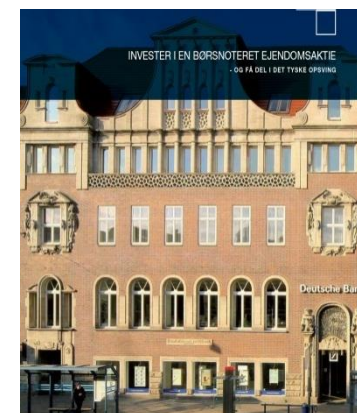


Velkommen til



Velkommen til Generalforsamling i Prime Office A/S





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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.

Valg af dirigent og referent



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



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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.

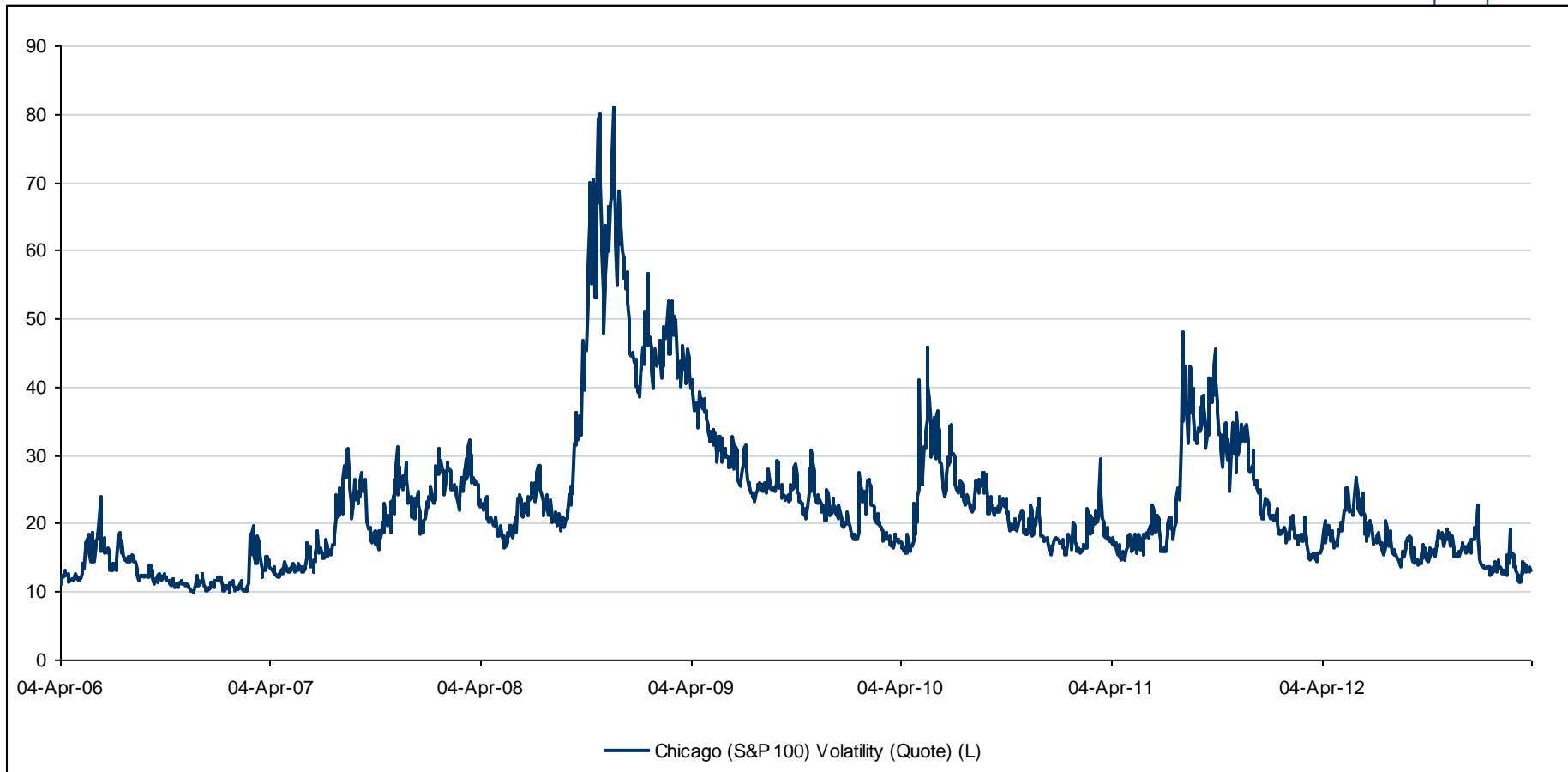
Bestyrelsesformandens beretning



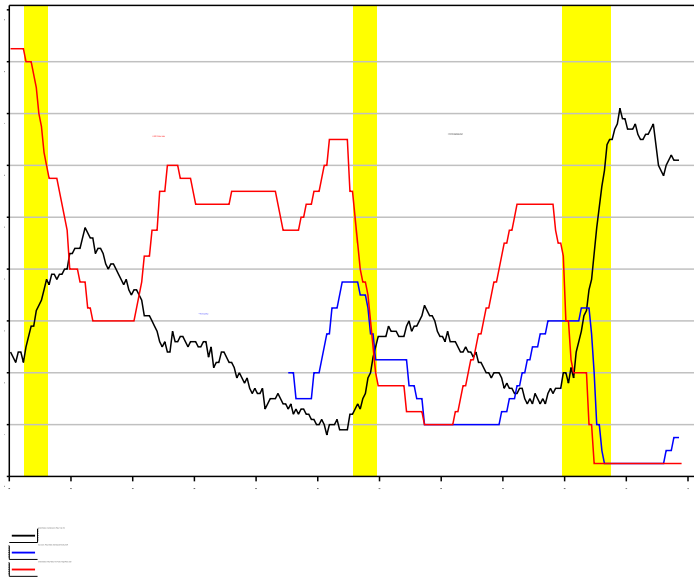
- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



VIX indekset på niveau med 2007

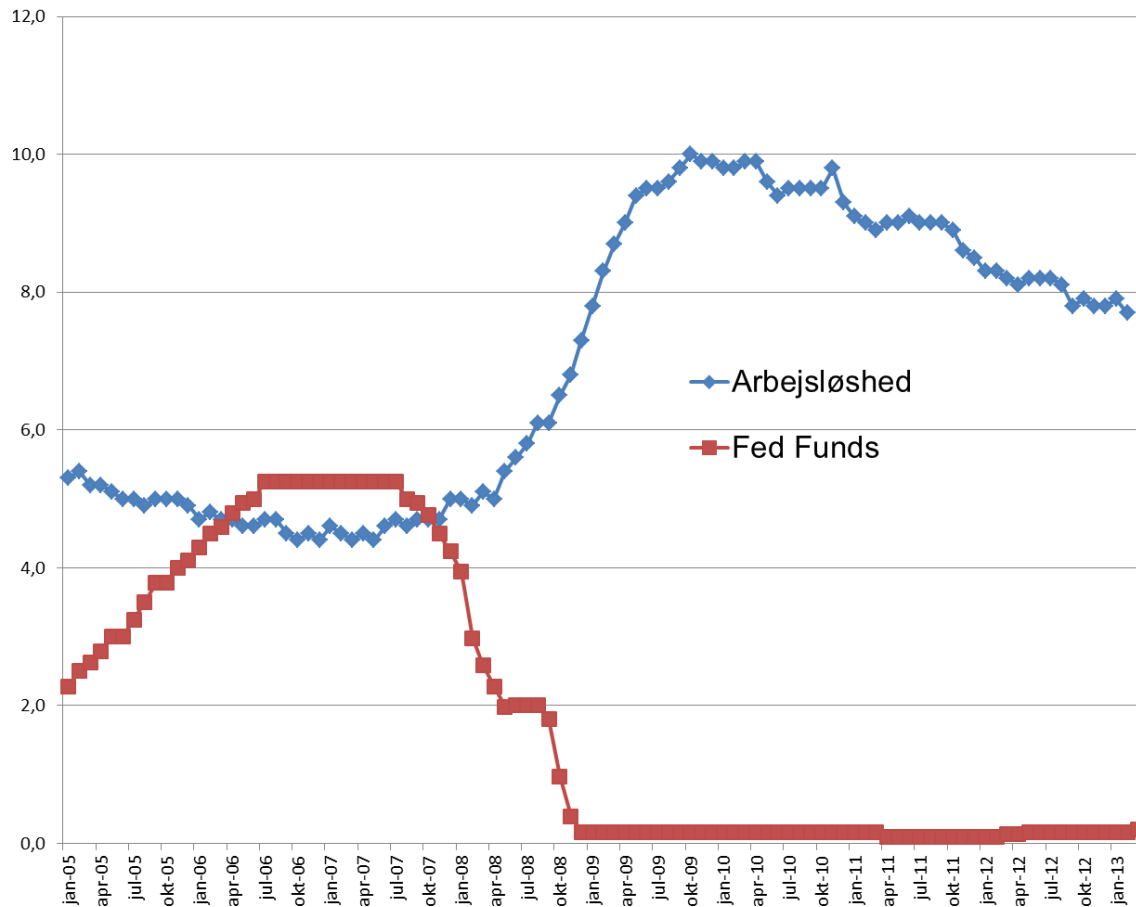
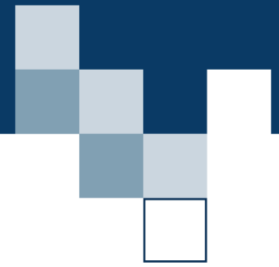


Vending i amerikansk økonomi er på vej...

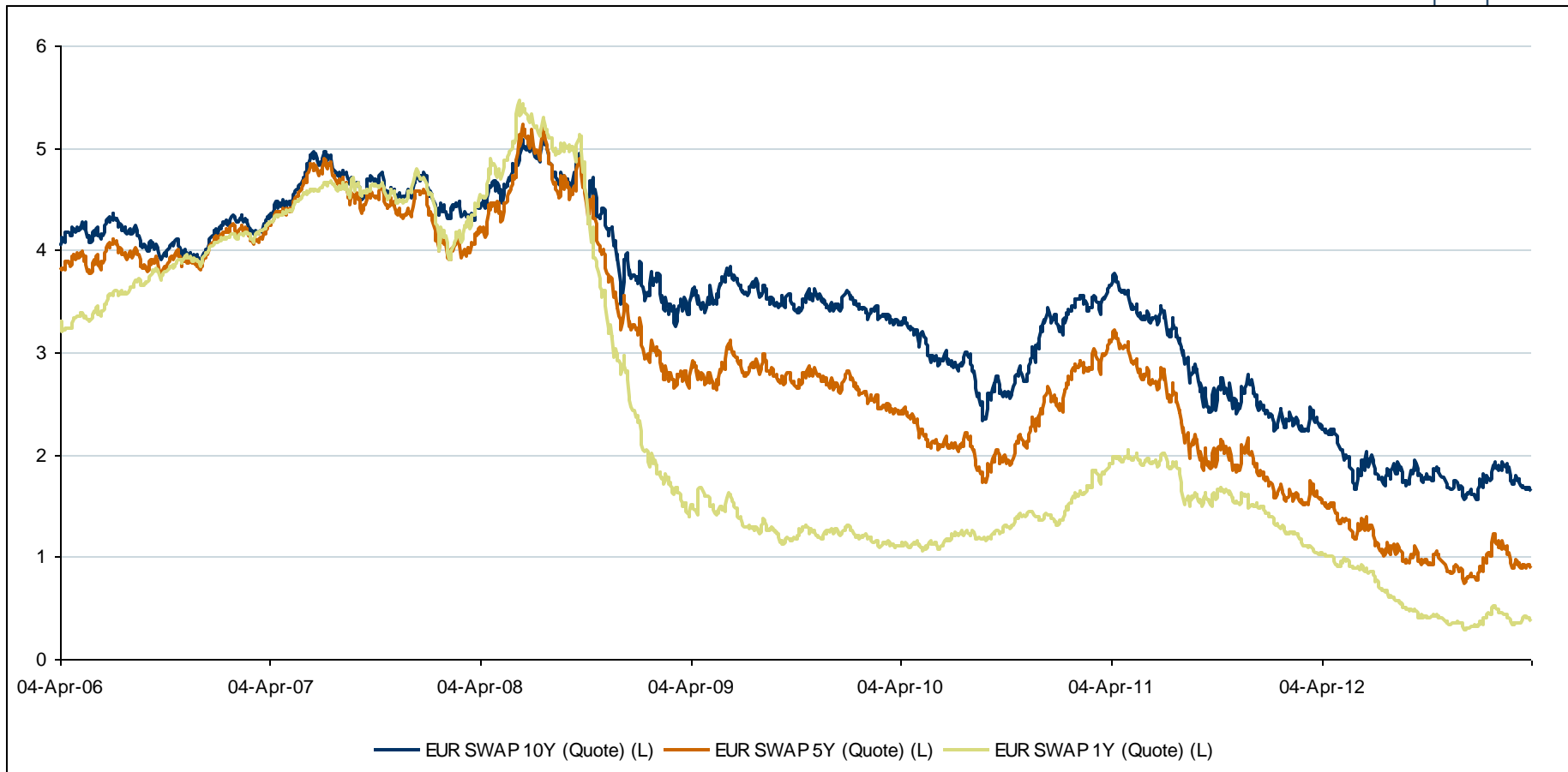


US Policy rates er den ledende rente i USA
EURO policy rates er den ledende rente i Europa

Arbejdsløshed i USA er faldet markant siden f.å.



Udvikling i 10, 5 og 1 års EUR renter

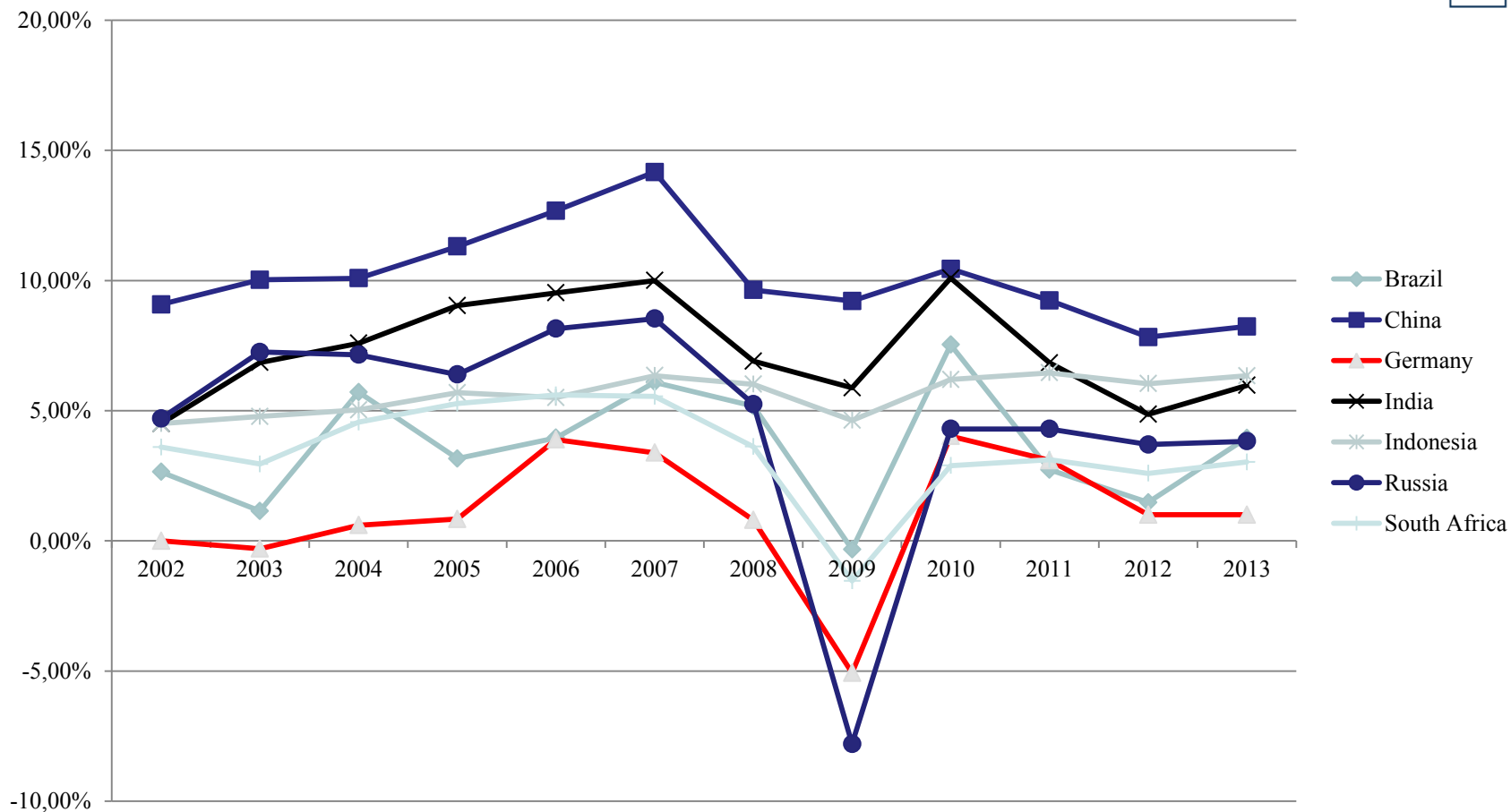


Forventet BNP udvikling i de større økonomier

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Euro Area	1.4	-0.4	-0.2	1.0
Germany	3.1	0.9	0.6	1.4
France	1.7	0.2	0.3	0.9
Italy	0.4	-2.1	-1.0	0.5
Spain	0.4	-1.4	-1.5	0.8
United States	1.8	2.3	2.0	3.0

Skøn

Forventet BNP udvikling i andre økonomier



Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



- Selskabets ejendomme blev i 2011 vurderet af Von Borries Advisory Partners (tidligere Engel + Völkers).
- Dagsværdi af koncernens ejendomme i 2011 udgjorde ca. T.EUR 40.000 (i overensstemmelse med vurderingsrapport).
- Dagsværdi uændret i 2012.
- B-byer i Tyskland er blevet et populært investeringssegment.
- Afkastprocent faldende for 2012 hvilket indikerer højere ejendomspriser.
- Dagsværdierne i Prime Office A/S stadig på konservativ niveau.



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



- Selskabet renteswap løber frem til 30.6.2015
 - Rente 4,72%
 - Hovedstol 18 mio. EUR
 - Markedsværdi pr. 31.12.2012 er negativ med 1,992 mio EUR og vil bevæge sig mod 0 frem til 2015.

Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar

Renset for finans og værdiregulering er driften solid

T.EUR	2010	2011	2012	Vækst %
Omsætning	2.156	2.665	2.694	25,0%
Driftsomkostninger	(394)	(501)	(500)	21,2%
Resultat af primær drift	1.762	2.164	2.194	24,5%
% margin	81,7%	81,2%	81,4%	
Renteudgifter på lån	(1.148)	(1.276)	(1.218)	6,10%
Resultat før skat	614	897	976	59,00%
% margin	28,5%	33,7%	36,2%	

Bestyrelsesformandens beretning

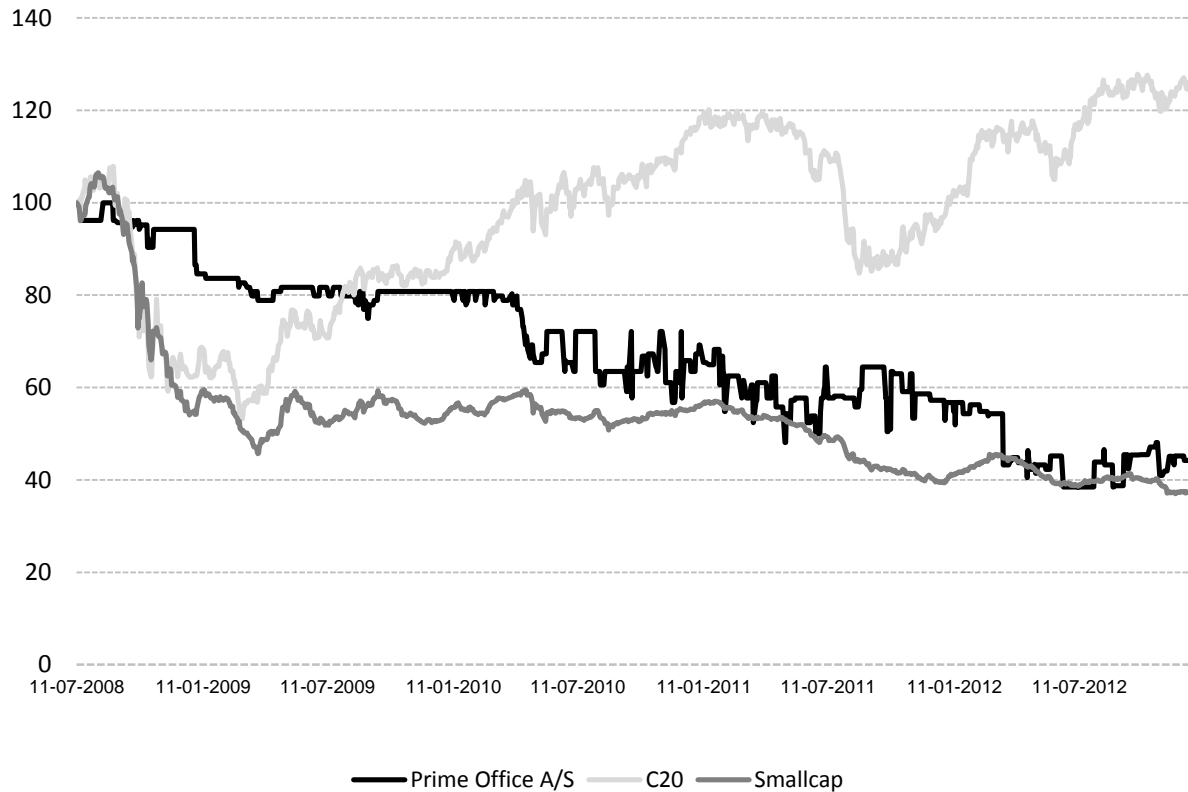


- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar

Aktiekursudvikling Prime Office (PO)

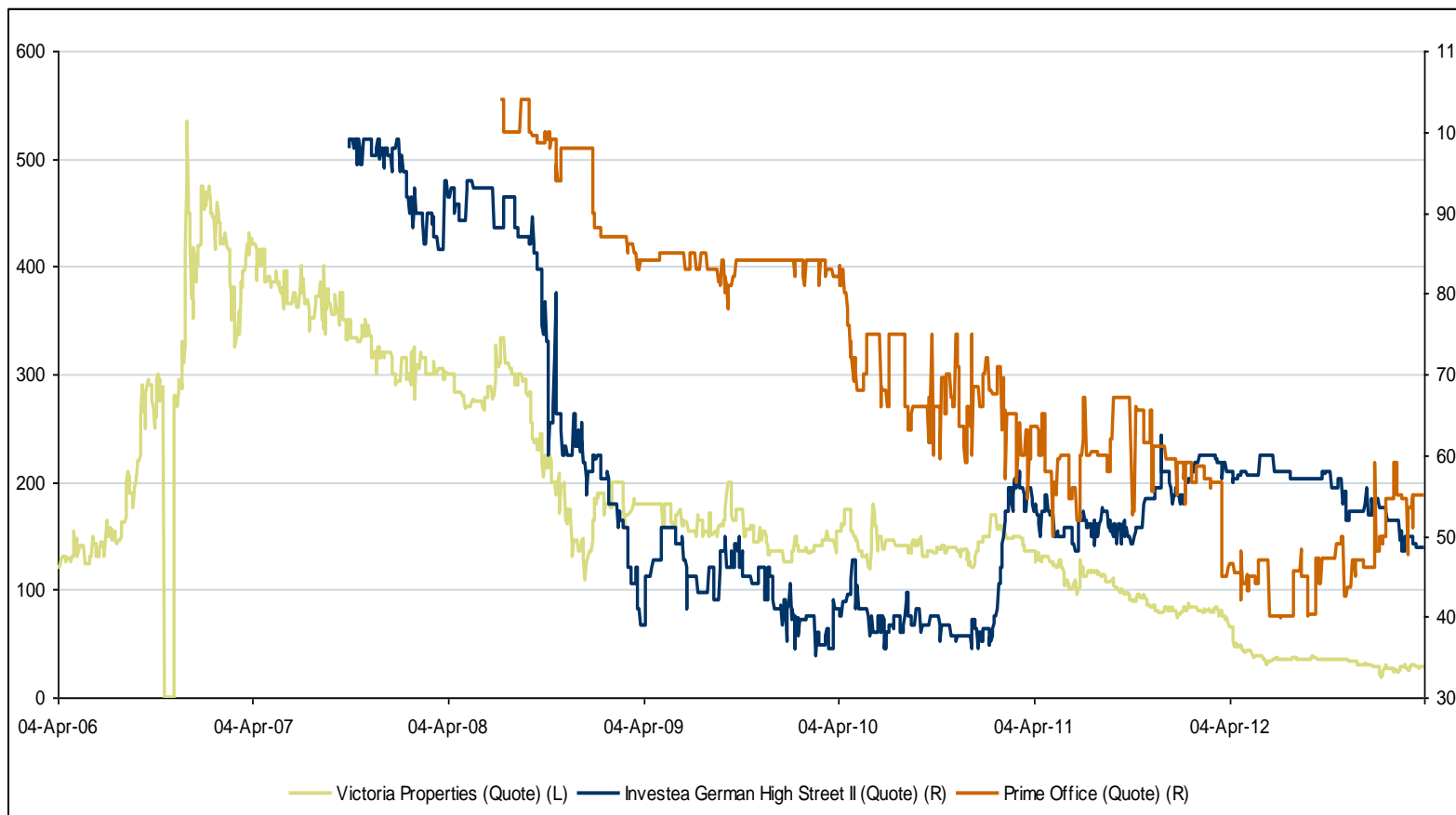


Udviklingen i aktiekursen, Prime Office A/S, C20 og Smallcap



- Begrænset likviditet
- Værdistigningen vises ved salg af ejendomme i Prime Office.

Sammenligning med konkurrenter



Bestyrelsesformandens beretning



- Udvikling på de finansielle markeder og udviklingen i tysk økonomi
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- Prime Office A/S
 - Kursudvikling og omsætning
- God selskabsledelse og samfundsansvar



God selskabsledelse (Corporate Governance)

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

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



Samfundsansvar (CSR)

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.

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.

Miljø

- Prime Office A/S har en målsætning om at minimerer den direkte påvirkning på 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 en ejendommen.



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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.

Resultatopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2012	2011	2012	2011
3	Nettoomsætning	2.694	2.665	101	100
	Driftsomkostninger	(185)	(225)	0	0
6	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(1.990)	0	0
	Bruttoresultat	2.509	450	101	100
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(315)	(276)	(218)	(225)
	Resultat af primær drift	2.194	174	(117)	(125)
7	Finansielle indtægter	152	7	1.228	416
8	Finansielle omkostninger	(1.481)	(2.204)	(107)	(2.595)
	Resultat før skat	865	(2.023)	1.004	(2.304)
9	Skat af periodens resultat	(58)	(154)	(15)	78
10	Periodens resultat	807	(2.177)	989	(2.226)
	Fordeling af periodens resultat				
	Moderselskabets aktionærer	768	(2.117)		
	Ikke kontrollerende interesser	39	(60)		
	I alt	807	(2.177)		
	Resultat pr. aktie i EUR				
11	Resultat pr. aktie (EPS)	0,72	(1,99)		
11	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,72	(1,99)		

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2012	2011	2012	2011
	Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	807	(2.177)	989	(2.226)
	Anden totalindkomst				
22	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	263	316	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(42)	(79)	0	0
	Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	221	237	0	0
	Periodens totalindkomst	1.028	(1.940)	989	(2.226)
	Fordeling af periodens totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	989	(1.880)		
	Ikke kontrollerende interesser	39	(60)		
	I alt	1.028	(1.940)		

Balance, aktiver

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2012	2011	2012	2011
Aktiver					
Langfristede aktiver					
<i>Materielle aktiver</i>					
12	Investeringsejendomme	40.041	39.960	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
13	Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	5.028	4.082
20	Udskudt skatteaktiv	86	155	211	226
Langfristede aktiver i alt		40.127	40.115	5.239	4.308
Kortfristede aktiver					
14	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60	20	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	11.113	11.871
15	Andre tilgodehavender	65	673	4	0
	Periodeafgrænsningsposter	33	37	1	0
16	Likvide beholdninger	91	262	10	210
Kortfristede aktiver		249	992	11.128	12.081
Aktiver i alt		40.376	41.107	16.367	16.389

Balance, passiver

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
		2012	2011	2012	2011
Passiver					
Egenkapital					
17	Aktiekapital	14.287	14.287	14.287	14.287
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(552)	(773)	0	0
	Overført resultat	(1.186)	(1.954)	(1.738)	(2.727)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		12.549	11.560	12.549	11.560
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	450	411	0	0
Egenkapital i alt		12.999	11.971	12.549	11.560
Langfristede gældsforpligtelser					
19	Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.830	22.830	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
19	Gæld til banker	1.949	2.944	1.776	2.604
	Leverandørgæld	123	218	50	81
	Selskabsskat	46	29	0	0
19	Periodeafgrænsningsposter	46	7	0	0
19, 21	Anden gæld	2.383	3.108	1.992	2.144
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.547	6.306	3.818	4.829
Forpligtelser i alt		27.377	29.136	3.818	4.829
Passiver i alt		40.376	41.107	16.367	16.389

Nøgletal

	Koncern				
	2012	2011	2010	2009	2008 *
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	6,93%	(15,63)%	(3,72)%	2,44%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	6,47%	(16,82)%	(2,45)%	2,00%	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	32,19%	29,12%	37,95%	37,84%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	98,73%	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	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	56	10.000
Markedsværdi (T.EUR)	8.420	8.452	9.995	12.018	12.848
Børskurs (EUR)	7,91	7,94	9,39	11,29	12,07
Indre værdi (EUR)	11,79	10,86	12,63	12,70	12,67
Kurs/indre værdi (EUR)	0,67	0,73	0,74	0,89	0,95
Loan to value (LTV)	0,62	0,65	0,54	0,56	0,58
Resultat pr. aktie (EPS)	0,72	(1,99)	(0,35)	0,25	0,94
EBIT pr. aktie (EUR)	2,06	0,16	1,66	1,55	1,35
Price Earnings (PE)	10,96	(3,99)	(26,83)	45,16	12,84
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

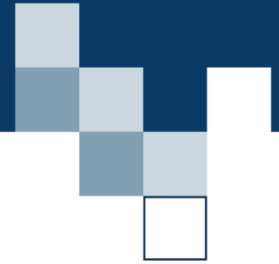
Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

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

Definition af nøgletal fremgår af årsrapportens næste side.



- Selskabet forventer et resultat af primær drift på mellem 2,1 til 2,3 mio. Euro.
- Kreditmarkedet i en lille bedring, men vanskelig
- Priserne på kontorejendomme er stabile



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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærererne.
8. Eventuelt.



Bestyrelsen indstiller at årets
overskud 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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. Eventuelt.



- 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 2012 udgør DKK 200.0000 ex.moms
- Honorar for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse til DKK 200.000 ex.moms heraf DKK 125.000 til bestyrelsesformanden.



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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.



Det indstilles at Deloitte vælges som revisor 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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. Eventuelt.



Der stilles forslag om en forlængelse af bestyrelsens bemyndigelse til i en periode på 2 år fra generalforsamlingens afholdelse at lade selskabet købe egne aktier. Det samlede antal aktier må dog ikke overstige 10% af selskabets samlede aktiekapital.



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. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. Eventuet.



Der er ikke punkter til
behandling under
eventuelt.