

Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

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

Århus, den 24. marts 2011
Årsrapport 2010
Fondsbørsmeddelelse nr. 32/2011

Prime Office A/S Årsrapport
(Periode: 1. januar 2010 - 31. december 2010)

2010

The background of the page features a complex architectural wireframe drawing of a building's structural elements, including beams, columns, and floor slabs. A large, solid red shape, resembling a stylized 'P' or a corner cut, is overlaid on the left side of the drawing. The year '2010' is printed in white text within the red shape.

Selskabsoplysninger

Selskab

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433
Internet: www.primeoffice.dk
E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

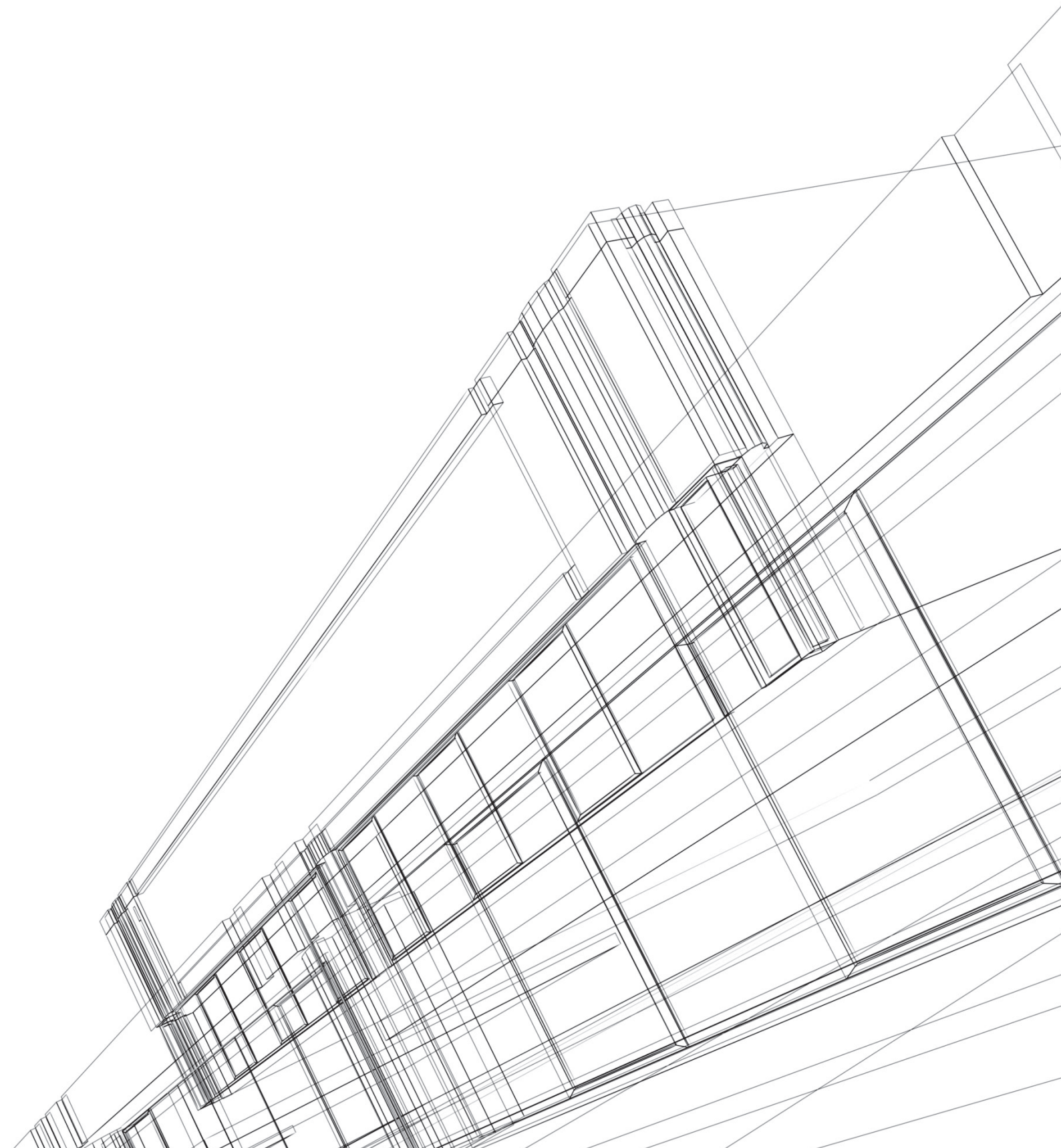
PricewaterhouseCoopers

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. april 2011
på selskabets adresse, Fiskergade 41, 2. sal i Århus.

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



Indholdsfortegnelse

Indledning

Forord.....	side 6
Resumé af årsrapport 2010	side 8

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab	side 10
Nøgletal for koncernen.....	side 11
Definition af nøgletal for koncernen.....	side 12
Idégrundlag og strategi	side 13
International og tysk økonomi	side 14
Det tyske ejendomsmarked.....	side 17
Risikoforhold og -styring.....	side 19
God selskabsledelse.....	side 21
Redegørelse for virksomhedsledelse	side 23
Samfundsansvar.....	side 24
Finanspolitik.....	side 25
Aktionærinformation.....	side 27
Bestyrelse og direktion.....	side 29
Administrator	side 30

Påtegninger

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

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning	side 35
Resultatopgørelse.....	side 37
Totalindkomstopgørelse.....	side 38
Balance	side 39
Egenkapitalopgørelse	side 40
Pengestrømsopgørelse.....	side 42
Noter.....	side 43

Oversigt

Koncernoversigt.....	side 60
Koncernens ejendomsportefølje.....	side 61

Indledning

Forord
Resumé af årsrapport



Indledning

Forord

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

Årets aktiviteter

Selskabets primære drift har udviklet sig tilfredsstillende og selskabets fokus på omkostninger har betydet lavere driftsomkostninger sammenlignet med 2009.

Selskabets resultat af primær drift for 2010 udgør T.EUR 1.762 og ligger i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 1.600 til 1.800.

Selskabets finansielle omkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som udgør henholdsvis T.EUR 1.148 og T.EUR 1.147. Selskabets urealiserede finansielle omkostninger består dels af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og dels af ændring i værdien af selskabets valutaterminsforretning i CHF.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. december 2010 T.EUR (1.975), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 244 og T.EUR 385. Dagsværdien af selskabets valutaterminsforretning udgør T.EUR (668), mens ændringen i værdien af selskabets valutaterminsforretning i CHF udgør T.EUR 518.

Korrigeres koncernens resultatopgørelse med indeværende periodes urealiserede finansielle omkostninger udgør regnskabsperiodens resultat før skat T.EUR 628.

Gælden til selskabets pengeinstitutter er i indeværende regnskabsperiode afdraget således, at den eneste gæld den 31. december 2010 udgøres af en realkreditfinansiering i Nykredit på T.EUR 18.780.

Selskabets likvide beholdning er for indeværende regnskabsperiode reduceret med ca. 3% og udgør den 31. december 2010 T.EUR 931.

I Kohlmarkt ejendommen i Lübeck er en lejer fraflyttet, men den samlede udlejningsprocent i koncernens ejendomme er fortsat meget høj og udgør 98%.

Selskabets kapitalstruktur er konservativ med langfristede realkreditlån på ca. 55 % af ejendommenes værdi. Selskabet har afdækket renterisikoen ved indgåelse af en renteswap med en løbetid på 7 år, og finansieres med 1-årige realkreditobligationer. Udviklingen på de finansielle markeder har betydet at kreditspændet på realkreditobligationer er tæt på et normalt niveau, og har netto betydet lavere renteudgifter på selskabets realkreditfinansiering.

Prime Office A/S forsætter sin strategi med investering i velbeliggende kontorejendomme i Tyskland

Prime Office A/S har den 15.12.2010 indgået aftale om køb af én kontorejendom i Kiel for EUR 6.750.000 med overtagelse den 1.februar 2011. Sælger er et ejendomsselskab i det tyske børsnoterede ejendomsselskab IVG Immobilien AG.

Kontorejendommen er beliggende i centrum af Kiel få hundrede meter fra havnen. Ejendommen er opført i 1990 og fremstår i særdeles god kvalitet og indeholder lejemål med forskellig størrelse og individuel indretning.



Ejendommen har et samlet areal på 4.917 m², hvortil kommer en parkerings kælder med 87 parkeringspladser. Kontorlejemål udgør 3.752 m², mens butiksljemål udgør 998 m² og lager udgør 167 m². Hovedleje er delstaten Slesvig-Holstein med en lejeandel på 53%.

På erhvervelsestidspunktet udgør tomgangen i ejendommen ca. 9%.

Erhvervelsen af ejendommen er således led i koncernens strategi og vil fremadrettet bidrage til en positiv indtjening i koncernen.

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	23.725	4,33%	31-10-2012
BCD Travel Germany GmbH	Tagetage	35 m ²	0,72%	3,00	105	1.266	0,23%	31-10-2012
Blitz Schallplatten Vertriebs GmbH	Stue	244 m ²	4,96%	9,25	2.254	27.053	4,94%	31-08-2011
Deutsche Allgemeine Vers. AG	Stue	110 m ²	2,24%	12,50	1.375	16.500	3,01%	31-08-2011
Land Schleswig-Holstein	3. sal	1.004 m ²	20,42%	9,40	9.435	113.218	20,68%	31-12-2015
Land Schleswig-Holstein	2. sal	495 m ²	10,07%	9,40	4.654	55.845	10,20%	31-12-2015
Land Schleswig-Holstein	1. sal	1.004 m ²	20,43%	9,40	9.442	113.305	20,70%	31-12-2015
Passau Nemeyer & Partner GbR	Tagetage	503 m ²	10,22%	8,70	4.373	52.474	9,58%	30-06-2020
Passau Nemeyer & Partner GbR	Tagetage	127 m ²	2,58%	2,00	254	3.042	0,56%	30-06-2020
ReiseShop Neubrand & Podzus OHG	Stue	384 m ²	7,80%	11,00	4.219	50.634	9,25%	31-01-2016
Frauennetzwerk	2. sal	470 m ²	9,56%	8,50	3.995	47.940	8,76%	30-04-2020
Tomgang	Stue	150 m ²	3,04%	11,00	1.647	19.760	3,61%	-
Tomgang	Stue	172 m ²	3,50%	11,00	1.892	22.704	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	756	1,26%	31-10-2012
Deutsche Allgemeine Vers. AG	P-kælder	1	1,15%	61,36	61	736	1,23%	31-08-2011
Land Schleswig-Holstein	P-kælder	10	11,49%	55,00	550	6.600	10,99%	31-12-2015
Passau Nemeyer & Partner GbR	P-plads	2	2,30%	52,00	104	1.248	2,08%	30-06-2020
ReiseShop Neubrand & Podzus OHG	P-kælder	2	2,30%	50,00	100	1.200	2,00%	31-01-2016
Frauennetzwerk	P-kælder	2	2,30%	40,00	80	960	1,60%	30-04-2020
Frauennetzwerk	P-kælder	2	2,30%	60,00	120	1.440	2,40%	30-04-2020
Øvrige lejere	P-kælder	38	43,68%	61,64	2.342	28.108	46,79%	-
Øvrige lejere	P-plads	9	10,34%	42,78	385	4.620	7,69%	-
Tomgang	P-kælder	20	22,99%	60,00	1.200	14.400	23,97%	-
I alt		87	100,0%		5.006	60.068	100,0%	
Total			100,0%		50.628	607.536	100,0%	
Tomgang					4.739	56.864		
Netto lejeindtægt					45.889	550.671		

Bestyrelsen den 24. marts 2011.

Resumé af årsrapport 2010

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 24. marts 2011 godkendt årsrapporten for perioden 01. januar – 31. december 2010.

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2010 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 1.762 og ligger tilfredsstillende i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 1.600 til 1.800.

Rente- og valutamarkedets udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2010 har bevirket, at koncernens urealiserede finansielle omkostninger fortsat er på et højt niveau.

På selskabets eksisterende portefølje af investeringsejendomme forventes for 2011 et resultat af primær drift på samme niveau som i 2010 dvs. mellem T.EUR 1.700 og 1.800.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 31. december 2010 udgør T.EUR 1.762. En stigning på 7% i forhold til resultatet af primær drift i 2009.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten udgør den 31. december ca. 98%.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Telefon (+45) 8733 8989
Telefax (+45) 8733 8433

- Urealiserede finansielle omkostninger for indeværende regnskabsperiode udgør T.EUR (1.147).
- I indeværende regnskabsperiode fra 1. januar 2010 til 31. december 2010 har koncernen realiseret et resultat før skat på T.EUR (519) mod T.EUR 338 i 2009.
- Indre værdi og børskurs udgør henholdsvis EUR 12,63 og EUR 9,39 mod EUR 12,70 og EUR 11,29 i 2009.
- Koncernen har fortsat en solid likviditet og solvens på ca. 38%.
- Koncernens aktiviteter forløber planmæssigt.
- Renteudgifter på selskabets lån er stabile og følger forventningerne.
- Resultatet pr. aktie (EPS) er EUR (0,35) mod EUR 0,25 i 2009.

Prime Office A/S har fortsat fokus på driften af investeringsejendommene.

Prime Office A/S er fortsat aktiv på det tyske marked og undersøger løbende investeringsmuligheder for selskabet.

Regnskabstallene i årsrapport 2010 er sammenholdt med tilsvarende tal for årsrapport 2009.

Ledelsesberetning

Hovedtal for koncern og moderselskab
Nøgletal for koncernen
Definition af nøgletal for koncernen
Idégrundlag og strategi
International og tysk økonomi
Det tyske ejendomsmarked
Risikoforhold og -styring
God selskabsledelse
Redegørelse for virksomhedsledelse
Samfundsansvar
Finanspolitik
Aktionærinformation
Bestyrelse og direktion
Administrator

Ledelsesberetning for perioden 1. januar 2010 – 31. december 2010

Hovedtal for koncernen og moderselskabet

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Resultatopgørelse				
Nettoomsætning	2.156	2.222	84	87
Bruttoresultat	2.005	2.023	84	87
Resultat af primær drift	1.762	1.649	(122)	(140)
Resultat før skat	(519)	338	(421)	84
Periodens resultat	(341)	277	(316)	63
Balance				
Aktiver				
Langfristede aktiver	35.085	35.201	6.221	6.116
Kortfristede aktiver	1.570	1.753	10.251	10.549
Aktiver i alt	36.655	36.954	16.472	16.665
Passiver				
Egenkapital i alt	13.911	13.963	13.786	14.102
Forpligtelser i alt	22.744	22.991	2.686	2.563
Passiver i alt	36.655	36.954	16.472	16.665
Pengestrømme				
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	657	82	1.057	6.149
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(45)	0	0	(6.048)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(642)	(535)	(642)	(158)
Periodens pengestrømme i alt	(30)	(453)	414	(57)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	961	1.414	3	60
Periodens pengestrømme i alt	(30)	(453)	414	(57)
Likvid beholdning ved periodens slutning	931	961	417	3

Nøgletal for koncernen

	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

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)	$\text{Antal aktier i alt (stk)} \times \text{Børskurs (EUR)}$
Indre værdi pr. aktie (EUR)	$\frac{\text{Egenkapital (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Kurs/indre værdi (EUR)	$\frac{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (EUR)}}{\text{Egenkapital (EUR)}}$
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)	$\frac{\text{Udbytte (EUR)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$

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 desuden 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, og investeringsbehov og vedligeholdelse vurderes derfor at være begrænset i de første år.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består af i alt én ejendom og to ejendomsselskaber med beliggenhed i henholdsvis Kiel og Lübeck. Porteføljen har en samlet indkøbspris inklusiv erhvervsomkostninger på ca. EUR 34 mio.

Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme er prisstabile i et stagnerende marked og koncernens investeringsstrategi vil således blive fastholdt.

Derfor investerer Prime Office A/S i tyske kontorejendomme

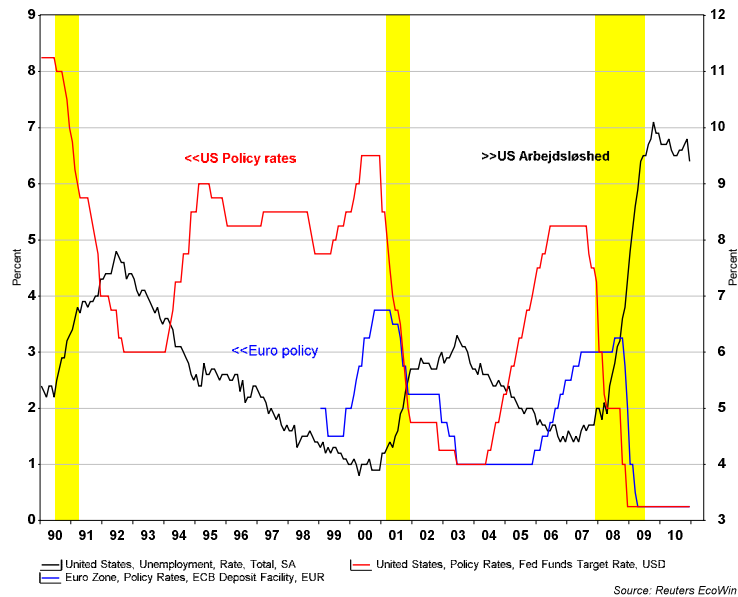
Prime Office A/S investerer i tyske kontorejendomme fordi:

- Lejekontrakter for kontorejendomme reguleres ofte fuldt ud efter et inflationsindeks i modsætning til detailhandelsejendomme, der ofte har fri år i lejekontraktens 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 ejendommenes 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.
- Lejekontrakter for kontorejendomme har ofte en løbetid på 5 - 10 år, hvilket er lavere end for boligejendomme, og långivere stiller derfor ofte krav om en større egenkapital. Det har betydet at 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 lavt nybyggeri i årevis.

International økonomi

Finanskrisen sluttede i juni 2009 målt efter opgørelsesmetode for recessioner, og væksten har været stigende på globalt plan i 2010 med ca. 5%, og ca. 3,5 % i de større industrilande.

Fig.1. Arbejdsløshed i USA, recession og pengepolitik. (Den gule farve indikerer recession).



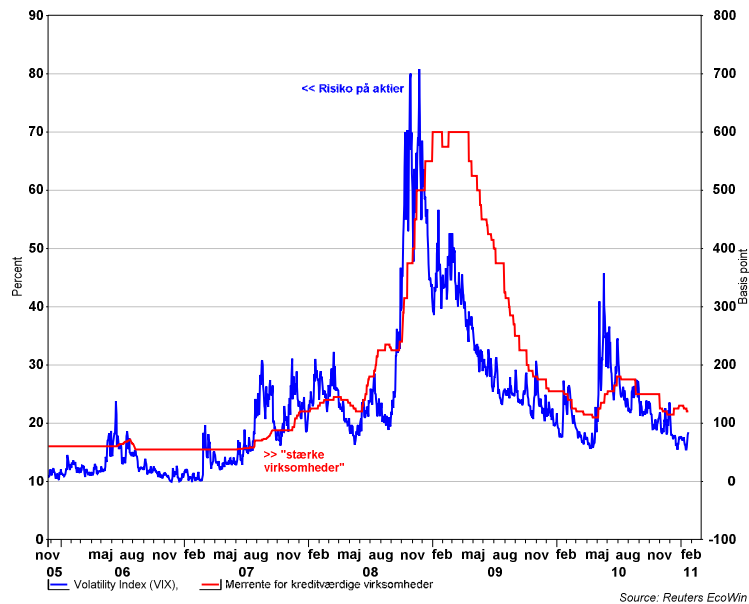
En konjunkturvending kræver et øget forbrug i de større økonomier, således at de økonomiske ubalancer kan forbedres, og en rebalancering af de store underskud på handelsbalancen mellem USA og landene i Asien.

Hovedproblemet i verdens største økonomi er fortsat den høje arbejdsløshed, der er på omkring 10%.

Stimulering af økonomierne er sket via meget lave pengepolitiske renter i både USA og Euroland, finanspakker i form af skattelettelser, et offentligt forbrug og en udpumpning af penge via seddelpressen. Pengepolitisk er de korte renter både i USA og i Euroland fortsat helt i bund.

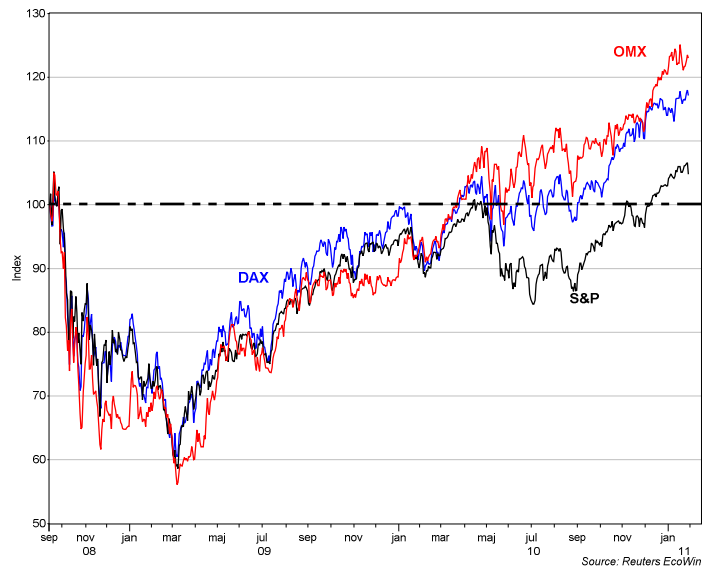
At risikoen er faldet markant på de finansielle markeder fremgår af grafen over risikoen på aktier – det såkaldte VIX indeks – der viser at risikoen er på et niveau fra før finanskrisen.

Fig. 2. Udviklingen i VIX indeks og kreditmarginal.



Prisen for at låne penge for meget kreditværdige virksomheder er faldet markant, men ligger fortsat over prisen før finanskrisen.

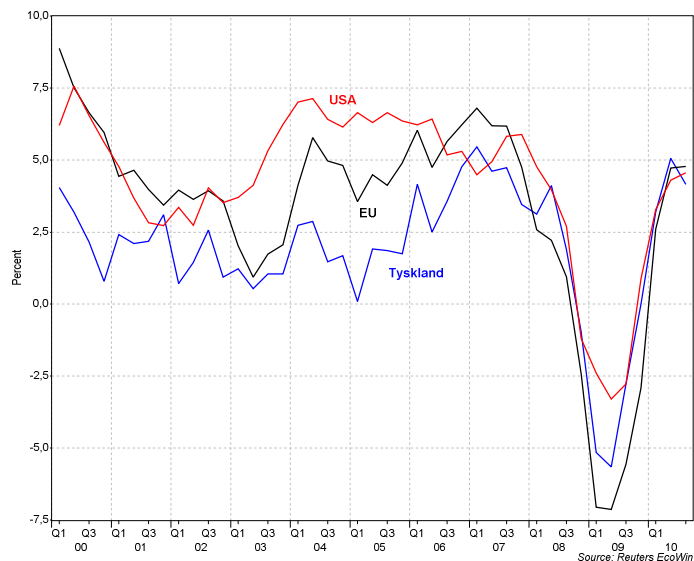
Fig. 3. Aktiekursudvikling fra Lehmans kollaps



På de internationale aktiemarkeder er kurserne nu højere end før 15.9.2008, hvor den amerikanske investeringsbank Lehman Brothers gik ned, og både det danske og ikke mindst det tyske aktiemarked har klaret sig rigtig godt.

At verdensøkonomien samlet er i bedring er markant, hvilket også fremgår af udviklingen i bruttonationalproduktet i de større økonomier.

Fig.4. Udviklingen i BNP



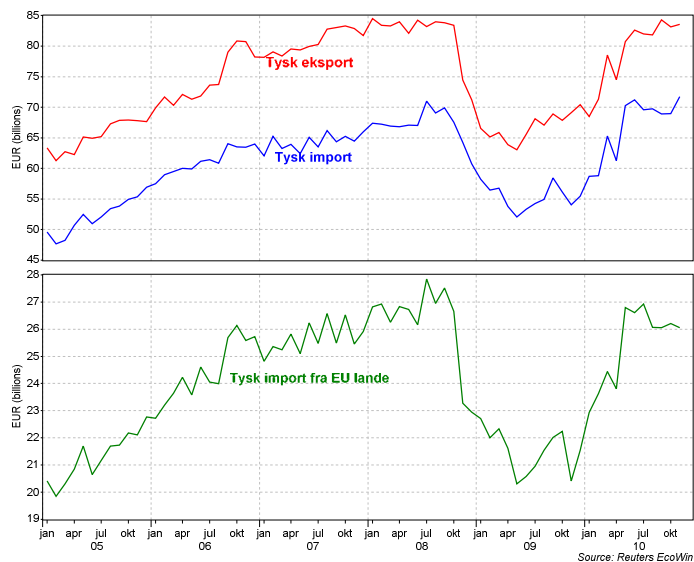
Udviklingen i tysk økonomi betegnes særskilt som et "Wirtschaftwunder" og er drevet af en stærk eksport, og skyldes at den tyske lønudvikling i en årrække har været lavere end i en række andre lande.

Væksten fra Kina er fortsat markant i international økonomi, men også andre Emerging Markets økonomier viser betydelig styrke og vækst. I EU er der betydelige ubalancer, og Vækst- og Stabilitetspagten betyder, at der ikke er plads til finanspolitiske lempelser. Støtten fra ECB til banksystemet i form af belåningsmuligheder har understøttet banksystemet. EU landene har i december 2010 vist sammenhold, og den permanente stabilitets facilitet på 750 mia. Euro er en solid støtte til gældsplagede lande.

Tysk økonomi

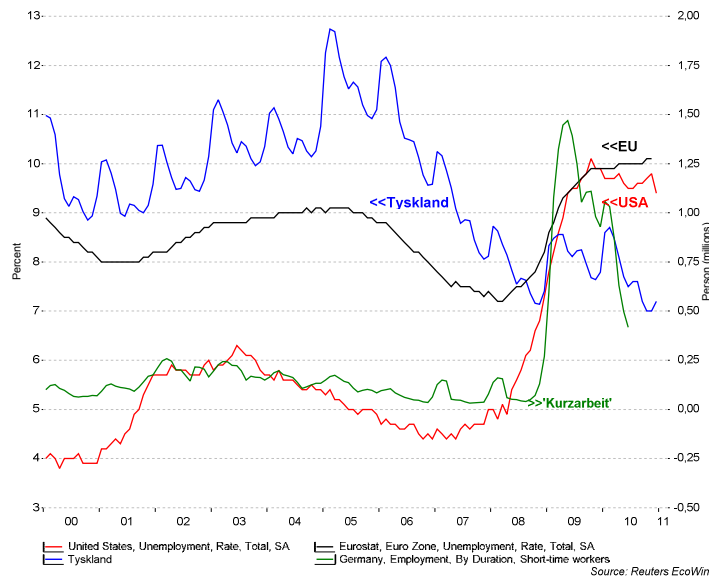
Den tyske Regering har et erklæret mål om at leve fuldt op til Stabilitetspagtens bestemmelser, og Berlin har introduceret den såkaldte "Schuldenbremse", og Regeringen skønner at man allerede i 2013 lever op til EU's Stabilitetspagt. Tysk økonomi driver væksten i Euroland, der står på et tvægget sværd. En række lande er fanget i en gældsælde, og kan ikke stimulere økonomierne via finanspolitikken uden at deres underskud løber endnu mere løbsk. Et opsving i Tyskland vil kunne hjælpe på økonomien i hele Europa, men betyder også, at pengepolitiske stramninger vil være katastrofale for en række lande i specielt Sydeuropa.

Figur 5. Udvikling i eksport og import.



BNP væksten i Tyskland var i 2.kvartal 2010 på 2,2%, hvilket er det højeste tal siden genforeningen, og væksten drives af en stærk industri-eksport. Den indenlandske efterspørgsel er steget, og importen fra andre EU-lande stiger mere end eksporten til disse lande.

Figur 6. Udviklingen i arbejdsløshed



Arbejdsløsheden falder markant i modstrid med udviklingen i EU og i USA. Introduktionen af deltidsarbejde "Kurzarbeit" har bidraget til denne bedring.

Det tyske ejendomsmarked

Fig. 7. EPRA-indeks for tyske børsnoterede ejendomsselskaber



Tyske børsnoterede ejendomsselskaber blev hårdt ramt af finanskrisen, og der er stadig meget langt til toppen fra 2007, og markedet kommer langsomt tilbage efter et næsten reelt sammenbrud.

Omsætningen af fast ejendom er stigende, og ifølge Jones Lang Lasalle er transaktionsvolumen på det tyske ejendomsmarked for erhvervs-ejendomme på ca. 20 mia. Euro, der er en fordobling fra året før. Blandt de mest aktive investorer er pensionskasser, fonde og forsikrings-selskaber, der tegner sig for ca. 34% af markedet. Udenlandske køb udgjorde ca. 40% af transaktionerne.

Det tyske kontormarked

Efterspørgslen efter kontorejendomme i de store byer og med bedste beliggenhed har ført til højere priser, ikke mindst fordi udbuddet er begrænset. Ifølge en rapport fra Eurohypo kan dette ikke overføres til det generelle marked, og der forventes derfor kun en stabilisering af ejendomspriserne i Tyskland.

Der stilles større krav til egenfinansiering, ikke mindst som følge af en restriktiv kreditpolitik i banksystemet, men også at refinansieringsmulighederne for långiverne stadig er under pres.

I de seks største tyske byer der stadig en betydelig tomgang, hvor Frankfurt topper med ca. 17 % i den høje ende, Stuttgart med 6,5% i den lave ende. I Hamborg står der ca. 1,2 mio. m² kontorlokaler tomme svarende til ca. 10% af kontormarkedet.

Kontormarkedet i selskabets investeringsbyer

Selskabets ejendomme er beliggende i Kiel og Lübeck, og begge byer har mere end 200.000 indbyggere.

Kiel

Kontormarkedet i Kiel udvikler sig stabilt, og det fremgår af en analyse fra byen Kiel, at tomgangen ligger på omkring 3,5 %, og et begrænset udbud er med til at holde lejepriserne stabile. Det samlede kontormarked er på 1,4 mio. m². Nyudbuddet af m² ligger omkring 12.900 m² i de seneste år.

Lübeck

Selskabets hovedejendom er beliggende i centrum af Lübeck, der har 212.000 indbyggere. Byen er den andenstørste i delstaten Slesvig-Holsten. Byen er logistikcentrum for nordtyskland med nære forbindelser til Skandinavien og Baltikum.

Det samlede kontormarked udgør ca. 788.000 m², og den samlede tomgang er på 2,8% svarende til ca. 22.000 m².

Nyudbuddet af m² ligger omkring 10.000 m² i de seneste år.

Ifølge en analyse foretaget af Wirtschaftsförderung Lübeck er kontormarkedet efterspurgt og stabilt både hvad angår udlejning og afkast på ejendommen.

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 kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen har godkendt den overordnede finanspolitik for koncernen, der fremgår af siderne 25 til 26, 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 af koncernens finansielle risici.

Generelle risikofaktorer

Nedenstående risikofaktorer er ikke nødvendigvis udtømmende, heller ikke prioriteret efter sandsynlighed for, at 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 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 kontorejendomme, kan nævnes: efterspørgsel efter kontorlokaler, niveauet for nybyggeri af kontorejendomme, beskæftigelsesudviklingen, udvik-

lingen 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 erhvervestidspunktet. 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 2010 udgør 98%.

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 med en egenkapital på 30% og 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 typisk variabel rente.

Koncernens gæld pr. 31. december 2010 udgøres af et kreditforeningslån på T.EUR 18.780. Dermed er koncernens solvensgrad højere end det strategiske mål herfor og udgør ca. 38%. Den finansielle gearing forventes øget ved yderligere investering i tyske kontorejendomme således at gearingen i koncernen på sigt vil øge det samlede afkast af investeringen.

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

Renterisiko

Koncernens renterisiko er minimeret ved optagelse af et kreditforeningslån og en rentesikringsaftale i form af en renteswap, hvor koncernen betaler fast rente i 7 år og modtager variabel rente. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere 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 refinansieringen foretages på ugunstige vilkår, vil markedsværdien af porteføljen af investeringsejendomme på refinansieringstidspunktet derfor kunne afvige fra budgettet.

Refinansieringen kan endvidere have negativ indvirkning på koncernens mulighed for at udbetale udbytte.

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.

Koncernen har indgået en terminsforretning, hvor koncernen har solgt CHF mod køb af DKK. Valutainstrumentet indebærer om

veksling mellem to valutaer på et fremtidigt tidspunkt, hvorfor koncernen er eksponeret for ændringer i forholdet mellem CHF og DKK.

Ledelsen og direktionen vurderer ikke koncernens valutakursrisiko som værende af betydelig karakter, da den kun udgør ca. 7% af balancen.

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.

Herudover kan ændring i selskabslovgivningen påvirke koncernen ugunstigt, hvilket for eksempel kan få en negativ effekt på koncernens mulighed for udlodning af 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 aktionærernes 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 4,5%. Ledelsen vurderer, at en del af koncernens fremtidige ejendomserhvervelser kan ske på en måde, der ikke medfører betaling af tysk transaktionsafgift. Ejendomserhvervelser, der ikke udløser tysk transaktionsafgift, vil typisk ske ved køb af aktier i et ejendoms-selskab. Sådanne transaktioner kan udløse en mindre ikke kontrollerende interesse. Der vil dog være en risiko for, at de tyske skattemyndigheder vil anlægge det synspunkt, at de påtænkte ejendomserhvervelser udløser tysk transaktionsafgift.

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 de af OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S' reviderede og opdaterede "Anbefalinger for god selskabsledelse" 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, hvordan de forholder sig til anbefalingerne 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.

Aktionærernes rolle og sammenspil med selskabsledelsen

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Koncernen deltager aktivt i investormøder og præsentationer fra møderne findes på hjemmesiden. Koncernen opdaterer løbende hjemmesiden med relevante informationer for selskabets aktionærer og andre interesserede.

Bestyrelsen vurderer løbende koncernens finansielle forhold, finansielle mål, udbyttepolitik og aktiestruktur. Bestyrelsens vurderinger er indeholdt i årsrapporten.

Prime Office A/S har kun én aktieklasser, alle aktier har samme rettigheder, og der gælder ikke begrænsninger i omsættelighed og stemmeret. Heraf følger, at aktionærerne har fri og uhindret adgang til at gøre deres indflydelse gældende.

Selskabet lægger vægt på generalforsamlingerne, som et forum for kommunikation om koncernen forhold, hvor aktionærerne opfordres til at deltage og indgå i en dialog om Prime Office A/S' udvikling.

Interessenternes rolle og betydning for selskabet samt selskabets samfundsansvar

Bestyrelsen har vedtaget en politik for koncernens forhold til sine interessenter. I henhold til politikken skal koncernen ledes og udvikles på en måde, der respekterer og tager behørigt hensyn til alle interessenters legitime interesse i koncernen.

Bestyrelsen lægger således vægt på, at såvel aktionærernes, administrators og øvrige samarbejdspartneres interesser tilgodeses i den løbende ledelse af koncernen.

I Prime Office A/S er bevidstheden om koncernens ansvar overfor samfundet som helhed centralt og i bestyrelsen arbejdes med virksomhedens ansvar på baggrund af United Nations Global Compact og dets ti principper indenfor menneskerettigheder,

arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupcion. Prime Office A/S aktiviteter og holdninger har betydning ikke blot for koncernens interessenter, men også for lejere, naboer, leverandører, samarbejdspartner, 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.

Åbenhed og transparens

Selskabets bestyrelse har vedtaget en informationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Informationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S efterleves.

I henhold til informationspolitikken 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. Dette sikres bl.a. ved hjælp af kvartalsrapporter samt lejlighedsvis afholdelse af møder med investorer, finansanalytikere og pressen. Det skal endvidere sikres, at koncernen opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om koncernens økonomiske og driftsmæssige udvikling.

Bestyrelsen drøfter fra tid til anden det hensigtsmæssige i at supplere årsrapporten med andre end de krævede regnskabsmæssige standarder og ikke-finansielle oplysninger. Koncernens årsrapport aflægges i henhold til den internationale IFRS-standard.

Koncernen følger ikke anbefalingen om også at offentliggøre meddelelser på engelsk. Som følge af selskabets størrelse, aktionærkreds og ressourcer samt fokus på det tyske marked vurderes det derfor ikke hensigtsmæssigt eller nødvendigt at udsende meddelelser på engelsk.

Det øverste og det centrale ledelsesorgans opgaver og ansvar

Selskabets bestyrelse udgør den øverste ledelse, og dens arbejde er reguleret af en forretningsorden, som er udarbejdet i overensstemmelse med selskabslovens bestemmelser. En struktur for bestyrelsens arbejde med og rolle i relation til den overordnede ledelse samt finansielle og ledelsesmæssige kontrol er fastlagt og en evaluering heraf foretages løbende med henblik på at forbedre bestyrelsesarbejdet, herunder om der er områder, hvor bestyrelsesmedlemmernes kompetence og sagkundskab bør opdateres.

Ifølge forretningsordenen skal bestyrelsen på mindst ét årligt møde drøfte emner som intern kontrol, koncernens organisation, risici, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc. I praksis drøftes disse områder løbende.

Prime Office A/S forretningsordenen gennemgås årligt, typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen, og revideres om fornødent.

Bestyrelsen og direktionen har aftalt en procedure for den løbende kommunikation. Der afholdes telefoniske møder mellem bestyrelsesformanden og direktionen efter behov, mens kommunikationen til den samlede bestyrelse primært sker i forbindelse med afrapportering på bestyrelsesmøder.

Det øverste ledelsesorgans 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.

Ikke alle medlemmer af Prime Office A/S' bestyrelse er uafhængige i henhold til de definitioner, OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S opererer med i sine vejledninger. Af bestyrelsens 3 medlemmer vurderes at 1 medlem falder uden for udvalgets definitoriske 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.

Direktionen indgår ikke i bestyrelsen.

Koncernen har indgået en administrations- og investeringsaftale med Moller & Company A/S, der dermed er ansvarlig for administrationen af Prime Office A/S, og koncernen beskæftiger derfor ingen medarbejdere. Anbefalingen om "Medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer" vurderes derfor ikke at være relevant for koncernen.

Anbefalingen om "Tiden til bestyrelsesarbejdet og antallet af bestyrelsesposter" følges delvist. I Prime Office A/S er den enkelte medlems kapacitet og bidrag væsentligere end antallet af bestyrelsesposter. I praksis efterlever næsten alle medlemmer af bestyrelsen dog anbefalingen.

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 jævnligt, enten ved fysisk møde eller ved telefonmøder. Det tilstræbes at holde minimum fire bestyrelsesmøder pr. år.

Som følge af koncernens langsigtede strategi samt specifikke aktiviteter, fokusområder og størrelse er bestyrelsesmedlemmernes kompetencer særdeles vigtige, og det vurderes således ikke hensigtsmæssigt, at bestyrelsen er på valg hvert år på den ordinære generalforsamling. De af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges derfor for 2 år ad gangen. Halvdelen af de af generalforsamlingen valgte medlemmer afgår det ene år og resten det næste år. Genvalg kan finde sted.

Ledelsens vederlag

Selskabets direktion oppebærer ikke vederlag fra koncernen, idet ledelsen sker i henhold til en administrationsaftale med Moller & Company A/S. Direktørens vederlag er dog inkluderet i administrationshonoraret og udgør ca. T.EUR 20.

Bestyrelsen har til hensigt at søge at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt. For regnskabsåret 2010 er der udbetalt et honorar til bestyrelsen på EUR 29.345. Efter regnskabsåret 2010 og fremefter fastsættes bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling.

Koncernen har ikke indgået aftale om fratrædelsesordninger.

Regnskabsaflæggelse (Finansiel rapportering)

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Risikostyring og intern kontrol

En af bestyrelsens kontrolopgaver er at sikre, at der foretages en effektiv risikostyring, herunder at væsentlige risici identificeres, at der oprettes systemer til risikostyring, samt at der fastlægges en risikopolitik og risikoramme. I årsrapporten redegøres for væsentlige risici forbundet med koncernens strategi.

Direktionen vurderer løbende, om der er behov for at tage højde for andre risici. Identifikation af forretningsmæssige risici og styring vil fremover indgå i koncernens årlige strategiplan.

Revision

Bestyrelsen foretager en vurdering af revisors kompetencer og samlede ydelser forud for indstillingen om genvalg/nyvalg på generalforsamlingen. Selskabets generalforsamling har valgt PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Nobelparken, Jens Chr. Skous Vej 1, 8000 Århus C, som revisor. Revisor er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling.

Under hensyntagen til koncernens størrelse og forrettningens karakter vurderes det ikke relevant at etablere en intern revisionsfunktion. Endvidere er det bestyrelsens opfattelse at koncernens regnskabs- og revisionsmæssige forhold ikke er komplekse, og der er således ikke nedsat et revisionsudvalg. Hele bestyrelsen opererer i stedet som regnskabs- og revisionsudvalg.

Revisionsaftalen og den tilhørende honorering af revisor aftales mellem bestyrelsen og revisor.

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 nedenstående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

1) Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland.

2) Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommens vedligeholdelse og forvaltning.

3) Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko.

4) 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.

Bestyrelsen har ikke etableret et særskilt revisionsudvalg, men har påtaget sig hertil relaterende opgaver som varetages løbende.

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 vurderer mindst en gang om året koncernens risikoforhold på de områder, der er udpeget som væsentlige (se afsnittet vedrørende risikoforhold og -styring). 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 åbent, 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 centralt. Prime Office A/S' aktiviteter og holdninger har betydning ikke blot for koncernens interesser, 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 interesser. Samfundsansvar er betegnelsen for de tiltag en virksomhed tager i forbindelse med at leve op til eller agere ud fra et socialt, miljø- og forretningsmæssigt ansvar.

I Prime Office A/S arbejdes med virksomhedens ansvar på baggrund af United Nations Global Compact og dets ti principper indenfor menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupsion. 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.

Virksomheder med en sund og naturlig tilgang til samfundsansvar efterlever i overvejende grad idéerne bag principperne. Derfor har Prime Office A/S 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 det ydere lokalområde og dels skabe forøget erhvervsaktivitet til fordel for det generelle samfund.

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 interesser tilgodeses på bedst mulig vis.

Miljø - Prime Office A/S har en målsætning om at minimere 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 ejendommen, Office-Kamp i Lübeck.

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. 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.

Da Prime Office A/S har indgået en administrationsaftale med Moller & Company A/S og derfor ingen medarbejdere har ansat, vil samfundsansvaret vedrørende medarbejder ikke blive prioriteret.

I arbejdet med samfundsansvar forsøges at opretholde en åben dialog med væsentlige interesser 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 af risikobilledet. Heri medtages den langsigtede finansielle udvikling i koncernen. Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder 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 risikoområder.

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 långivere 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, reducere 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.

Vedrørende finansiering af yderligere ejendomsinvesteringer har ledelsen modtaget mundtlige tilkendegivelser fra et kreditinstitut og enkelte pengeinstitutter om mulighed for hjemtagelse af yderligere finansiering. På baggrund heraf vurderer Prime Office A/S,

at koncernen har adgang til ny finansiering i tilstrækkeligt omfang til at sikre koncernens videre udvikling.

Der vil i koncernens budgetter være medtaget en særskilt regnskabspost til en likviditetsreserve, der forventes at udgøre ca. 1 % af investeringsejendommenes erhvervspris. I de første regnskabsår af koncernens eksistens 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 finansielle derivater med 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 lejebetalinger fra væsentlige lejere.

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

Koncernen modtager for så vidt angående kunder sikkerhed for salg af tjenesteydelser 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 aktionærenes interesser, samt understøtter koncernens strategiske udvikling. Det er ledelsens mål at koncernens eksterne finansieringsandel maksimalt udgør ca. 80%. Koncernens kapitalstruktur består af indeståender 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 indgåede renteswap ikke effektiv i 2010, hvilket har betydet at dagsværdireguleringen for indeværende regnskabsperiode skal medtages under koncernens finansielle omkostning sammen med en forholdsmæssig tilbageførelse af renteswappens dagsværdi som tidligere har været bogført på koncernens balance.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. december 2010 T.EUR (1.975), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 244 og T.EUR 385.

En renteswap er en finansiell kontrakt med en bank om at fastlåse renten. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere 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 ud over EUR. Koncernens pengestrømme foretages i det væsentligste i EUR. Koncernens ejendomsinvesteringer 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.

I forbindelse med struktureringen af koncernens fremmedkapital har selskabet med bestyrelsens godkendelse mulighed for at optage lån i anden udenlandsk valuta end EUR. Dette i form af terminsforretninger i fremmed valuta, hvor koncernen i realiteten fortager en omveksling mellem to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Herved eksponeres koncernen for ændringer i forholdet mellem fremmede valutakurser.

Prime Office A/S har en terminsforretning i fremmedvaluta, hvor koncernen har solgt CHF 3,905 mio. mod køb af DKK 18,052 mio. Valutainstrumentet indebærer i realiteten en omveksling af to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Dagsværdien af selskabets

valutaterminsforretning i CHF udgør T.EUR (668), mens ændringen i værdien heraf udgør T.EUR 518 i 2010. Valutakursinstrumentet betragtes som en handelsbeholdning og dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster

Koncernen kan maksimalt have 10% af selskabets balance i fremmed valuta, og fravigelser herfra kræver skriftlig accept fra bestyrelsens formand og næstformand.

Nævnte valutarisici vil kunne påvirke koncernens egenkapital og den samlede økonomiske stilling. Direktionen kommenterer i sin løbende rapportering til bestyrelsen på udviklingen inden for koncernens valutakursrisiko som følge af lån optaget i anden udenlandsk valuta.

Skattemæssige risici

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom, er som udgangspunkt undtaget for betaling af tysk erhvervsskat. Hvorvidt selskaber i koncernen kan blive underlagt regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, 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. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resultater 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: OMX Nordic Exchange 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
Ihænde havepapir: ja
Stemmeretsbegrænsning: nej
Begrænsninger i omsættelighed: nej

Ejerforhold

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

- Birketinget A/S ejer 133.850 stk. aktier svarende til 12,57%.
- Aarhus Lokalbanc Aktieselskab ejer 131.355 stk. aktier svarende til 12,34%.
- Den Jyske Sparekasse ejer 110.000 stk. aktier svarende til 10,33%.
- AHJ A/S ejer 110.000 stk. aktier svarende til 10,33%.
- Sparekassen Østjylland A/S ejer 100.100 stk. aktier svarende til 9,40%.

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 aktiekapital.

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2010 56 stk. aktier svarende til 0,01% af koncernens samlede aktiekapital. I regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 31. december 2010 er der ikke foretaget ændring af beholdningen af egne aktier.

Den 31. december 2010 udgør beholdningen af egne aktier derfor 56 stk. aktier svarende til 0,01% af koncernens samlede aktiekapital.

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

Udbytte politik

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 aktieselskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve.

Selskabets egenkapital består primært af den tegnede kapital og i mindre grad af frie reserver. Som følge heraf indstiller ledelsen at der ikke udbetales udbytte. Indfrielse af gæld eller køb af ejendomme vurderes som en bedre investering for selskabets aktionærer.

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 2010 er kursen på aktien EUR 9,39.

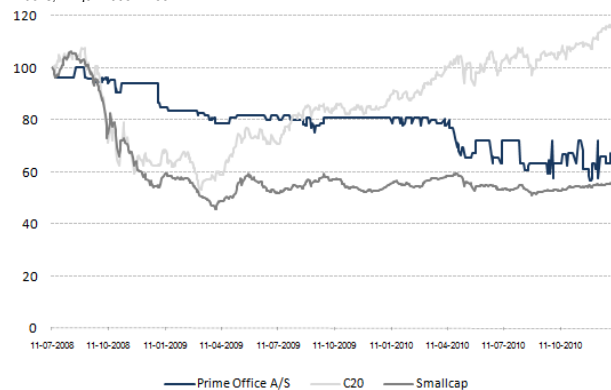
Alle beløb i EUR	Prime Office A/S		C20		Smallcap	
	Kurs	Ændring i pct.	Kurs	Ændring i pct.	Kurs **	Ændring i pct.**
Pr. 11.07.2008	13,94	-	52,99	-	353,53	-
Pr. 31.12.2008	12,08	(13,34)	33,25	(37,26)	191,96	(45,78)
Pr. 31.12.2009	11,29	(19,02)	45,38	(14,36)	22,90	(45,72)
Pr. 31.12.2010	9,39	(32,64)	61,38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

* 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 er aktiekursen således faldet med 32,64 %, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis dårligere og bedre. Aktiekursændringen i de to nævnte indeks udgør 15,83 % og (44,01) % i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. december 2010.

Kursudviklingen i Prime Office A/S (11. juli 2007 – 31. december 2010)

Indeks, 11. juli 2008 = 100



Offentliggjorte meddelelser

Nr. 31/2011	10.03.2011	Prime Office A/S - Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Prime Office A/S
Nr. 30/2010	15.12.2010	Prime Office A/S - Investering i kontorejendom beliggende i Kiel
Nr. 29/2010	19.11.2010	Prime Office A/S - Delårsrapport for 3. kvartal 2010
Nr. 28/2010	19.11.2010	Finanskalender 2011 for Prime Office A/S
Nr. 27/2010	20.08.2010	Prime Office A/S - Delårsrapport for 1. halvår 2010
Nr. 26/2010	21.05.2010	Prime Office A/S - Delårsrapport for 1. kvartal 2010
Nr. 25/2010	12.04.2010	Referat fra generalforsamling den 12. april 2010
Nr. 24/2010	09.04.2010	Fuldmagt til at stemme på generalforsamling den 12. april 2010
Nr. 23/2010	25.03.2010	Årsrapport 2009

På selskabets hjemmeside findes fondsbørsmeddelelser af ældre dato.

Finanskalender 2011

24.03.2011	Årsrapport for 2010
11.04.2011	Ordinær generalforsamling 2011
18.05.2011	Delårsrapport for 1. kvartal 2011
18.08.2011	Delårsrapport for 1. halvår 2011
17.11.2011	Delårsrapport for 3. kvartal 2011
17.11.2011	Offentliggørelse af finanskalender 2012

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 fastsætter regler for direktørens kompetence. 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 tiltrådt 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.

Direktør i følgende selskaber

Hegelund Invest ApS.

Bestyrelsesposter

Prime Office A/S (bestyrelsesformand), Deltaq A/S samt en række selskaber relateret til Deltaq (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesformand), Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesformand), Copenhagen Artists A/S (bestyrelsesformand), TONEArt (bestyrelsesformand), Hegelund Invest ApS (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Institut for Selskabsledelse ApS (bestyrelsesformand), Driftsselskabet af 1. marts 2006 A/S (bestyrelsesformand), DPA – System (bestyrelsesformand) og Designmuseum Danmark (bestyrelsesformand).

Advokat Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Født: 29. april 1969.

Indtrådt i bestyrelsen den 10. april 2008.

Direktør i følgende selskaber

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

Bestyrelsesposter

Søndersøparken A/S (bestyrelsesformand), Århus Elite A/S, Den Erhvervsdrivende Fond Bellevue-hallerne (bestyrelsesformand), Atleion A/S, Inventus Group A/S (bestyrelsesformand), Grappa ApS, Aktieselskabet Vibevej 27 og Prime Office A/S (næstformand).

Henrik Demant

Født: 11. maj 1972.

Indtrådt i bestyrelsen den 15. april 2009.

Direktør i følgende selskaber

Demant Invest ApS og MC Hamburg Invest ApS.

Bestyrelsesposter

Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS (Bestyrelsesformand), 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.

Direktør i følgende selskaber

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilen, Danske Immobilen ApS, K/S Albert Schweitzer Strasse, K/S Bertha v. Suttner Strasse, og div. tyske ejendomsselskaber.

Bestyrelsesposter

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, K/S Danske Immobilen, K/S Albert Schweitzer Strasse og K/S Bertha v. Suttner Strasse.

Vederlag til bestyrelse og direktion

For regnskabsåret 2010 udgør bestyrelsens honorar EUR 29.345. Bestyrelsens honorar fastsættes på den ordinære generalforsamling.

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 eller ledelsen modtager ikke pension, fratrædelse 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 31. december 2012. 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 koncernen,
- foretage koncernens bogføring i overensstemmelse med lovgivningen,
- udarbejde oplæg til koncernens årsrapport i overensstemmelse med lovgivningen og koncernens vedtægter, samt i øvrigt at yde nødvendig hensigtsmæssig bistand til koncernens direktion og bestyrelse i forbindelse med årsrapporten,
- sørge for, at koncernen opretter en aktiebog hos VP Securities A/S i overensstemmelse med koncernen vedtægter
- ajourføre selskabets aktionærfortegnelse og datterselskabernes aktionær- og anpartshaverfortegnelser,
- sikre en betryggende opbevaring af koncernens dokumenter, herunder stiftelsesdokumenter, vedtægter, registreringsdokumenter, generalforsamlings- og bestyrelsesmødereferater, regnskaber, bogføringsmateriale, selvangivelse mv.,
- stå for indkaldelse til og afholdelse af bestyrelses- og direktionsmøder, udarbejdelse af referater af koncernens bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt i

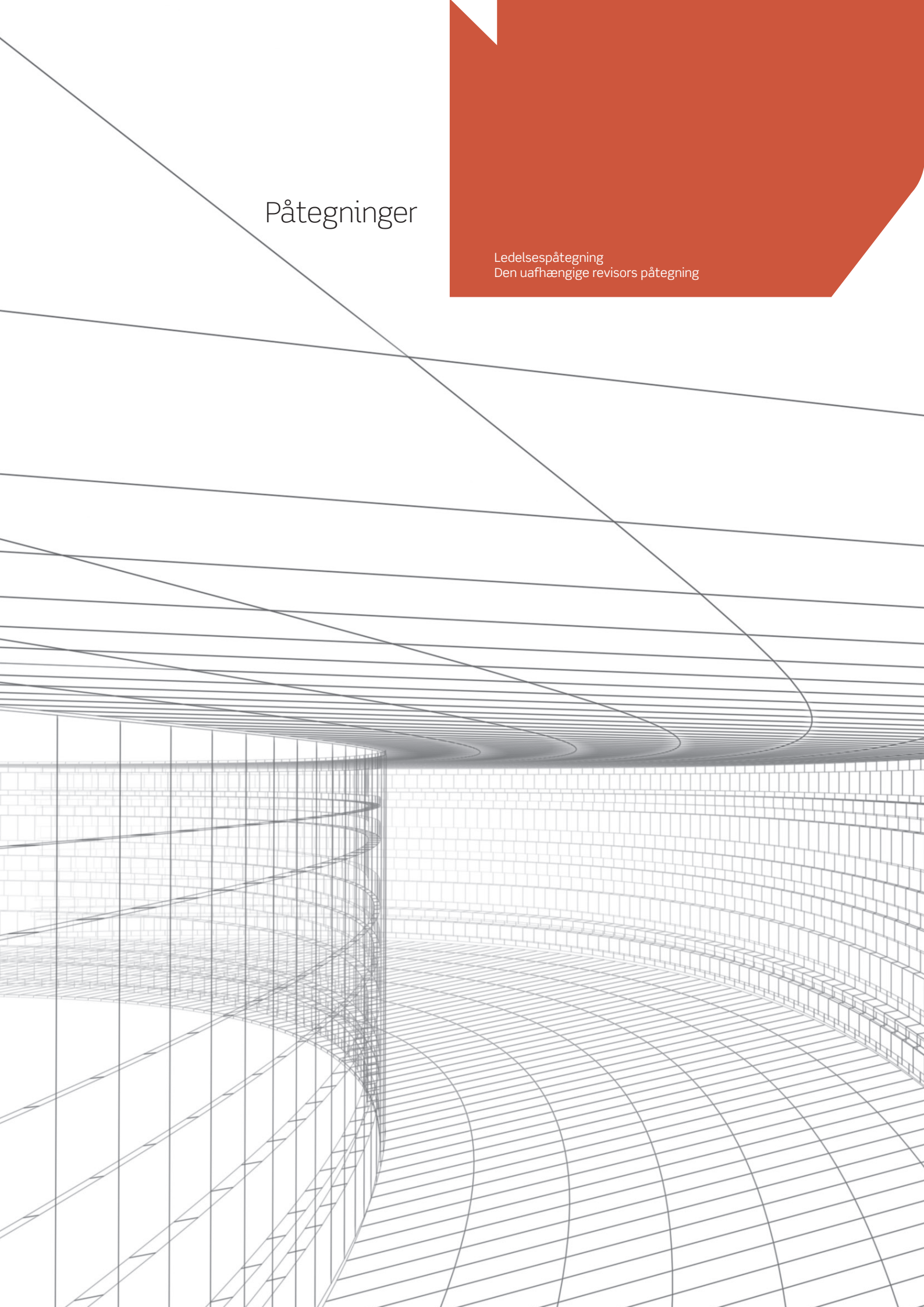
øvrigt yde praktisk bistand, der er nødvendig eller hensigtsmæssig i forbindelse med gennemførelsen af generalforsamlingen,

- varetage kontakten til koncernens aktionærer og løbende at holde dem orienteret om forhold af betydning for koncernens løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik for børsnoterede selskaber,
- opfylde de forpligtelser, som følger af, at koncernens aktier er optaget til handel og officiel notering på en autoriseret markedsplads, herunder blandt andet: (1) udarbejdelse og udsendelse af børsmeddelelser, (2) udarbejdelse og udsendelse af regnskabsmeddelelser, (3) at bistå koncernen med at opfylde sine oplysningsforpligtelser, (4) at udarbejde liste over insidere og løbende opdatere koncernens insiderregler og medvirke til, at disse overholdes,
- bistå koncernen med at vedligeholde sin hjemmeside og løbende at opdatere denne,
- udarbejde oplæg til drifts- og likviditetsbudget for koncernen hvert år på grundlag koncernens regnskab og forretningsplan,
- varetager kontakten til koncernens långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere.

Som vederlag for varetagelsen og udførelsen af administrationsforpligtigheden, modtager Moller & Company A/S med virkning fra aftalens ikrafttrædelsestidspunkt et kvartårligt honorar på 0,0625 % (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

Påtegninger

Ledelsespåtegning
Den uafhængige revisors påtegning



Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Prime Office A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet

af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2010.

Der er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder 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 24. marts 2011

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Prime Office A/S

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 omfattende resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel selskabet som koncernen. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede selskaber. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, udarbejdes ligeledes efter danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet, koncernregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til koncernregnskaber og årsregnskaber for børsnoterede virksomheder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og koncernregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflægelse af et årsregnskab og koncernregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsregnskaber og koncernregnskaber for børsnoterede virksomheder.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 24. marts 2011

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Steen Iversen
Statsautoriseret revisor

Henrik Trangeled Kristensen
Statsautoriseret revisor

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning
Resultatopgørelse
Totalindkomstopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Pengestrømsopgørelse
Noter

Regnskabsberetning 2010

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør T.EUR 2.005 for regnskabsåret 2010 mod T.EUR 2.023 i 2009, svarende til et fald på T.EUR 18 eller 0,9%. Et ledigt lejemål i koncernens kontorejendom i Lübeck er årsag hertil.

Resultatet af primær drift udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger og reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme.

Dagsværdien af koncernens portefølje af investeringsejendomme er for regnskabsåret 2010 uændret når der korrigeres for årets tilgang. Regnskabsperiodens dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør derfor T.EUR 0.

Koncernens driftsomkostninger udgjorde for regnskabsåret 2009 og 2010 henholdsvis T.EUR 199 og T.EUR 151. Faldet udgør T.EUR 48 svarende til 24%. Salgs- og administrationsomkostningerne for henholdsvis regnskabsåret 2009 og 2010 udgør T.EUR 374 og T.EUR 243 svarende til et fald på T.EUR 131 eller 35%. De væsentligste omkostninger er til revisor, advokat, administrator og bestyrelse.

Reduktionen af koncernens omkostninger kan begrundes ved lavere omkostninger for dels forvaltning af selskabets investeringsejendomme og dels ved lavere omkostninger i forbindelse med regnskabsudarbejdelse.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 1.762 for regnskabsåret 2010 mod T.EUR 1.649 i 2009 svarende til en stigning på 7% og ligger i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 1.600 til 1.800.

Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende.

Finansielle poster, netto

Selskabets finansielle omkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som udgør henholdsvis T.EUR 1.148 og T.EUR 1.147. Selskabets urealiserede finansielle omkostninger består dels af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og dels af ændring i værdien af selskabets valutaterminsforretning i CHF.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 31. december 2010 T.EUR (1.975), mens ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering for indeværende regnskabsperiode udgør henholdsvis T.EUR 244 og T.EUR 385. Dagsværdien af selskabets valutaterminsforretning udgør T.EUR (668), mens ændringen i værdien af selskabets valutaterminsforretning i CHF udgør T.EUR 518.

De finansielle nettoomkostninger udgør for regnskabsåret 2010 T.EUR 2.281. Dette er en stigning på T.EUR 970 i forhold til regnskabsåret 2009 hvor de finansielle nettoomkostninger udgjorde T.EUR 1.311. Stigningen skyldes væsentligst niveauet for koncernens urealiserede finansielle omkostninger i indeværende regnskabsår.

Årets resultat

Årets resultat udgør for regnskabsperioden 2010 T.EUR (341) mod T.EUR 277 i 2009.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2010 T.EUR 36.655 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 34.691 og likvide beholdning på T.EUR 931.

Den 31. december 2009 udgjorde koncernens balance T.EUR 36.954. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 34.646 mens den likvide beholdning var på T.EUR 961.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. december 2010 T.EUR 1.570 mod T.EUR 1.753 i 2009. Faldet skal ses i lyset af en reduktion af koncernens andre tilgodehavender.

Koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør pr. 31. december 2010 T.EUR 35.085 mod T.EUR 35.201 i 2009.

Koncernen har pr. 31. december 2010 et skatteaktiv på T.EUR 394 mod T.EUR 555 i 2009.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2010 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.911, hvoraf den ikke kontrollerende interesse udgør T.EUR 471. I forhold til 2009 er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne faldet med T.EUR 82.

Forrentningen af egenkapitalen før skat udgør (3,72%).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2010 T.EUR 22.744 mod T.EUR 22.991 i 2009.

Forpligtelserne består primært af kreditforeningsfinansiering i forbindelse med erhvervelse af koncernens investeringsejendomme samt anden gæld primært bestående af dagsværdien af selskabets afledte finansielle instrumenter.

Reduktionen på T.EUR 247 kan primært tilskrives reduktion af koncernens gæld til pengeinstitutter som i indeværende år er afviklet.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for regnskabsåret T.EUR 1.762, mens pengestrømme fra koncernens investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.EUR (45) og T.EUR (642).

Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet med T.EUR 30.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2010.

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsperioden 2010.

Forventninger til regnskabsåret 2011.

For regnskabsåret 2011 forventer koncernens ledelse

et resultat af primær drift på mellem T.EUR 1.700 til 1.800 før værdireguleringer og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og på at udlejningsgraden vil være på niveau med 2010.

Hovedparten af koncernens lejekontrakter har en fornuftig løbetid og ledelsen forventer i løbet af det kommende år en udlejningsprocent på 100%.

Ligeledes er koncernens finansiering afdækket via faste renteaftaler og som følge heraf vil koncernens finansielle udgifter ligge fast.

Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling mandag den 11. april 2011 kl. 14.00, hos Prime Office A/S, Fiskergade 41, 2, 8000 Århus C.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2010

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 for perioden 1. januar – 31. december 2010

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 renteswap	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 pr. 31. december 2010

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
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

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	2009					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol- lerende interesser	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
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

	2010					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersels- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol- lerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap *	0	385	0	385	0	385
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(96)	0	(96)	0	(96)
Årets resultat	0	0	(371)	(371)	30	(341)
Total indkomst	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2010	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911

* Overført til finansielle poster

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

Beløb i EUR 1.000	2009				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol-lerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	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

Beløb i EUR 1.000	2010				
	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrol-lerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(185)	14.102	0	14.102
Årets resultat	0	(316)	(316)	0	(316)
Total indkomst	14.287	(501)	13.786	0	13.786
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2010	14.287	(501)	13.786	0	13.786

Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	1.762	1.649	(122)	(140)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	152	198	712	5.877
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(122)	(435)	248	206
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.792	1.412	838	5.943
Modtagne finansielle indtægter	14	324	263	266
Betalte finansielle omkostninger	(1.149)	(1.654)	(45)	(60)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	657	82	1.056	6.149
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten				
Kapitalandele	0	0	0	(6.048)
Køb vedrørende investeringsejendomme	(45)	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(45)	0	0	(6.048)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten				
Afdrag på låneforpligtelser	(642)	(644)	(642)	(267)
Salg af egne aktier	0	109	0	109
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(642)	(535)	(642)	(158)
Periodens pengestrømme	(30)	(453)	414	(57)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	961	1.414	3	60
Periodens pengestrømme	(30)	(453)	414	(57)
Likvid beholdning ved periodens slutning	931	961	417	3

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis.....	side 44
2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	side 47
3. Segmentoplysninger for koncernen.....	side 48
4. Personaleomkostninger.....	side 49
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor.....	side 49
6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme.....	side 49
7. Finansielle indtægter.....	side 50
8. Finansielle omkostninger.....	side 50
9. Skat af årets resultat.....	side 50
10. Resultatdisponering.....	side 51
11. Indtjening pr. aktie.....	side 51
12. Investeringsejendomme.....	side 52
13. Kapitalandele i dattervirksomheder.....	side 52
14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	side 53
15. Andre tilgodehavender.....	side 53
16. Likvide beholdninger.....	side 53
17. Aktiekapital.....	side 53
18. Egne aktier.....	side 54
19. Finansielle gældsforpligtelser.....	side 54
20. Udskudt skat.....	side 55
21. Anden gæld.....	side 55
22. Afledte finansielle instrumenter.....	side 56
23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	side 56
24. Finansielle risici og finansielle instrumenter.....	side 57
25. Nærtstående parter.....	side 58
26. Begivenheder efter statusdagen.....	side 58
27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse.....	side 58

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.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2010 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 – 31. december 2010.

IAS 27 "Consolidated and Separate Financial Statements"

Ændringer vedrørende koncernregnskab og modervirksomhedens regnskab, blandt andet ændrede regler vedrørende ejerandele. Vedtaget af IASB januar 2008. Ikrafttræden: 1. juli 2009.

IAS 39 "Financial Instruments: Recognition and Measurement, amendments"

Ændringen angiver, at det ikke er muligt at lade tidsværdien af en option afspejle den afdækkede risiko, og at det kun er muligt at afdække inflationselementet i en finansiel post i det omfang, det er kontraktligt fastlagt. Vedtaget af IASB juli 2008. Ikrafttræden: 1. juli 2009.

Årlige forbedringer

Mindre ændringer til IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IFRIC 9 og IFRIC 16. Vedtaget af IASB april 2009. Ikrafttræden: Tidligst 1. januar 2010.

Standarder, der er vedtaget af IASB og godkendt af EU, men endnu ikke trådt i kraft.

IAS 24 "Related Party Disclosures, amendments"

Lempelse af oplysningskrav for statskontrollerede virksomheder samt forenkling af definition på nærtstående parter. Vedtaget af IASB november 2009. Ikrafttræden: 1. januar 2011.

Standarder, der ikke er godkendt af EU på balancedagen.

Årlige forbedringer 2010

Mindre ændringer til IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 og IFRIC 13. Vedtaget af IASB maj 2010. Ikrafttræden: 1. juli 2010.

"IFRS 9 om måling og klassifikation af finansielle aktiver"

Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til to, amortiseret kostpris kategori eller dagsværdikategori. Kategorisering afgøres ud fra hhv. art af forretningsmodel og instrumentets karakteristika. Vedtaget af IASB november 2009. Ikrafttræden: 1. januar 2013.

"IFRS 7 om præsentation af finansielle instrumenter"

Vedr. oplysningskrav i forbindelse med overførsel af finansielle aktiver. Vedtaget af IASB oktober 2010. Ikrafttræden: 1. juli 2011.

Standarder og fortolkninger der er vedtaget af IASB og godkendt af EU, men som endnu ikke er trådt i kraft er ikke implementeret.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelse af årsrapporten for 2010 ikke fortaget ændring af regnskabspraksis.

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 eliminering 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 interesses forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Den ikke kontrollerende interesses andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interesses 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 til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i de finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata modtaget fra koncernens bankforbindelser.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller forpligtelse, 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 forpligtelser, 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

Netto omsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsperiodens 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 investerings-ejendomme*".

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 direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer 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 erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Af

holdte 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. Se note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for beskrivelse af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Egne aktier

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

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 periodeafgræsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgræsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger 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 forpligtelser 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 gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser 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.

Investeringsejendomme anses som enkeltaktiver og ikke som virksomheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Dagsværdien af koncernens enkelte investeringsejendomme opgøres efter Discounted Cash Flow metoden (DCF), hvor de forventede fremtidige frie cash flows fra ejendommens drift tilbagediskonteres 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 2 % 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, genudlejningssituation, tomgangsudvikling, vedligeholdelsesbehov, m.v.

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

Ved værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt.

Diskonteringsfaktor (WACC)	2010	2009
PO Kohlmarkt GmbH, WACC	6,15%	6,29%
MC Immobilieninvest II GmbH, WACC	6,34%	6,49%
Office-kamp Immobilien GmbH, WACC	6,42%	6,58%
Gennemsnitlige diskonteringsfaktor *	6,21%	6,36%

* anm.: anvendte gennemsnitlige diskonteringsfaktor er beregnet på basis af investeringsejendommens værdi anført i balancen for koncernen.

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens investeringsejendomme som pr. 31. december 2010 udgør i alt T.EUR 34.646 mod samme beløb sidst år.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

Den valgte metode til værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme er følsomme overfor ændringer i de til beregning af dagsværdien anvendte parametre for forrentningskravet til egenkapitalen samt fremmedkapitalen. I den forbindelse har koncernens ledelse besluttet

at udarbejde en følsomhedsanalyse, hvor effekten på dagsværdien af koncernen investeringsejendomme, samt koncernens egenkapital anskueliggøres ved såvel stigninger som fald i følgende tre parameterværdier:

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

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 investeringsejendommens dagsværdi

	Dagsværdi i T.EUR		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (EUR)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
1. Afkastkrav til egenkapital *						
Ændring = -1%	41.796	41.436	22,53%	23,98%	15,42	15,42
Ændring = -0,5%	38.144	37.882	11,31%	13,01%	13,98	14,00
Ændring = 0%	34.646	34.646	(0,37)%	2,00%	12,63	12,71
Ændring = 0,5%	31.813	31.694	(11,21)%	(9,06)%	11,49	11,53
Ændring = 1%	29.051	28.984	(22,50)%	(20,15)%	10,40	10,45
2. Afkastkrav til fremmedkapital **						
Ændring = -1%	44.179	43.751	29,27%	30,57%	16,36	16,35
Ændring = -0,5%	39.205	38.917	14,68%	16,32%	14,40	14,42
Ændring = 0%	34.646	34.646	(0,37)%	2,00%	12,63	12,71
Ændring = 0,5%	30.956	30.854	(14,60)%	(12,39)%	11,15	11,19
Ændring = 1%	27.499	27.456	(26,85)%	(26,85)%	9,79	9,84
3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt)						
Ændring = -1%	33.994	33.814	(2,96)%	(1,03)%	12,35	12,38
Ændring = -0,5%	34.413	34.231	(1,44)%	0,49%	12,51	12,54
Ændring = 0%	34.646	34.646	(0,37)%	2,00%	12,63	12,71
Ændring = 0,5%	35.250	35.066	1,55%	3,48%	12,84	12,89
Ændring = 1%	35.669	35.484	3,01%	4,94%	13,01	13,04

■ : 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 4,32 % mod 4,61% sidste år (10 årige sw apreente inklusiv rentemarginal)

Udskudt skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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 2010 T.EUR 394 mod T.EUR 555 i 2009. Ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

3. Segmentoplysninger for koncernen

Prime Office A/S's forretningsmæssige aktiviteter er indenfor segmentet tyske kontorejendomme. Der investeres udelukkende i tyske kontor-ejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.

Da den interne rapportering og ledelsesstruktur medfører, at der alene er et segment foretages ikke en geografisk segmentering.

4. Personale omkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
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	27	29	27
Personaleomkostninger i alt	29	27	29	27

* 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 over hvor stor en andel af administrationshonoraret, der træder i stedet for direktionshonoraret. Dette beløb udgør ca. T.EUR 20.

Der er ikke indgået særlige bonusaftaler og fratrædelsesgodtgørelser med direktionen og bestyrelsen.

5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Lovpligtig revision				
PriceWaterhouseCoopers	44	51	44	51
Singhofen & Gergen	17	79	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
PriceWaterhouseCoopers	0	0	0	0
Singhofen & Gergen	0	26	0	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning				
PriceWaterhouseCoopers	0	0	0	0
Singhofen & Gergen	0	0	0	0
Andre ydelser				
PriceWaterhouseCoopers	0	12	0	12
Singhofen & Gergen	0	0	0	0
I alt	61	168	44	63

6. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

I årsrapporten for 2009 udgjorde årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0. Koncernen har pr. 31. december 2010 beregnet nye markedsværdier af koncernens investeringsejendomme som udgør T.EUR 34.646 mod samme beløb i 2009. Dagsværdireguleringen i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2010 udgør derfor T.EUR 0.

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0

Anm.: Der henvises til note 2 (Regnskabsmæssige skøn og vurderinger) for udspecificering af beregning af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme.

7. Finansielle indtægter

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Renteindtægter, pengeinstitutter	8	9	1	0
Valutakursregulering	0	0	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	262	266
Gevinst finansiel instrument	0	19	0	19
Øvrige renteindtægter	6	315	0	0
I alt	14	343	263	284

8. Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Renteudgifter, realkreditinstitutter	1.104	1.196	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	41	105	41	59
Øvrige renteomkostninger	0	310	0	0
Urealiserede tab på finansielle instrumenter	762	0	517	0
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	385	0	0	0
Valutakursregulering	0	2	0	0
Gebyrer og provisioner	3	41	4	1
I alt	2.295	1.654	562	60

9. Skat af årets resultat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Aktuel skat af årets resultat	0	0	0	0
Ændring i udskudt skat	(178)	61	(105)	21
Skat af årets resultat pr. 31. december	(178)	61	(105)	21
<i>Skat af årets resultat forklares således:</i>				
Resultat før skat	(519)	338	(421)	84
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (25% for moderselskab)	(82)	53	0	0
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	(96)	8	(105)	21
Øvrige reguleringer	0	0	0	0
Skat af årets resultat pr. 31. december	(178)	61	(105)	21

10. Resultatdisponering

	Moterselskab	
Beløb i EUR 1.000	2010	2009
Periodens resultat der tilfalder aktionærene i Prime Office A/S	(316)	(357)
Andre reguleringer	0	109
Overført resultat pr. 1. januar	(185)	63
Til disposition for generalforsamlingen	(501)	(185)

Beløbet foreslås fordelt således:

Forslag til udbytte	0	0
Overført resultat	(501)	(185)
I alt	(501)	(185)

11. Indtjening pr. aktie

	Koncern	
Beløb i EUR 1.000	2010	2009
Årets resultat	(341)	277
Årets resultat der tilfalder aktionærene i Prime Office A/S	(371)	261
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	1.064.438	1.056.359
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	56	5.572
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	1.064.382	1.050.787
Resultat pr. aktie (EPS)	(0,35)	0,25
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	(0,35)	0,25

12. Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2010	2009	2010	2009
Regnskabsmæssige værdi 1. januar	34.646	34.646	0	0
Tilgang / afgang	45	0	0	0
Årets dagsværdiregulering	0	0	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	34.691	34.646	0	0

Dagsværdireguleringen af investeringsejendommene er baseret på en Discounted Cash Flow model. Fastsættelsen af investeringsejendommernes markedsværdi foretages derfor ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforskel (note 2 og 6).

Der er ikke foretaget en markedsvurdering af eksterne valuar.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af investeringsejendomme er i nedenstående figur inddelt efter lejekontrakternes løbetid. Lejeindtægten omfattet af leje garanti er endvidere separeret i to selvstændige kolonner. Den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne udgør 4,6 år imod 5,4 år i 2009.

Beløb i EUR 1.000	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.	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	0	357	304	1.042	1.173
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	0	451	450	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	31	0	227	256
I alt	0	0	839	754	1.268	1.429

Beløb i EUR 1.000	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.	
	2010	2009	2010	2009
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	0	0	49	39
Hamburger Chaussee 8, Kiel (MC Immobilieninvest II GmbH)	0	0	0	0
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	0	0	0	0
I alt	0	0	49	39

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i EUR 1.000	Moterselskab	
	2010	2009
Kapitalandele i dattervirksomheder den 1. januar	6.075	28
Tilgang i årets løb	0	6.047
I alt	6.075	6.075

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

14. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Andre tilgodehavender fra salg	0	39	0	0
Tilgodehavende lejeindtægt	51	23	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	7	8	0	0
I alt	58	70	0	0

Der er foretaget en individuel vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. Af ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne.

15. Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Skat og afgifter	10	61	0	0
Refusionsopgørelse	510	451	0	0
Øvrige tilgodehavender	40	208	0	0
I alt	560	719	0	0

16. Likvide beholdninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Indestående i pengeinstitutter	931	961	417	3
I alt	931	961	417	3

17. Aktiekapital

Beløb i EUR 1.000	Moderselskab	
	2010	2009
Aktiekapital 1. januar	14.287	14.287
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	14.287	14.287
Antal stk. aktie	2010	2009
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		Aktiekurs i EUR		i % af aktiekapital	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	56	10.000	11,29	12,08	0,01%	0,94%
Tilgang 2. marts 2009	0	7.056	0,00	11,68	0,00%	0,66%
Afgang 25. maj 2009	0	(17.000)	0,00	11,28	0,00%	(1,60)%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	56	56			0,01%	0,01%

Primo beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2010 udgjorde 56 stk. aktier. Regnskabsperiodens tilgang/afgang af egne aktier udgør 0 stk. aktier. Koncernens beholdning af egne aktier pr. 31. december 2010 udgør derfor fortsat 0,01% af den samlede aktiekapital.

I henhold til indgået market-maker ordning er der i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. december 2010 ikke erhvervet aktier.

19. Finansielle gældsforpligtigelser

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Gæld til kreditinstitut, langfristet	18.780	18.780	0	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	0	642	0	642
Periodeafgrænsningsposter	0	19	0	0
Anden gæld	3.505	2.837	2.644	1.871
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	22.285	22.278	2.644	2.513

Gæld til bank og realkreditinstitut forfalder til betaling som illustreret i nedenstående tabel.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
< 1 år	0	642	0	642
2 -5 år	0	0	0	0
> 5 år	18.780	18.780	0	0

Indeholdt i ledelsesberetningen er et afsnit 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.

20. Udskudt skat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Udskudt skat pr. 1. januar	(312)	(303)	(41)	(62)
Regulering udskudt skat via egenkapital	96	(70)	0	0
Udskudt skat på årets resultat	(178)	61	(105)	21
I alt	(394)	(312)	(146)	(41)

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	339	243	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(494)	(432)	0	0
Emissionsomkostninger	(40)	(40)	(40)	(40)
Fremførbare underskud	(199)	(83)	(106)	(1)
I alt	(394)	(312)	(146)	(41)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	(394)	(555)	(146)	(41)
Udskudte skatteforpligtelser	0	243	0	0
I alt	(394)	(312)	(146)	(41)

Udskudt skat, der ikke er indregnet i balancen:

Midlertidige forskelle på investeringsejendomme	339	339	0	0
I alt	339	339	0	0

Ikke indregnede udskudte skatteforpligtelser på investeringsejendomme vedrører forpligtelser opstået i forbindelse med erhvervelse af ejendomme, hvor forpligtelserne ikke skal indregnes i henhold til gældende regnskabsstandarder.

21. Anden gæld

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Afledte finansielle instrumenter	2.644	1.871	2.644	1.871
Forudbetalte omkostninger fra lejer	479	473	0	0
Øvrige	382	493	0	0
I alt	3.505	2.837	2.644	1.871

22. Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået afledte finansielle instrumenter bestående af en rentesikringsaftale og en valutaterminforretning. Renteswappen er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen i en periode på 7 år betaler en fast rente og modtager variabel rente. Der er i 2010 ikke anvendt hedge accounting på koncernens renteswap.

Prime Office A/S har endvidere indgået en terminsforretning i fremmedvaluta, hvor koncernen har solgt CHF 3,905 mio. mod køb af DKK 18,052 mio. Valutainstrumentet indebærer i realiteten en omveksling af to valutaer på et fremtidigt tidspunkt. Valutakursinstrumentet betragtes som en handelsbeholdning og dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

	Koncern		Morderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Dagsværdi af afledte finansielt instrument pr. 31. december	(1.975)	(1.732)	(1.975)	(1.732)

Valuta terminsforretning pr. 31. december

Beløb i EUR 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Bank, afledt finansielt instrument (terminsforretning)	2.610	23.07.2008	-

	Koncern		Morderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Dagsværdi af afledte finansielt valutainstrument pr. 31. december	(669)	(151)	(669)	(151)

23. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

For gæld til bank- og kreditinstitutter på EUR 18,780 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på EUR 1.975 er der givet pant på EUR 27.760 i investeringsejendomme, der pr. 31. december 2010 har en bogført værdi på EUR 34.691.

Morderselskaber har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes gæld.

24. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Beløb i EUR 1.000				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	0	0
Udlån og tilgodehavender				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2010	2009	2010	2009
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58	70	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	0	9.834	10.546
Periodeafgrænsningsposter	21	3	0	0
Andre tilgodehavender	560	719	0	0
Likvide beholdning	931	961	417	3
I alt udlån og tilgodehavender	1.570	1.753	10.251	10.549
Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2010	2009	2010	2009
Afledt finansielt instrument, renteswap	(629)	0	0	0
Afledt finansielt instrument, terminsforretning	(518)	(151)	(518)	(151)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	(1.147)	(151)	(518)	(151)
Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2010	2009	2010	2009
Afledt finansielt instrument, renteswap	(1.347)	(1.732)	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen	(1.347)	(1.732)	0	0
Finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris				
	Koncern		Moderselskab	
Beløb i EUR 1.000	2010	2009	2010	2009
Kreditforening, gældsforpligtigelse	(18.780)	(18.780)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassekredit)	0	(642)	0	(642)
Leverandørgæld	(147)	(158)	(42)	(50)
Anden gæld	(3.505)	(2.837)	(2.644)	(1.871)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(22.432)	(22.417)	(2.686)	(2.563)

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 2010 haft følgende transaktioner med Moller & Company A/S.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2010	2009	2010	2009
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Administrationsbidrag	89	91	89	91
Mellemværende med Moller & Company A/S	0	23	0	0
Ledelse og bestyrelse				
Direktionshonorar	0	0	0	0
Bestyrelseshonorar	29	27	29	27
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	266	266
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	9.834	10.546

Ifølge administrations- og investeringsaftalen mellem Prime Office A/S og Moller & Company A/S, honoreres Moller & Company A/S med et beløb svarende til et kvartårligt honorar på 0,0625 % af ejendomsporteføljens regnskabsmæssige værdi.

26. Begivenheder efter statusdagen

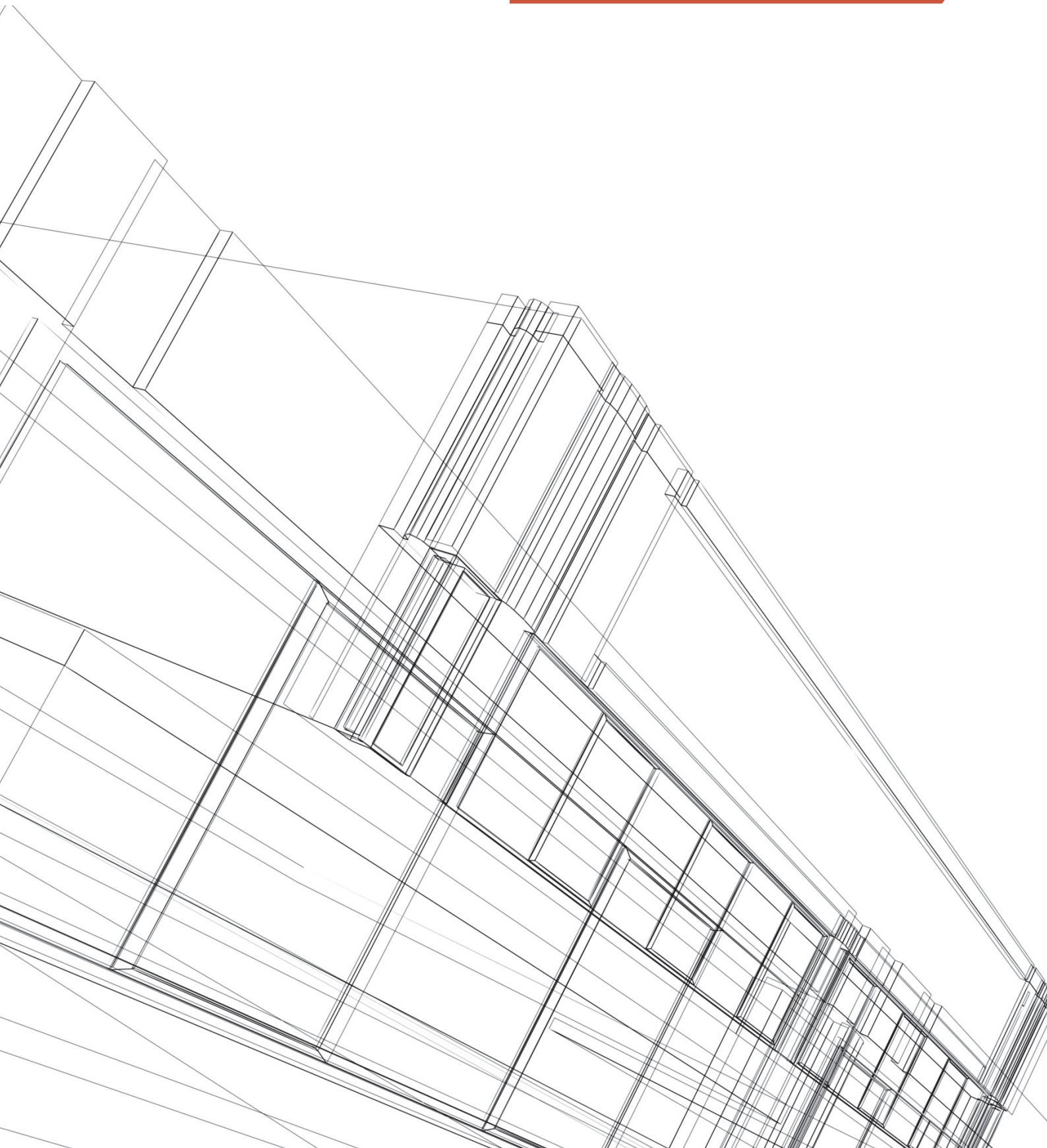
Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2010.

27. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 24. marts 2011 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 11. april 2011.

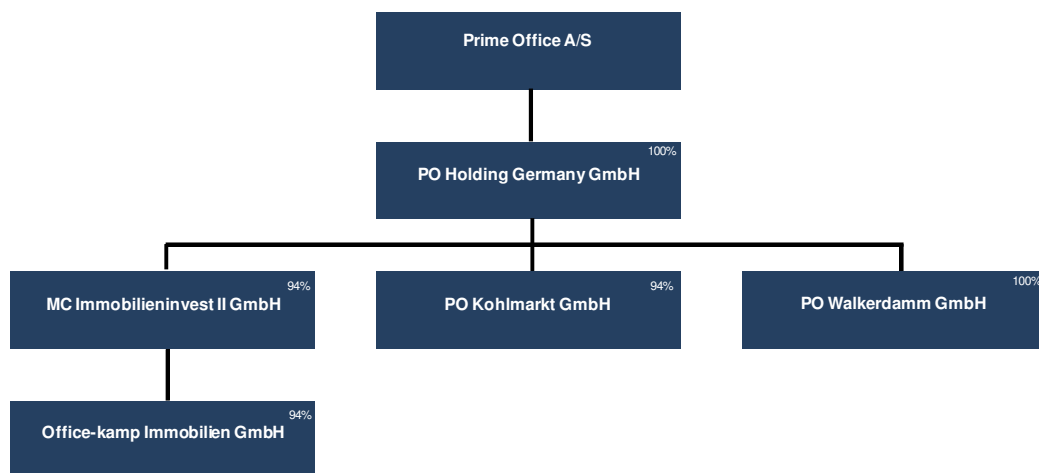
Oversigt

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 er forbeholdt selskabet, PO Walkerdamm GmbH

Koncernens ejendomsportefølje



Kiel



Kiel



Lübeck



Lübeck





Prime Office

Møller & Company A/S

Kontakt os for mere information

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2
DK-8000 Aarhus C

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989
Telefax (+45) 8733 8433

Kontaktperson

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk