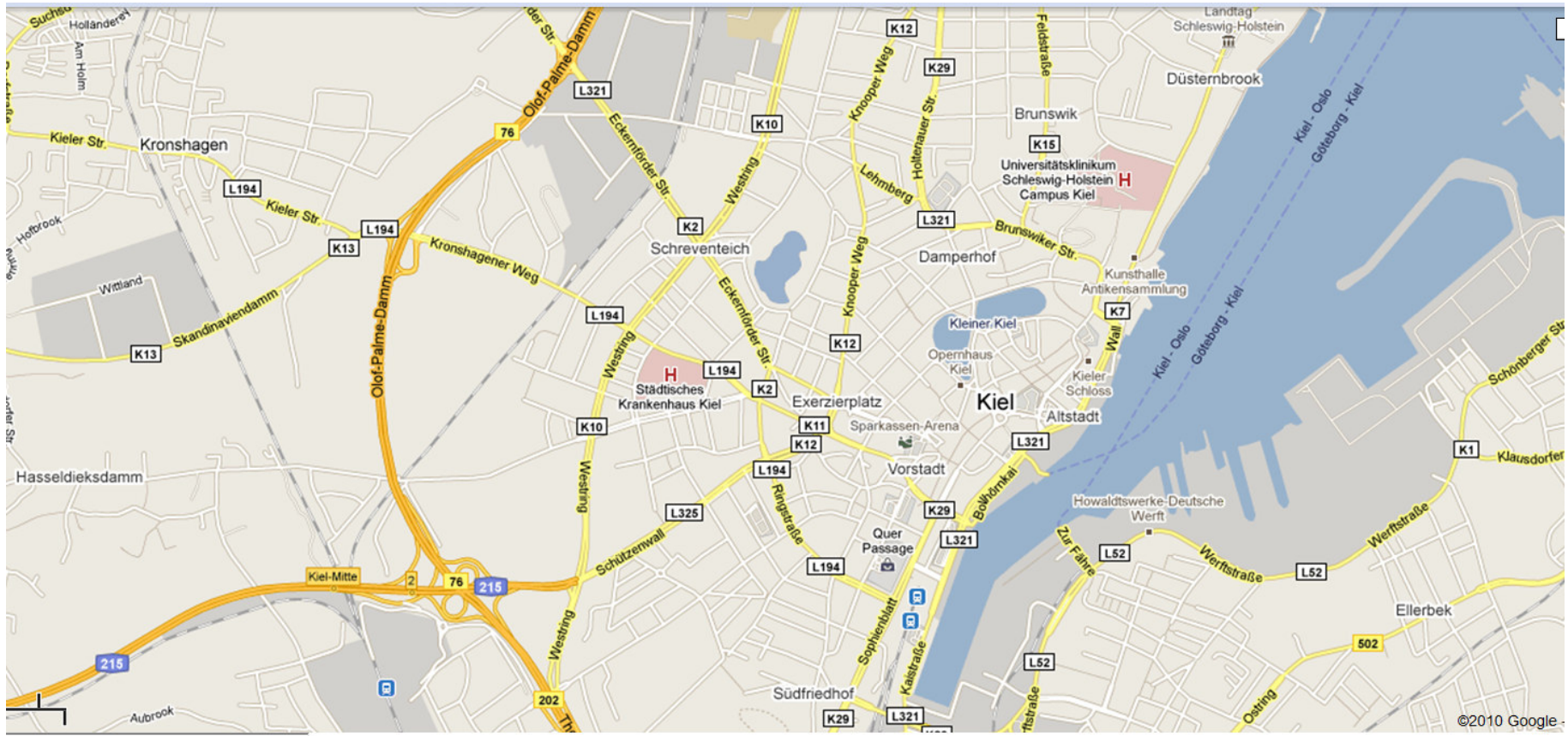
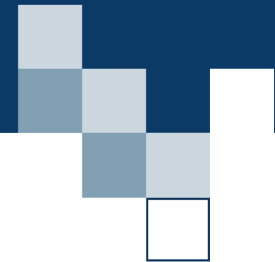


- Kortfristet gæld
- Langfristet gæld
- Egenkapital

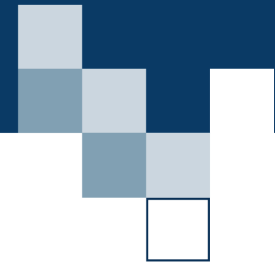
Ny kontorejendom i Kiel



Central beliggenhed



Hoveddata



■ Immobilien-Profil

▪ Nutzung	Büro- und Geschäftshaus
▪ Baujahr / Refurbishment	1990
▪ Grundstück	2.193 m ²
▪ Mietfläche gesamt (GIF)	5.005 m ²
* Büro	3.752 m ²
* Einzelhandel	1.086 m ²
* Lager/Archiv	167 m ²
▪ Stellplätze gesamt	88
* Außen	11
* Innen	77
▪ Mieter	Multitenant / 7 Mieter + diverse Stellplatzmieter
▪ Ø Restlaufzeit	5,4 Jahre
▪ Ø Miete netto pro m ² Büro	9,80 €
▪ Ø Miete netto pro m ² Einzelh.	11,40 €
▪ Ist-Miete netto p.a.	398.927 €
▪ Ist-Miete netto p.a. (ab 16.12.10)	566.406 €
▪ Soll-Miete netto p.a.	589.050 €
▪ Wirtsch.Vermietungsstand	67,7%; ab 16.12.2010 96,1%
▪ Kaufpreis	7.200.000 €

Aufgrund intensiver Vermietungsaktivitäten ergeben sich laufend positive Veränderungen der wirtschaftlichen Kennzahlen.





Prime + Office

Møller & Company A/S

Lejeoversigt ved køb

Walkerdamm GmbH, Kiel

Lejeoversigt

Lejer	Etage	Areal m ²	Andel (%)	Leje (netto)			Andel (%)	Løbetid lejekontrakt
				€ / m ² stk.	pr. måned	p.a.		
BCD Travel Germany GmbH	Tagetage	220 m ²	4,47%	9,00	1.977,12 €	23.725,44 €	4,33%	31-10-2012
BCD Travel Germany GmbH	Tagetage	35 m ²	0,72%	3,00	105,48 €	1.265,76 €	0,23%	31-10-2012
Blitz Schallplatten VertriebsGmbH	Stue	244 m ²	4,96%	9,25	2.254,41 €	27.052,92 €	4,94%	31-08-2011
Deutsche Allgemeine Vers. AG	Stue	110 m ²	2,24%	12,50	1.375,00 €	16.500,00 €	3,01%	31-08-2011
Land Schleswig-Holstein	3. sal	1.004 m ²	20,42%	9,40	9.434,87 €	113.218,49 €	20,68%	31-12-2015
Land Schleswig-Holstein	2. sal	495 m ²	10,07%	9,40	4.653,75 €	55.845,02 €	10,20%	31-12-2015
Land Schleswig-Holstein	1. sal	1.004 m ²	20,43%	9,40	9.442,11 €	113.305,34 €	20,70%	31-12-2015
Passau Niemeyer & Partner GbR	Tagetage	503 m ²	10,22%	8,70	4.372,79 €	52.473,53 €	9,58%	30-06-2020
Passau Niemeyer & Partner GbR	Tagetage	127 m ²	2,58%	2,00	253,54 €	3.042,48 €	0,56%	30-06-2020
ReiseShop Neubrand & Podzus OHG	Stue	384 m ²	7,80%	11,00	4.219,49 €	50.633,88 €	9,25%	31-01-2016
Frauenetzwerk	2. sal	470 m ²	9,56%	8,50	3.995,00 €	47.940,00 €	8,76%	30-04-2020
Tomgang	Stue	150 m ²	3,04%	11,00	1.646,70 €	19.760,40 €	3,61%	-
Tomgang	Stue	172 m ²	3,50%	11,00	1.892,00 €	22.704,00 €	4,15%	-
I alt		4.917 m²	100,00%		45.622,27 €	547.467,26 €	100,00%	
BCD Travel Germany GmbH	P-kælder	1	1,15%	63,00	63,00 €	756,00 €	1,26%	31-10-2012
Deutsche Allgemeine Vers. AG	P-kælder	1	1,15%	61,36	61,36 €	736,32 €	1,23%	31-08-2011
Land Schleswig-Holstein	P-kælder	10	11,49%	55,00	550,00 €	6.600,00 €	10,99%	31-12-2015
Passau Niemeyer & Partner GbR	P-plads	2	2,30%	52,00	104,00 €	1.248,00 €	2,08%	30-06-2020
ReiseShop Neubrand & Podzus OHG	P-kælder	2	2,30%	50,00	100,00 €	1.200,00 €	2,00%	31-01-2016
Frauenetzwerk	P-kælder	2	2,30%	40,00	80,00 €	960,00 €	1,60%	30-04-2020
Frauenetzwerk	P-kælder	2	2,30%	60,00	120,00 €	1.440,00 €	2,40%	30-04-2020
Øvrige lejere	P-kælder	38	43,68%	61,64	2.342,32 €	28.107,84 €	46,79%	-
Øvrige lejere	P-plads	9	10,34%	42,78	385,02 €	4.620,24 €	7,69%	-
Tomgang	P-kælder	20	22,99%	60,00	1.200,00 €	14.400,00 €	23,97%	-
I alt		87	100,0%		5.006 €	60.068 €	100,0%	
Total			100,0%		50.627,97	607.535,66	100,0%	

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.

Resultatopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
3, 12	Nettoomsætning	2.156	2.222	84	87
	Driftsomkostninger	(151)	(199)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
	Bruttoresultat	2.005	2.023	84	87
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(243)	(374)	(206)	(227)
	Resultat af primær drift	1.762	1.649	(122)	(140)
7	Finansielle indtægter	14	343	263	284
8	Finansielle omkostninger	(2.295)	(1.654)	(562)	(60)
	Resultat før skat	(519)	338	(421)	84
9	Skat af periodens resultat	178	(61)	105	(21)
10	Periodens resultat	(341)	277	(316)	63
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	(371)	261		
	Ikke kontrollerende interesse	30	16		
	I alt	(341)	277		
	Resultat pr. aktie i EUR				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	-0,35	0,25		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	-0,35	0,25		

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
	Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	(341)	277	(316)	63
	Anden totalindkomst				
22	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	0	(282)	0	0
22	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	385	0	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(96)	70	0	0
	Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	289	(212)	0	0
	Periodens totalindkomst	(52)	65	(316)	63
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	(82)	49		
	Ikke kontrollerende interesse	30	16		
	I alt	(52)	65		

Balance, aktiver

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
Aktiver					
Langfristede aktiver					
<i>Materielle aktiver</i>					
12	Investeringsejendomme	34.691	34.646	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	6.075	6.075
20	Udskudt skatteaktiv	394	555	146	41
Langfristede aktiver i alt		35.085	35.201	6.221	6.116
Kortfristede aktiver					
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58	70	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	9.834	10.546
15	Andre tilgodehavender	560	719	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	21	3	0	0
16	Likvide beholdninger	931	961	417	3
Kortfristede aktiver		1.570	1.753	10.251	10.549
Aktiver i alt		36.655	36.954	16.472	16.665

Balance, passiver

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2010	2009	2010	2009
	Passiver				
	Egenkapital				
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(1.010)	(1.299)	0	0
	Overført resultat	163	534	(501)	(185)
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.440	13.522	13.786	14.102
	Ikke kontrollerende interesse	471	441	0	0
	Egenkapital i alt	13.911	13.963	13.786	14.102
	Langfristede gældsforpligtelser				
20	Udskudt skat	0	243	0	0
19	Gæld til kreditinstitutter	18.780	18.780	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.780	19.023	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
19	Gæld til banker	0	642	0	642
	Leverandørgæld	147	158	42	50
	Selskabsskat	312	312	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	19	0	0
21	Anden gæld	3.505	2.837	2.644	1.871
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.964	3.968	2.686	2.563
	Forpligtelser i alt	22.744	22.991	2.686	2.563
	Passiver i alt	36.655	36.954	16.472	16.665

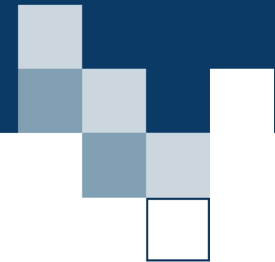
Nøgletal

	Koncern	
	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	(3,72%)	2,44%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	(2,45%)	2,00%
Soliditetsgrad (pct.)	37,95%	37,84%
Udlejningsgrad (pct.)	98,00%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	9.995	12.018
Børskurs (EUR)	9,39	11,29
Indre værdi (EUR)	12,63	12,70
Kurs/indre værdi (EUR)	0,74	0,89
Resultat pr. aktie (EPS)	(0,35)	0,25
EBIT pr. aktie (EUR)	1,66	1,55
Price Earnings (PE)	(26,83)	45,16
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.

Fordeling af årets over- / underskud



- Bestyrelsen indstiller at årets underskud overføres til næste år

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.

Valg af bestyrelse



- Bestyrelsen indstiller selskabets bestyrelse til genvalg.
- Bestyrelsen består herefter af tre personer:
 - Flemming Lindeløv, Jesper Ørskov og Henrik Demant
- Ved valg af bestyrelsens medlemmer er der lagt vægt på:
 - Uafhængighed, kompetencer og mangfoldighed
- Honorar for regnskabsåret 2010 udgør DKK 200.0000 ex.moms
- Honorar for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse til DKK 200.000 ex.moms heraf DKK 125.000 til bestyrelsesformanden.

Dagsorden



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.

- Det indstilles at selskabets revisor PriceWaterHouseCoopers genvælges frem til næste generalforsamling

Dagsorden



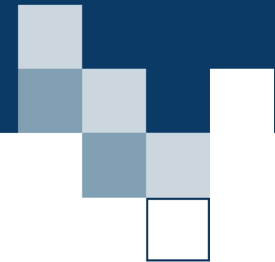
1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.



- Bestyrelsen har ikke fremsat forslag til vedtægtsændringer. Der er ikke krav som følge af ændret selskabslovgivning.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærerne.



- Der er ikke punkter til behandling eller modtaget forslag fra aktionærer.



Back up

PO Kohlmarkt GmbH, Lübeck



- Kontorejendom opført i 1910 og renoveret i 2008
- Beliggende i centrum af Lübeck
- Klassisk og arkitektonisk kontorejendom
- Særdeles fleksibel indretning
- Bonitetsstærke lejere på lange kontrakter

Office-kamp GmbH, Lübeck

- Kontorejendom opført i 2008
- Beliggende på indfaldsvej nær centrum af Lübeck
- Moderne bygning med glasfacade i to etager
- Opdelt i to åbne sektioner med separate lejemål
- Udlejet på lange kontrakter



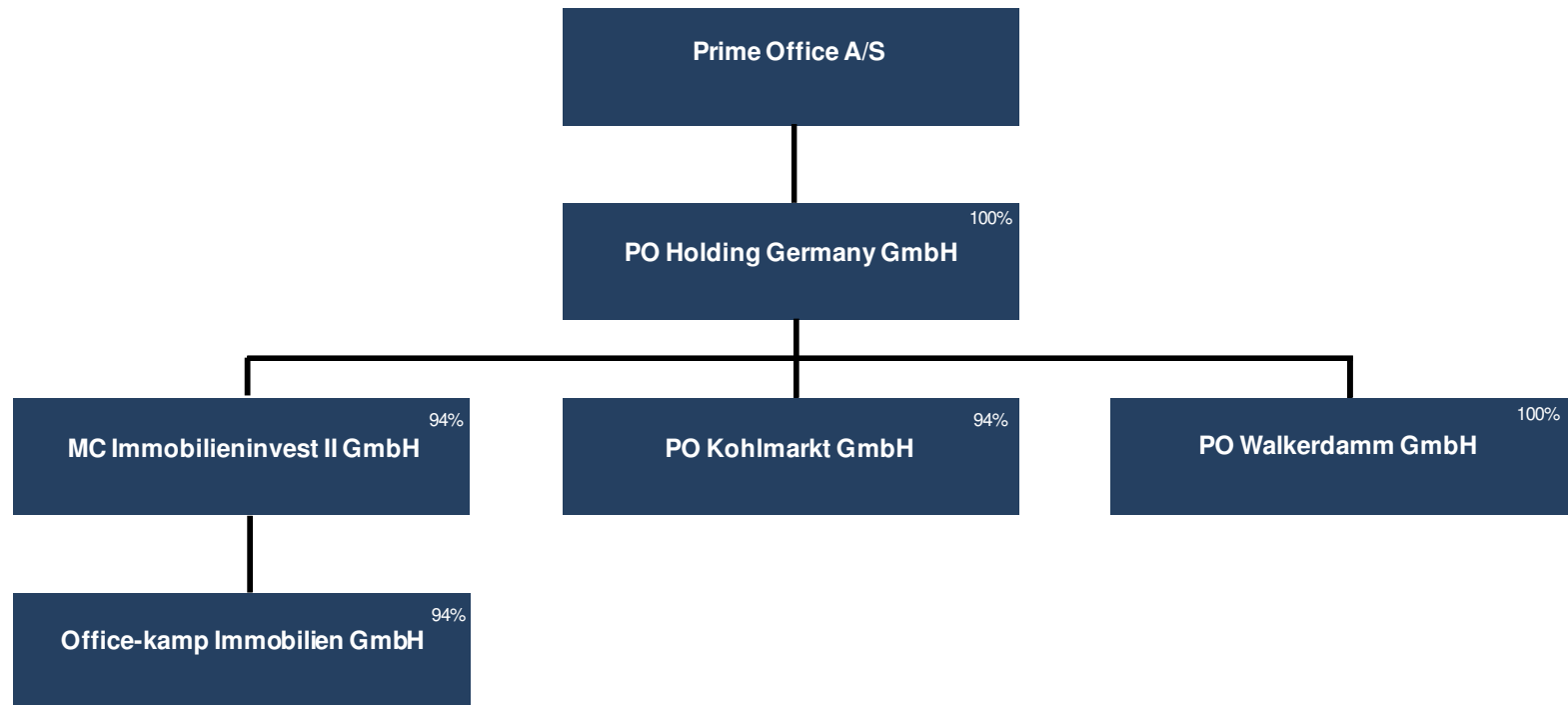
MC Immobilieninvest II GmbH, Kiel



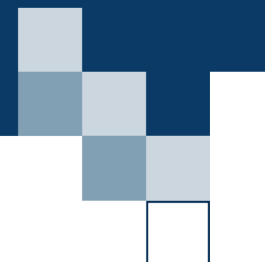
- Kontorejendom opført i 2002
- Beliggende i centrum af Kiel
- Moderne og arkitektonisk kontorejendom
- Særdeles fleksibel indretning
- Technische Krankenkasse er hovedlejer frem til 2018



Organisering



PO Kohlmarkt GmbH, Lübeck (2)



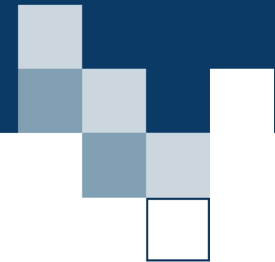
- Selskab : PO Kohlmarkt GmbH
- Transaktion: Share deal
- Delstat: Slesvig-Holsten
- By: Lübeck
- Adresse: Am Kohlmarkt 7 - 15
- Hovedlejer: Deutsche Bank
- Forfald lejekontrakt: 2016
- Byggeår/(Renoveret) 1910 / (2008)
- Areal, grund: m² 2.773
- Areal, udlejning: m² 8.941
- Antal p-pladser: 8
- Købspris: EUR 23.050.000
- Lejeindtægt p.a.: EUR 1.392.259
- Tomgang: 0 %
- Status: Erhvervet

Office-kamp GmbH, Lübeck (2)



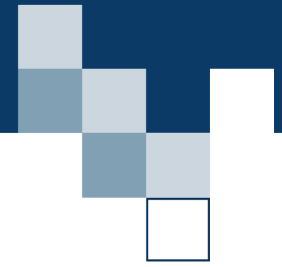
- Selskab : Office-kamp GmbH
- Transaktion: Share deal
- Delstat: Slesvig-Holsten
- By: Lübeck
- Adresse: Heiligengeistkamp 4a
- Hovedlejer: E-V-G Landwege
- Forfald lejekontrakt: 2018
- Byggeår/(Renoveret) 2008
- Areal, grund: m² 1.702
- Areal, udlejning: m² 2.131
- Antal p-pladser: 30
- Købspris: EUR 3.488.256
- Lejeindtægt p.a.: EUR 251.155
- Tomgang: 0 %
- Status: Erhvervet

MC Immobilieninvest II GmbH, Kiel (2)



- Selskab : MC Immobilieninvest II GmbH
- Transaktion: Asset deal
- Delstat: Slesvig-Holsten
- By: Kiel
- Adresse: Hamburger Chaussee 8
- Hovedlejer: Techniker Krankenkasse TKK
- Forfald lejekontrakt: 2012
- Byggeår/(Renoveret): 2002
- Areal, grund: m² 2.682
- Areal, udlejning: m² 3.412
- Antal p-pladser: 68
- Købspris: EUR 6.058.845
- Lejeindtægt p.a.: EUR 427.950
- Tomgang: 0 %
- Status: Købt

Fremtiden



- Selskabet forventer et resultat af primær drift på mellem 1,7 til 1,9 mio. Euro.
- Kreditmarkedet i en lille bedring, men vanskelig
- Priserne på kontorejendomme er stabile

Egenkapitalopgørelse, koncern

	2008 *					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(1.450)	0	(1.450)	0	(1.450)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	363	0	363	0	363
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	(1.087)	0	(1.087)	0	(1.087)
Årets resultat	0	0	454	454	94	548
Total indkomst	0	(1.087)	454	(633)	94	(539)
Stiftelse	67	0	0	67	0	67
Minoriteter ved køb af kapitalandele	0	0	0	0	331	331
Kapitalforhøjelse	14.220	0	0	14.220	0	14.220
Overkurs ved emission	0	0	533	533	0	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	0	(725)	(725)	0	(725)
Køb af egne aktier	0	0	(138)	(138)	0	(138)
Skat af egenkapitalposter	0	0	40	40	0	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789

	2009					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(282)	0	(282)	0	(282)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	70	0	70	0	70
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(1.299)	164	13.152	425	13.577
Årets resultat	0	0	261	261	16	277
Total indkomst	14.287	(1.299)	425	13.413	441	13.854
Salg af egne aktier	0	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 31. december 2009	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Egenkapitalopgørelse, moderselskab

Beløb i EUR 1000	2008 *				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 10. december 2007	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	0	0	0	0
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	(67)	(67)	0	(67)
Total indkomst	0	(67)	(67)	0	(67)
Stiftelse	67	0	67	0	67
Kapitalforhøjelse	14.220	0	14.220	0	14.220
Overkurs ved emission	0	533	533	0	533
Transaktionsomkostninger ved kapitalforhøjelse	0	(725)	(725)	0	(725)
Køb af egne aktier	0	(138)	(138)	0	(138)
Skat af egenkapitalposter	0	40	40	0	40
Egenkapital pr. 31. december 2008	14.287	(357)	13.930	0	13.930

Beløb i EUR 1000	2009				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(357)	13.930	0	13.930
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	0	0	0	0
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(357)	13.930	0	13.930
Årets resultat	0	63	63	0	63
Total indkomst	14.287	(294)	13.993	0	13.993
Salg af egne aktier	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 31. december 2009	14.287	(185)	14.102	0	14.102

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Dagsværdiregulering

MC Immobilieninvest II GmbH

DISCOUNTED CASH FLOW MODEL

Time	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Year	E2010	E2011	E2012	E2013	E2014	E2015	E2016	E2017	E2018	E2019	E2020
Net rental income	458.601	467.773	477.129	486.671	484.987	494.687	504.581	514.672	524.966	535.465	546.175
Asset management	16.863	18.073	18.969	19.759	20.684	21.632	22.603	23.597	24.615	25.658	26.727
Maintenance (exterior/interior)	13.923	14.201	14.485	14.775	15.071	15.372	15.679	15.993	16.313	16.639	16.972
Lawyer assistance	2.805	2.861	2.918	2.977	3.036	3.097	3.159	3.222	3.287	3.352	3.419
Auditing	11.220	11.444	11.673	11.907	12.145	12.388	12.636	12.888	13.146	13.409	13.677
Bank charge	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	1.149	1.172	1.195	1.219	1.243
Further costs	27.540	28.091	28.653	29.226	29.810	30.406	31.015	31.635	32.267	32.913	33.571
Earnings before interest and tax	385.230	392.062	399.368	406.946	403.137	410.666	418.341	426.166	434.143	442.275	450.565
Tax payable	47.958	50.166	52.488	54.845	57.345	60.000	62.822	65.831	69.086	72.600	76.388
Earnings before interest after tax	337.272	341.896	346.881	368.600	348.721	354.284	359.950	365.720	371.597	377.582	383.678
Change in net working capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net investment in fixed capital	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	25.000
Free cash flow	337.272	341.896	346.881	268.600	348.721	354.284	359.950	365.720	371.597	377.582	358.678

Leverage ratio (Oprindelig)

Nykredit	3.635.581
Sparekassen	174.962
Total	3.810.543

Initial investment	6.275.619
Transaction costs	16.424
Total investment	6.292.043

EQ ratio	39,43871%
Debt ratio	60,56129%

Wacc calculations 2009

EUR SWAPRATE (31.12.2008)

10 years	3,608%
Marginal	1,00%

- Nordea Analytics

r10	re	Tax	Terminalvalue (g)
4,61%	10,50%	15,825%	2%

$$WACC = (1-T)r_D \cdot G/(G+EK) + r_E \cdot EK/(G+EK) = 6,49\%$$

Discount rate

Time	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Year	E2009	E2010	E2011	E2012	E2013	E2014	E2015	E2016	E2017	E2018	E2019
Discount rate	0,939054377	0,8818231	0,8280799	0,777612	0,73022	0,6857163	0,6439249	0,6046805	0,5678278	0,5332212	0,5007237
Present value	316.717	301.492	287.245	208.867	254.643	242.939	231.781	221.144	211.003	201.335	179.598

Net present value

PV	2.477.164
Terminalperiode	4.259.465
Total	6.736.629

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for 2009 baseres beregningerne af NPV på en periode med en uendelig tidshorisont hvor selskabets frie cash flow korrigeres for udgifter i forbindelse med langsigtets investeringer. Heraf kan følgende nævnes: tag, murværk, facader m.v.

Dagsværdiregulering

Office-kamp GmbH

DISCOUNTED CASH FLOW MODEL

Time	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Year	E2010	E2011	E2012	E2013	E2014	E2015	E2016	E2017	E2018	E2019	E2020
Net rental income	250.106	255.108	260.210	265.415	270.723	276.137	281.660	287.293	293.039	298.900	304.878
Further income, solar	10.559	10.770	10.986	11.205	11.429	11.658	11.891	12.129	12.372	12.619	12.871
Total income	260.665	265.878	271.196	276.620	282.152	287.795	293.551	299.422	305.411	311.519	317.749
Facility management	4.656	4.749	4.844	4.941	5.039	5.140	5.243	5.348	5.455	5.564	5.675
Asset management	8.280	8.882	9.503	10.121	10.780	11.458	12.156	12.875	13.593	14.355	15.117
Auditor & Lawyer	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434
Maintenance (exterior/interior)	8.694	8.868	9.046	9.227	9.411	9.599	9.791	9.987	10.187	10.391	10.599
Further costs	35.700	36.414	37.142	37.885	38.643	39.416	40.204	41.008	41.828	42.665	43.518
Earnings before interest and tax	193.135	196.561	200.049	203.622	207.238	210.921	214.670	218.488	222.396	226.355	230.407
Tax payable	24.197	25.303	26.439	25.997	28.775	30.001	31.259	32.549	32.267	35.207	34.993
Earnings before interest after tax	168.938	171.258	173.610	177.624	178.463	180.920	183.411	185.939	190.130	191.148	195.414
Change in net working capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net investment in fixed capital	0	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	0	10.000
Free cash flow	168.938	171.258	173.610	167.624	178.463	180.920	183.411	185.939	180.130	191.148	185.414

Leverage ratio

Nykredit	1.826.500
Sparekassen	85.811
Total	1.912.311

Initial investment	3.077.923
Transaction costs	0
Total investment	3.077.923

EQ ratio	37,87007%
Debt ratio	62,12993%

Wacc calculations

EUR SWAPRATE (31.12.2008)

10 years	3,608%
Marginal	1,00%

- Nordea Analytics

4,61%	11%	15,825%	2%
-------	-----	---------	----

$$WACC = (1-T)r_D \cdot G / (G+EK) + r_E \cdot EK / (G+EK) = 6,58\%$$

Discount rate / Present value

Time	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Year	E2009	E2010	E2011	E2012	E2013	E2014	E2015	E2016	E2017	E2018	E2019
Discount rate	0,938301132	0,880409	0,8260888	0,77512	0,727296	0,6824227	0,640318	0,60081106	0,5637417	0,5289595	0,4963233
Present value	158.515	150.777	143.418	129.929	129.796	123.464	117.442	111.714	101.547	101.110	92.025

Net present value

PV	1.267.710
Terminalperiode	2.143.475
Total 2009	3.411.185

I forbindelse med aflægelse af årsregnskab for 2009 baseres beregningerne af NPV på en periode med en uendelig tidshorizont hvor selskabets frie cash flow korrigeres for udgifter i forbindelse med langsigtst investeringer. Heraf kan følgende nævnes: tag, murværk, facader m.v.

Dagsværdiregulering

PO Kohlmarkt GmbH

DISCOUNTED CASH FLOW MODEL

Time	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Year	E2010	E2011	E2012	E2013	E2014	E2015	E2016	E2017	E2018	E2019	E2020
Net rental income	1.546.720	1.577.655	1.572.196	1.641.392	1.635.713	1.668.427	1.741.858	1.776.695	1.770.548	1.848.474	1.885.443
Facility management	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425	93.253
Asset management	61.843	65.878	68.935	72.050	75.193	78.476	81.891	85.323	88.850	92.452	96.140
Maintenance (exterior/interior)	50.068	51.069	52.090	53.132	54.195	55.279	56.384	57.512	58.662	59.836	61.032
Further costs	81.600	83.232	84.897	86.595	88.326	90.093	91.895	93.733	95.607	97.520	99.470
Earnings before interest and tax	1.276.710	1.299.446	1.286.683	1.348.432	1.335.193	1.360.117	1.425.537	1.452.253	1.437.796	1.507.243	1.535.548
Tax payable	153.724	153.025	162.695	166.974	167.274	181.768	194.882	193.855	202.285	208.212	215.626
Earnings before interest after tax	1.122.985	1.146.421	1.123.988	1.181.459	1.167.919	1.178.348	1.230.654	1.258.398	1.235.511	1.299.031	1.319.922
Change in net working capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net investment in fixed capital	0	50.000	0	50.000	50.000	0	0	50.000	0	50.000	50.000
Free cash flow	1.122.985	1.096.421	1.123.988	1.131.459	1.117.919	1.178.348	1.230.654	1.208.398	1.235.511	1.249.031	1.269.922

Leverage ratio

Nykredit	13.606.280
Sparekassen	644.819
Total	14.251.100

Initial investment	23.128.670
Transaction costs	396.400
Total investment	23.525.070

EQ ratio	39,42165%
Debt ratio	60,57835%

Wacc calculations

EUR SWAPRATE (31.12.2008)

10 years	3,608%
Marginal	1,00%

- Nordea Analytics

r10	re	Tax	Terminalvalue (g)
4,61%	10,0%	15,83%	2%

$$WACC = (1-T)r_D \cdot G/(G+EK) + r_E \cdot EK/(G+EK) = 6,29187\%$$

Discount rate / Present value

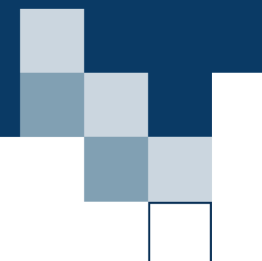
Time	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Year	E2009	E2010	E2011	E2012	E2013	E2014	E2015	E2016	E2017	E2018	E2019
Discount rate	0,940805743	0,8851154	0,8327217	0,7834294	0,737054833	0,6934254	0,6523786	0,6137615	0,5774304	0,5432498	0,5110926
Present value	1.056.511	970.459	935.969	886.418	823.967	817.097	802.852	741.668	713.422	678.536	649.048

Net present value

PV	8.426.900
Terminalperiode	16.074.238
Total	24.501.137

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for 2008 baseres beregningerne af NPV på en periode med en uendelig tidshorisont hvor selskabets frie cash flow korrigeres for udgifter i forbindelse med langsigtet investeringer. Heraf kan følgende nævnes: tag, murværk, facader m.v.

Totalindkomstopgørelse



Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2009	2008 *	2009	2008 *
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	277	548	63	(67)
Anden totalindkomst				
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(282)	(1.450)	0	0
Skat af dagsværdireguleringer	70	363	0	0
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(212)	(1.087)	0	0
Periodens totalindkomst	65	(539)	63	(67)
Fordeling af periodens totalindkomst				
Moderselskabets aktionærer	49	(633)		
Minoritetsinteresser	16	94		
I alt	65	(539)		

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Følsomhedsanalyse



	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
1. Afkastkrav til egenkapital *						
Ændring = -1%	41.436	41.043	23,98%	45,48%	15,42	15,23
Ændring = -0,5%	37.882	37.726	13,01%	27,70%	14,00	13,90
Ændring = 0%	34.646	34.646	2,00%	7,95%	12,71	12,67
Ændring = 0,5%	31.694	31.920	-9,06%	-12,87%	11,53	11,59
Ændring = 1%	28.984	29.365	-20,15%	-36,15%	10,45	10,57
2. Afkastkrav til fremmedkapital **						
Ændring = -1%	43.751	43.197	30,57%	55,50%	16,35	16,09
Ændring = -0,5%	38.917	38.692	16,32%	33,21%	14,42	14,29
Ændring = 0%	34.646	34.646	2,00%	7,95%	12,71	12,67
Ændring = 0,5%	30.854	31.129	-12,39%	-19,65%	11,19	11,27
Ændring = 1%	27.456	27.922	-26,85%	-51,33%	9,84	9,99
3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt)						
Ændring = -1%	33.814	33.910	-1,03%	2,70%	12,38	12,38
Ændring = -0,5%	34.231	34.304	0,49%	5,55%	12,54	12,54
Ændring = 0%	34.646	34.646	2,00%	7,95%	12,71	12,67
Ændring = 0,5%	35.066	35.090	3,48%	11,04%	12,89	12,85
Ændring = 1%	35.484	35.484	4,94%	13,70%	13,04	13,01

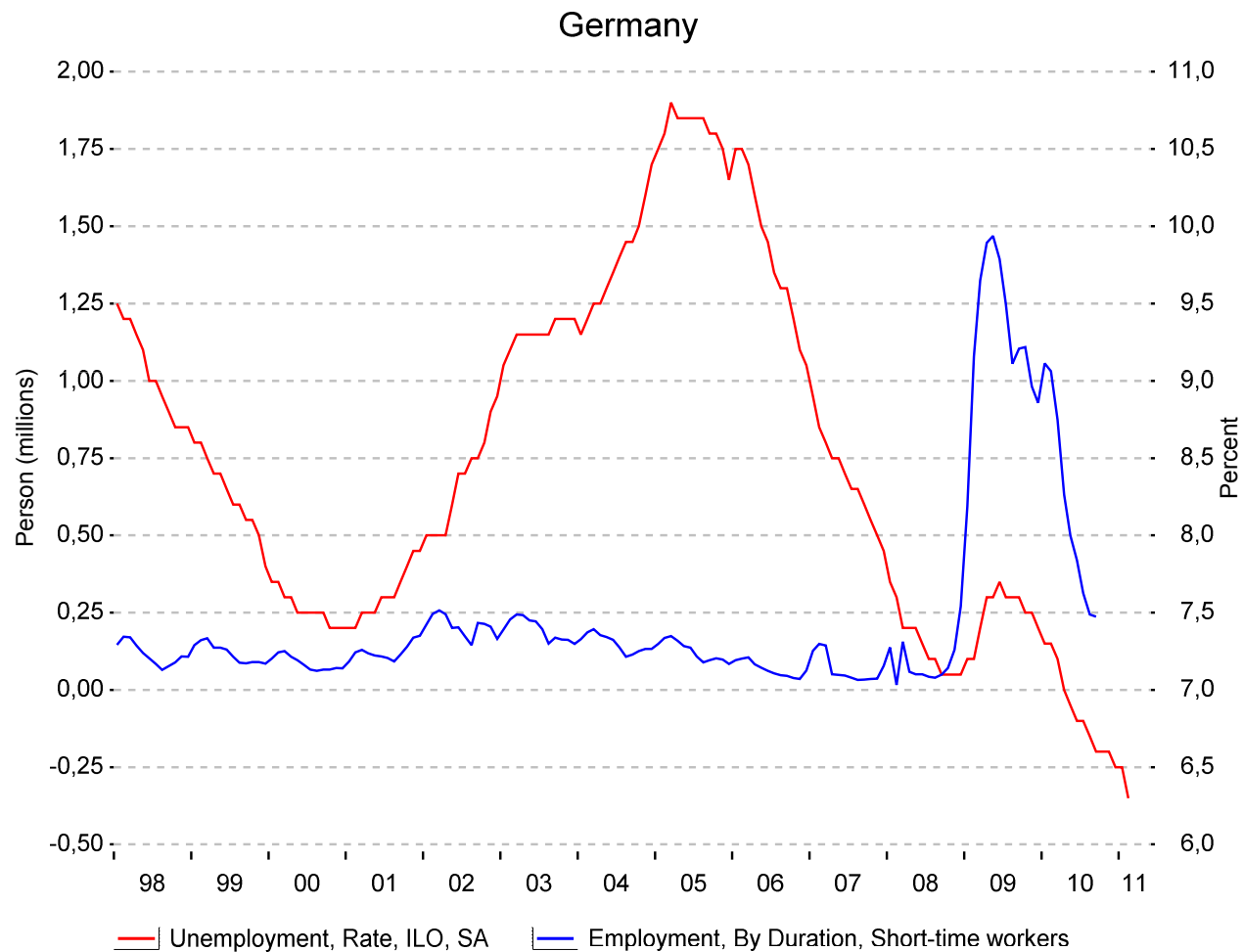
■ : Udgangspunkt (ingen ændring foretaget)

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er nedenstående parametre anvendt

* Afkastkrav til egenkapitalen udgør: Hamburger Chaussee (10,50 %), Office-kamp (11,00 %) og Kohlmarkt (10,00 %)

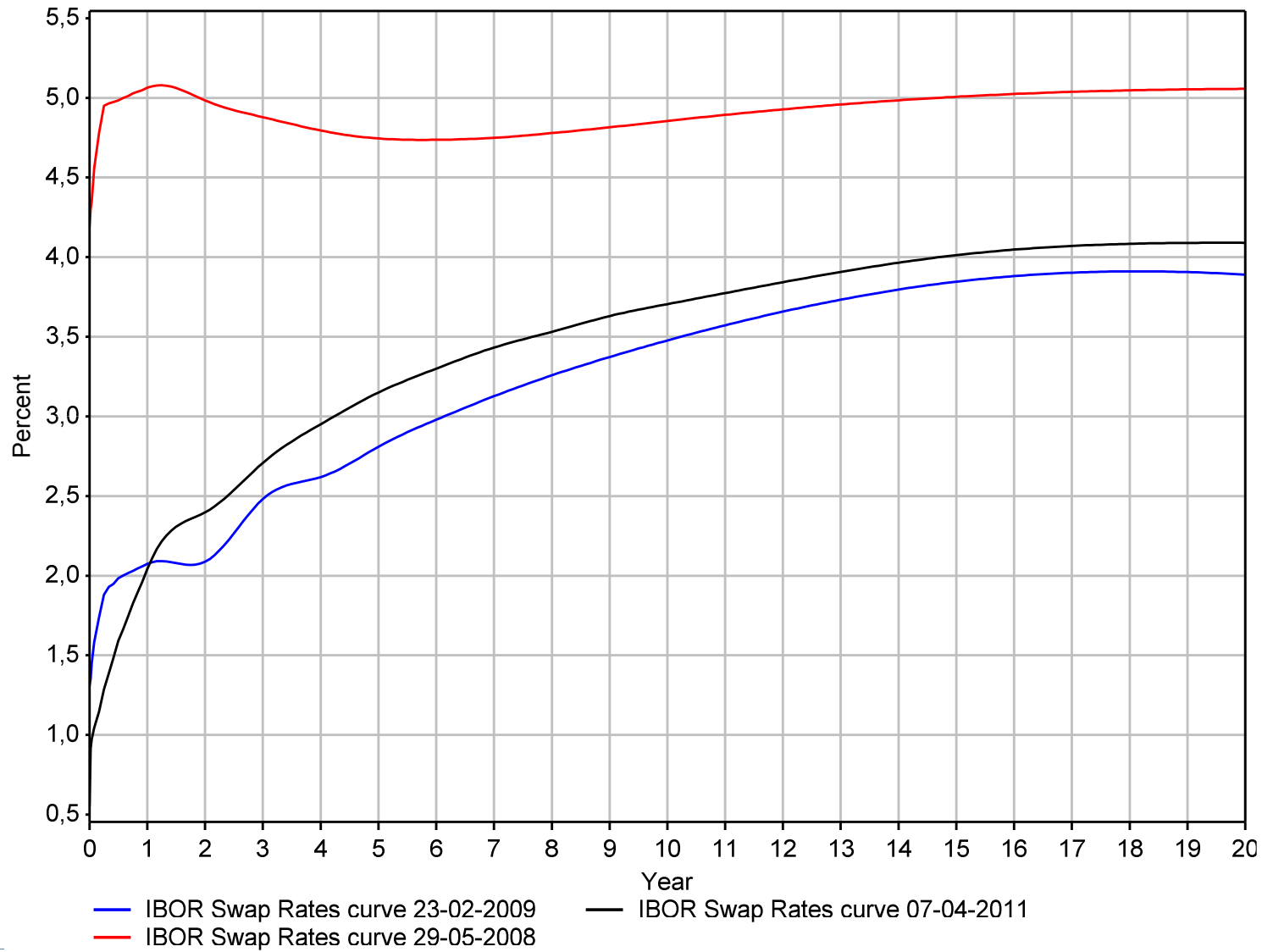
** Afkastkrav til fremmedkapital udgør 4,61 % (10 årige sw apreente inklusiv rentemarginal)

Arbejdsløshed og kurz Arbeit

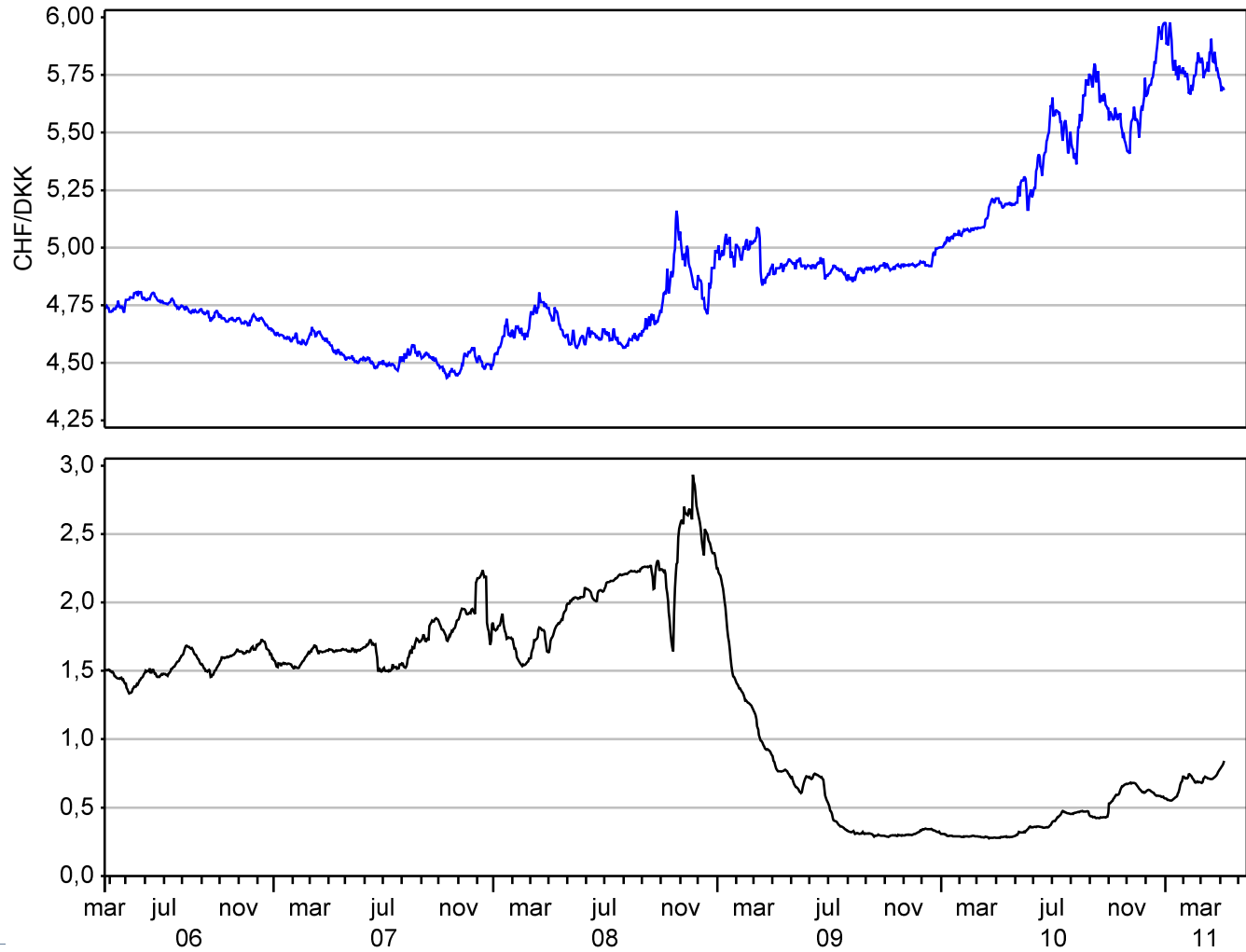
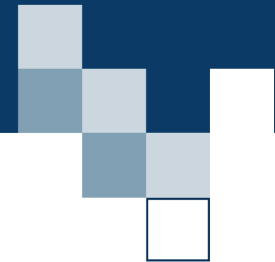


Source: Reuters EcoWin

Tre rentekurver



CHF/DKK og renteforskkel



Source: Reuters EcoWin