

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.dirktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og aktionærene.

Prime Office

Møller & Company A/S

Valg af dirigent og referent

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

Dagsorden

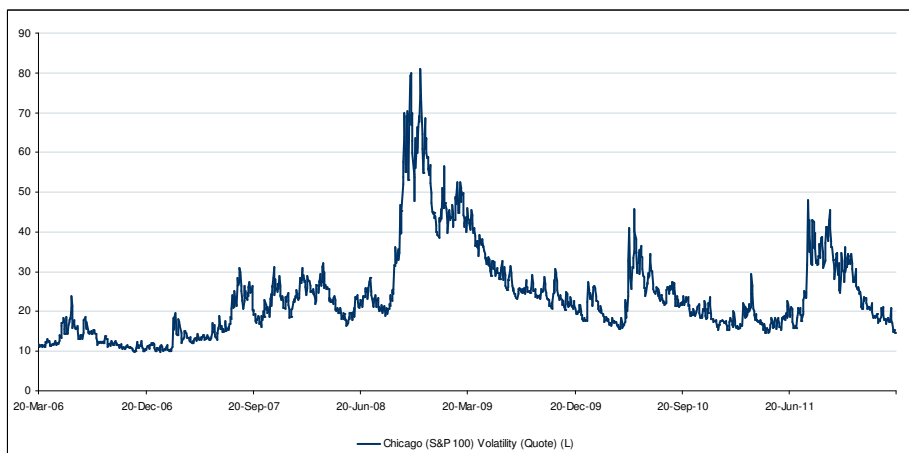
1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm.direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Vedtægtsændringer.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen og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

Formandens beretning

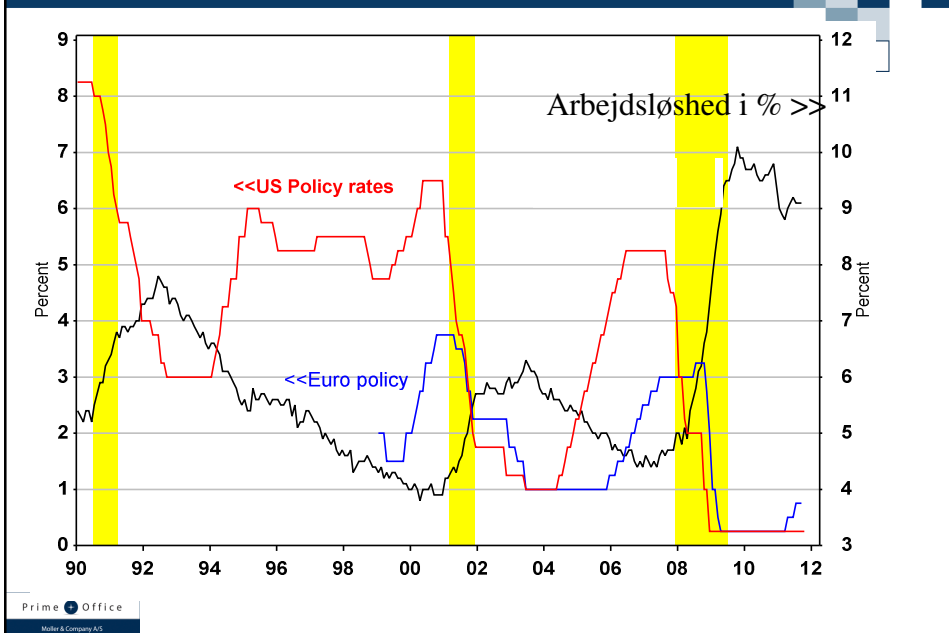
- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Finansielle instrumenter
 - Rentesikring/renteswap
 - Terminsforretning
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning

Risikosituation 2012

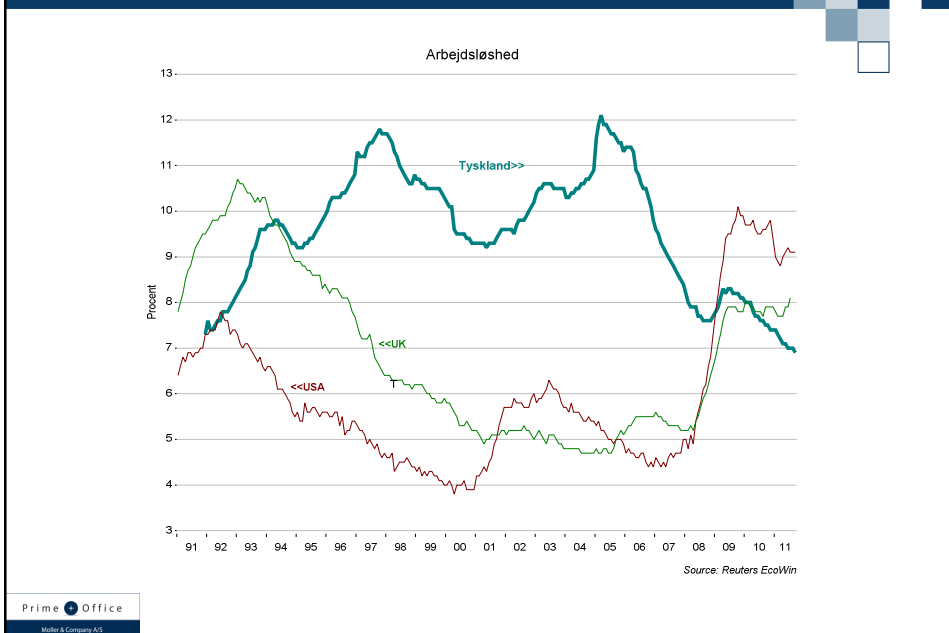
VIX indekset på niveau med 2006



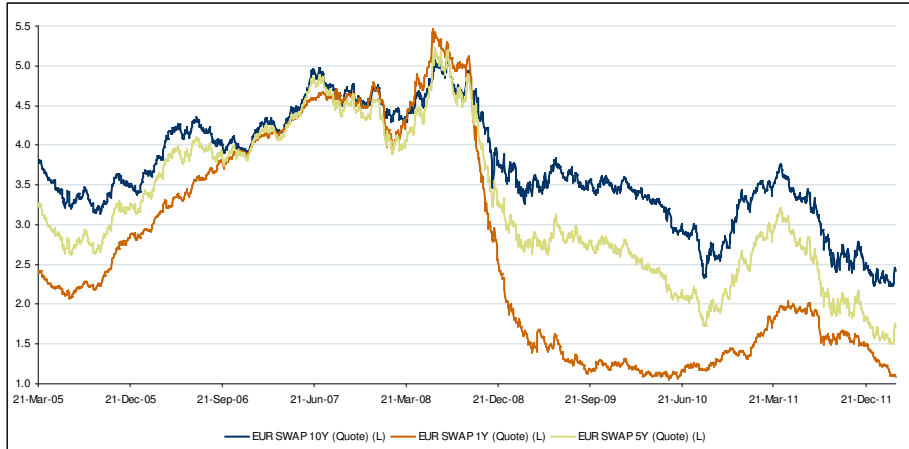
Vending i amerikansk økonomi er på vej...



Arbejdsløsheden et globalt vigtigt tema



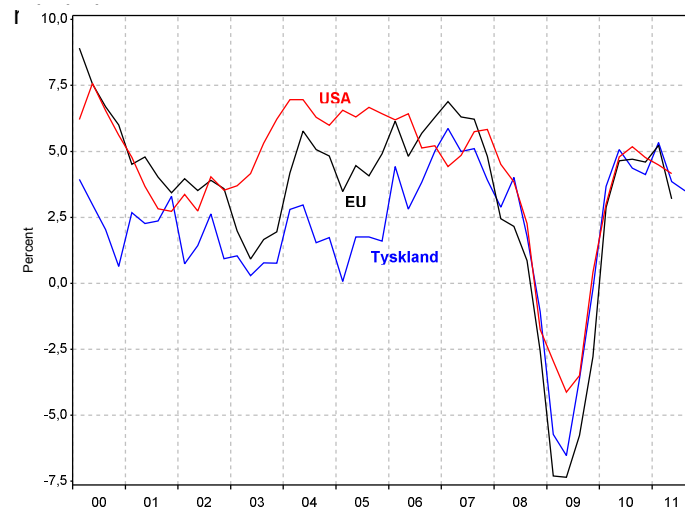
Udvikling i 10, 5 og 1 års EUR renter



Prime Office
Møller & Company AS

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



Prime Office
Møller & Company AS

Source: Reuters EcoWin

Tabel A Prognosens hovedtal (baseret på forslaget til finanslov)

	2009	2010	2011	2012	2013
BNP-vækst (pct.)	-5,2	1,7	1,3	1,1	1,3
Offentlig saldo (mia. kr.)	-47	-48	-72	-84	-52
Betalingsbalance (mia. kr.)	59	90	94	75	67
Ledighed (1.000 pers.)	98	114	110	122	128
Beskæftigelsesændring (1.000 pers.)	-85	-60	-10	-6	-4
Stigning i lønomkostninger (pct.)	2,9	2,6	2,0	2,1	2,3
Inflation (pct.)	1,3	2,5	2,8	1,7	1,8

Kilde: Det Økonomiske Råd.

Formandens beretning

- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Finansielle instrumenter
 - Rentesikring/renteswap
 - Terminsforretning
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning

Vurdering af selskabets ejendomme

- Selskabets ejendomme er vurderet af Von Borries Advisory Partners (tidligere Engel + Völkers).
- Ejendomme er vurderet i 2008 og er vurderet højere i 2011
- Valuar har øget risikotillæg på renten, som følge af :
 - højere afkastkrav fra internationale investorer
 - En lav omsætning af fast ejendom
 - Usikkerhed omkring udlejning og cashflow
- Den samlede husleje er steget med ca. 23% med købet af sidste ejendom
- Flere lejekontrakter er forlænget med lang løbetid

Prime Office

Møller & Company A/S

Vurdering af selskabets ejendomme

T.EUR		Dagsværdi ifølge årsrapport 2010	Dagsværdi ifølge vurderings- rapport 2011	Ændring i T.EUR
Ejendom	By			
Kohlmarkt	Lübeck	24.500	23.328	(1.172)
Office-Kamp	Lübeck	3.464	3.609	145
Hamburger Chausse	Kiel	6.726	5.722	(1.004)
		34.690	32.659	(2.031)
Walkerdamm	Kiel	7.259	7.300	41
I alt		41.949	39.959	(1.990)

Prime Office

Møller & Company A/S

Huslejen er et væsentlig parameter

Ejendom	By	Udviklingen i lejeindtægt p.a.		Ændring i pct.
		2010	2011	2010 - 11
Kohlmarkt	Lübeck	1.447.683	1.434.975	(0,88)%
Office-Kamp	Lübeck	257.576	264.466	2,67%
Hamburger Chausse	Kiel	450.757	454.360	0,80%
I alt		2.156.016	2.153.801	(0,10)%
Walkerdamm	Kiel		511.070	
I alt		2.156.016	2.664.871	23,60%

Anm.: Lejeindtægten i Walkerdamm er for perioden 1. februar 2011 til 31. december 2011.

- Ud fra en konservativ holdning har bestyrelsen valgt at følge valuarens vurdering.

Ny kontorejendom i Kiel



Walkerdamm, Kiel



PO Walkerdamm GmbH

- Selskab : PO Walkerdamm GmbH
- Transaktion: Asset deal
- Delstat: Slesvig-Holsten
- By: Kiel
- Adresse: Walkerdamm 1
- Hovedlejer: Universitätsklinikum SH
- Forfald lejekontrakt: 2015
- Byggeår/(Renoveret): 1990
- Areal, grund: m² 2.193
- Areal, udlejning: m² 4.917
- Antal p-pladser: 87
- Købspris: EUR 6.750.000
- Lejeindtægt p.a.: EUR 511.000
- Tomgang: 3 %
- Status: Købt

Prime Office

Møller & Company AS

Nøgletal for selskabets ejendomme

alle tal i 1.000 €			
Ejendom	Vurdering	Leje 2012	Bruttoforrentning
Kohlmarkt	23.328	1.434	6,1%
Office-Kamp	3.609	264	7,3%
Hamburger Chausse	5.722	454	7,9%
Walkerdamm	<u>7.300</u>	<u>550</u>	7,5%
	39.959	2.702	6,8%

Prime Office

Møller & Company AS

Formandens beretning

- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Finansielle instrumenter
 - Rentesikring/renteswap
 - Terminsforretning
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning

Prime Office

Møller & Company A/S

Finansielle instrumenter

- Selskabets CHF terminsforretning er afviklet i 2011.
 - Samlet tab på ca. 1 mio. EUR
- Selskabet renteswap løber frem til 30.6.2015
 - Rente 4,72%
 - Hovedstol 18 mio. EUR
 - Markedsværdi pr. 31.12 er negativ med 2,1 mio EUR og vil bevæge sig mod 0 frem til 2015.

Prime Office

Møller & Company A/S

Udvikling i CHF



Prime Office

Møller & Company A/S

Formandens beretning

- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Finansielle instrumenter
 - Rentesikring/renteswap
 - Terminsforretning
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning

Prime Office

Møller & Company A/S

Selskabets primære drift

Renset for finans og værdiregulering er driften solid

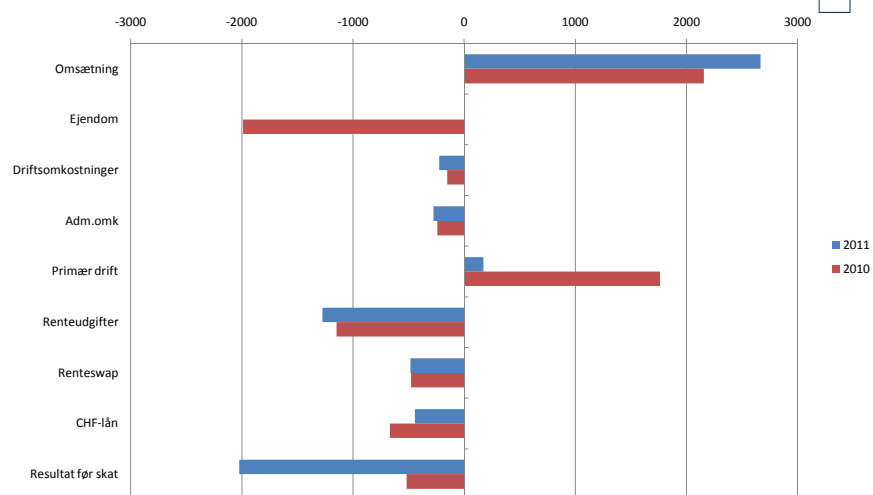
1.000 EUR	2010	2011	Vækst %
Omsætning	2.156	2.665	23,6%
Driftsomkostninger	394	501	27,2%
Resultat af primær drift	1.762	2.164	22,8%
% margin	81,7%	81,2%	
Renteudgifter lån	1.148	1.276	11,1%
Resultat før skat	614	888	44,6%
% margin	28,5%	33,3%	

Prime Office

Møller & Company AS

Selskabets primære drift

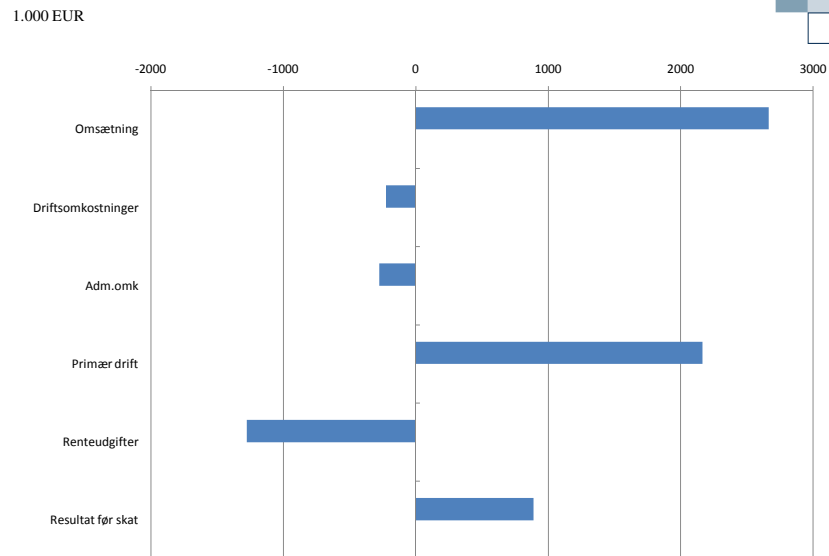
1.000 EUR



Prime Office

Møller & Company AS

Primær drift uden ejendom, swap og valuta

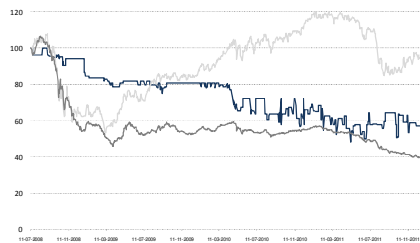


Prime Office

Møller & Company A/S

Aktiekursudvikling Prime Office (PO)

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



	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.**
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)
Pr. 31.12.2011	7,94	(15,48)	52,52	(14,43)	16,85	(28,44)

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

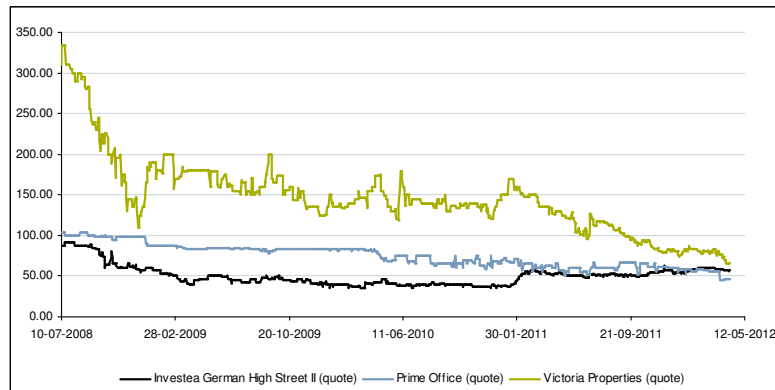
** Ændring i Smallcap kursen er beregnet ud fra et indeks

- Kurs/indre værdi 2011 (Prime Office A/S) 0.74
- Begrænset likviditet
- Værdistigningen vises ved salg af ejendomme i Prime Office.

Prime Office

Møller & Company A/S

Sammenligning med konkurrenter



Prime Office

Møller & Company AS

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.

Prime Office

Møller & Company AS

Resultatopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
3	Nettoomsætning	2.665	2.156	100	84
	Driftsomkostninger	(225)	(151)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(1.990)	0	0	0
	Bruttoresultat	450	2.005	100	84
4,5	Salgs- og administrationsomkostninger	(276)	(243)	(225)	(206)
	Resultat af primær drift	174	1.762	(125)	(122)
7	Finansielle indtægter	7	14	416	263
8	Finansielle omkostninger	(2.204)	(2.295)	(2.595)	(562)
	Resultat før skat	(2.023)	(519)	(2.304)	(421)
9	Skat af periodens resultat	(154)	178	78	105
10	Periodens resultat	(2.177)	(341)	(2.226)	(316)
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	(2.117)	(371)		
	ikke kontrollerende interesser	(60)	30		
	I alt	(2.177)	(341)		
	Resultat pr. aktie i EUR				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	(1,99)	(0,35)		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(1,99)	(0,35)		

Prime Office

Müller & Company AS

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
	Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	(2.177)	(341)	(2.226)	(316)
	Anden totalindkomst				
22	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	316	385	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(79)	(96)	0	0
	Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	237	289	0	0
	Periodens totalindkomst	(1.940)	(52)	(2.226)	(316)
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	(1.890)	(82)		
	Minoritetsinteresser	(60)	30		
	I alt	(1.940)	(52)		

Prime Office

Müller & Company AS

Balance, aktiver

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
Aktiver					
Langfristede aktiver					
<i>Materielle aktiver</i>					
12	Investeringsejendomme	39.960	34.691	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	4.082	6.075
20	Udskudt skatteaktiv	155	394	226	146
Langfristede aktiver i alt		40.115	35.085	4.308	6.221
Kortfristede aktiver					
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20	58	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	11.871	9.834
15	Andre tilgodehavender	673	560	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	37	21	0	0
16	Likvide beholdninger	262	931	210	417
Kortfristede aktiver		992	1.570	12.081	10.251
Aktiver i alt		41.107	36.655	16.389	16.472

Prime Office

Møller & Company A/S

Balance, passiver

Note	Beløb i EUR 1000	Koncern		Moderselskab	
		2011	2010	2011	2010
Passiver					
Egenkapital					
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(773)	(1.010)	0	0
	Overført resultat	(1.954)	163	(2.727)	(501)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		11.560	13.440	11.560	13.786
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	411	471	0	0
Egenkapital i alt		11.971	13.911	11.560	13.786
Langfristede gældsforpligtelser					
19	Gæld til kreditinstitutter	22.830	18.780	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.830	18.780	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
19	Gæld til banker	2.944	0	2.604	0
	Leverandørgæld	218	147	81	42
	Selskabskat	29	312	0	0
19	Periodeafgrænsningsposter	7	0	0	0
19, 21	Anden gæld	3.108	3.505	2.144	2.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.306	3.964	4.829	2.686
Forpligtelser i alt		29.136	22.744	4.829	2.686
Passiver i alt		41.107	36.655	16.389	16.472

Prime Office

Møller & Company A/S

Nøgletal

	Koncern			
	2011	2010	2009	2008*
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	(15,63)%	(3,72)%	2,44%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	(16,82)%	(2,45)%	2,00%	7,95%
Solidsgrad (pct.)	29,12%	37,95%	37,84%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	99,54%	98,00%	100,00%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	10.000
Markedsværdi (T.EUR)	8.452	9.995	12.018	12.848
Børskurs (EUR)	7,94	9,39	11,29	12,07
Indre værdi (EUR)	10,86	12,63	12,70	12,67
Kurs/indre værdi (EUR)	0,73	0,74	0,89	0,95
Loan to value (LTV)	0,65	0,54	0,56	0,58
Resultat pr. aktie (EPS)	(1,99)	(0,35)	0,25	0,94
EBIT pr. aktie (EUR)	0,16	1,66	1,55	1,35
Price Earnings (PE)	(3,99)	(26,83)	45,16	12,84
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0

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

Nøgletal for regnskabsperioden 10. december 2007 - 31. december 2008 er ikke omregnet til helårsnøgletal.

Definition af nøgletal fremgår af årsrapportens næste side.

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.

Prime Office

Møller & Company A/S

- Bestyrelsen indstiller at årets underskud overføres til næste år

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 aktionærene.

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 2011 udgør DKK 200.0000 ex.moms
- Honorar for 2012 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 aktionærene.

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

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.

- Fremsat forslag om forenkling ved indkaldelse til generalforsamling, der lyder:
- Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 5 ugers varsel gennem Erhvervs- og Selskabsstyrelsens EDB-informationssystem, ~~én landsdækkende avis~~ samt ved e-mail til alle i aktiebogen registrerede aktionærer, der har fremsat begæring herom.

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.