

Årsrapport 2014 for Prime Office A/S

(CVR-nr. 30558642)

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

Aarhus, den 25. marts 2015
Fondsbørsmeddelelse nr. 73/2015

Prime  Office

Selskabsoplysninger

Selskab

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

CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

Internet: www.primeoffice.dk

E-mail: info@primeoffice.dk

Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand
Jens Erik Jepsen Christensen, næstformand
Torben Hjort Friderichsen, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør
Henrik Demant, økonomidirektør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2, 18 – 21. etage
DK-8100 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. april 2015 kl. 14.00
på selskabets adresse, Sankt Knuds Torv 3, 3. sal, DK-8000
Aarhus C

Om Prime Office A/S



Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere.

Derfor investerer Prime Office A/S i tyske investeringsejendomme

Lejekontrakter for kontorejendomme reguleres ofte fuldt ud efter et inflationsindeks i modsætning til detailhandelsejendomme. Dette sikrer køberne af kontorejendomme et afkast, der løbende pristalsreguleres.

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

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

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

Indholdsfortegnelse

Ledelses- og regnskabsberetning

Investorinformation vedrørende det forgangne regnskabsår	side 7
Hovedtal for koncern og moderselskab	side 9
Nøgletal for koncernen	side 11
Prime Office A/S i 2014	side 12
Regnskabsberetning for 2014	side 13
Risikofaktorer	side 15

Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked

Tysk økonomi	side 17
Det tyske ejendomsmarked	side 17

Virksomhedsbeskrivelse

Idégrundlag og strategi	side 19
Koncernens portefølje af investeringsejendomme	side 20
Aktionærinformation	side 23
God selskabsledelse	side 25
Redegørelse for virksomhedsledelse	side 28
Redegørelse for mangfoldighed	side 29
Samfundsansvar (CSR)	side 30
Finanspolitik	side 31
Bestyrelsen og direktionen	side 33
Administrator	side 35

Påtegninger

Ledelsespåtegning	side 37
Den uafhængige revisors erklæringer	side 38

Regnskab

Resultatopgørelse	side 40
Totalindkomstopgørelse	side 41
Balance	side 42
Egenkapitalopgørelse	side 43
Pengestrømsopgørelse	side 45
Noter	side 46

Oversigt

Koncernoversigt	side 63
-----------------------	---------



Ledelses- og regnskabsberetning



Investorinformation vedrørende det forgangne regnskabsår
Hovedtal for koncernen og moderselskab
Prime Office A/S i 2014
Regnskabsberetning
Risikofaktorer

Ledelses- og regnskabsberetning

Investorinformation vedrørende det forgangne regnskabsår

Selskabets langsigtede strategi er fortsat at investere i tyske ejendomme og Prime Office A/S er fortsat af den opfattelse at en investering i tyske ejendomme er en sikker og langfristet værdiskabende investering. Selskabet er godt rustet til de kommende år og med forholdsvis lange lejekontrakter og med en konservativ finansiering forventes et stabilt driftsøkonomisk resultat.

De finansielle poster er fortsat præget af reguleringer af selskabets rentesikringsinstrument som udløber medio 2015. Efter syv år med en rente på 4,72% kan koncernen se frem til en periode med markant lavere rente for de kommende år. Dagsværdien af selskabets rentesikringsinstrument udgør pr. 31. december 2014 T.DKK 3.108 og vil den 30. juni 2015 være T.DKK 0.

Året i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift er i forhold til sidste år steget med over 8%.
- Udlejningsprocenten den 31. december 2014 udgør mere end 99%.
- Koncernens egenkapitalforrentning før skat udgør 9,32% mod 10,74% sidste år.
- Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør T.DKK (1.007).
- Indre værdi og børskurs udgør henholdsvis DKK 107,44 og DKK 66 mod DKK 97,52 og DKK 62 i 2013.
- Resultatet pr. aktie (EPS) er DKK 8,58 mod DKK 8,35 i 2013.
- Koncernen har fortsat en solid likviditet og solvens på ca. 36%.

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed i Tyskland og i de seneste år har bestyrelsen i Prime Office A/S ofte diskuteret selskabets strategiske forhold. Bestyrelsen finder fortsat at investering i tyske ejendomme er attraktivt og undersøger løbende investeringsmuligheder for selskabet.

Selskabets ejendomme værdiansættes løbende for hver regnskabsperiode, og hvert tredje år foretages det af en ekstern vurderingsmand. En ekstern vurdering er indhentet for regnskabsåret 2014 og konklusionen er at de samlede dagsværdier på alle ejendomme stort set svarer til de vurderinger som selskabet har beregnet i de seneste år. For 2014 er der tale om et fald på T.DKK 1.007, der skal ses i sammenhæng med at flere lejekontrakter er forlænget i op til 5 år med en mindre negativ lejeregulering.

Begivenheder i nyt regnskabsår

Bestyrelsen drøfter regelmæssigt selskabets finansielle forhold, og på et bestyrelsesmøde i begyndelsen af 2015 er det besluttet at forlænge selskabets rentesikring for en periode på 10 år. Dette sker med virkning fra 1. juli 2015 til en rente på 0,82 % og det betyder et markant fald i selskabets renteudgifter for de næste 10 år.

Prime Office A/S har den 2. februar 2015 indgået betinget købsaftale om køb af 59 % af K/S Danske Immobilien. Aftalen er betinget af en række forhold, herunder at selskabet er i stand til at opnå den nødvendige finansiering til købet.

K/S Danske Immobilien er et dansk ejet unoteret ejendomsselskab med en portefølje af 77 boligejendomme i Nordtyskland fordelt på i alt 3.231 lejligheder med et samlet areal på mere end 192.000 m². Selskabet blev stiftet i 2003 af en kreds af Danmarks største erhvervsvirksomheder da man havde mulighed for at erhverve en ejendomsportefølje af LEG, der dengang var ejet af delstaten Schleswig-Holstein.

Selskabet har siden 2004 fulgt en strategi med fokus på udlejning af tomme lejligheder med et solidt resultat til følge, hvor antallet af ledige lejemål er reduceret. Strategien for investeringer og vedligeholdelse over 10 år har betydet en tomgang på ca. 2%. Selskabet har i den periode løbende investeret mere end T.DKK 100.000 i ejendomsporteføljen

Købsprisen baseres på selskabets bogførte egenkapital pr. 31. december 2014, der udgør ca. T.DKK 327.000 og hvor selskabets ejendomme er bogført til ca. T.DKK 960.000. I henhold til den indgåede aftale og i forbindelse med closing af aftalen opgøres den endelige købspris endeligt. Mindre justeringer kan påvirke den ovennævnte købspris i både positiv og negativ retning.

Købet finansieres ved optagelse af bankgæld og via en aktieemission med fortegningsret for Prime Office A/S' eksisterende aktionærer. Bestyrelsen i Prime Office A/S har indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2015 med henblik på en gennemførelse af en kapitalforhøjelse på DKK 106.443.800 med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer.

Den forventede ejerstruktur vil ud over Prime Office A/S med en ejerandel på 59% omfatte KFI Holding A/S med 35% og Arla Foods Finance A/S med 6%.

FAIF - forvaltere af alternative investeringsfonde

Prime Office A/S er den 23. marts 2015 af Finanstilsynet godkendt som værende en selvforvaltende alternativ investeringsfond og er derfor underlagt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, FAIF-loven.

Aarhus, den 25. marts 2015

Flemming Lindeløv

Bestyrelsesformand

Mogens Vinther Møller

Administrerende direktør

Hovedtal for koncernen

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2014	2013	2012	2011	2010
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	20.929	19.949	20.098	19.812	16.072
Bruttoresultat	19.065	17.756	18.718	3.345	14.946
Resultat af primær drift	16.762	15.495	16.368	1.294	13.135
Resultat af finansielle poster	(5.254)	(4.521)	(9.915)	(16.333)	(17.003)
Resultat før kurs- og værdiregulering	7.760	6.908	7.281	6.654	4.681
Resultat før skat	10.501	10.974	6.453	(15.039)	(3.869)
Årets resultat	9.116	9.049	6.021	(16.184)	(2.542)
Totalindkomstopgørelse					
Årets totalindkomst	10.761	10.698	7.669	(14.422)	(388)
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	27.748	(45)	612	53.965	335
Langfristede aktiver	325.285	298.673	299.363	298.223	261.538
Kortfristede aktiver	2.610	1.700	1.858	7.375	11.703
Aktiver i alt	327.895	300.373	301.221	305.598	273.241
Passiver					
Egenkapital i alt	118.099	107.345	96.978	88.995	103.698
Langfristede gældsforpligtelser	173.160	171.356	170.321	169.723	139.994
Kortfristede gældsforpligtelser	36.636	21.672	33.922	46.880	29.549
Passiver i alt	327.895	300.373	301.221	305.598	273.241
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	16.762	15.495	16.368	1.294	13.135
Pengestrømme vedrørende primær drift	18.092	14.723	15.876	14.705	13.358
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	9.089	6.130	6.744	(3.003)	4.898
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(27.748)	45	(612)	(53.965)	(335)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	19.442	(6.237)	(7.408)	51.995	(4.786)
Årtes pengestrømme i alt	783	(62)	(1.276)	(4.973)	(224)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	619	681	1.955	6.921	7.164
Årets pengestrømme i alt	783	(62)	(1.276)	(4.973)	(224)
Likvid beholdning ved årets slutning	1.402	619	679	1.948	6.940

Hovedtal for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2014	2013	2012	2011	2010
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	1.165	895	754	743	626
Bruttoresultat	1.165	895	754	743	626
Resultat af primær drift	(863)	(798)	(873)	(929)	(909)
Resultat af finansielle poster	1.460	9.318	8.363	(16.199)	(2.229)
Resultat før kurs- og værdiregulering	597	8.520	7.490	(13.828)	716
Resultat før skat	597	8.520	7.490	(17.128)	(3.138)
Årets resultat	(1.010)	10.318	7.378	(1.680)	2.356
Totalindkomstopgørelse					
Årets totalindkomst	(1.010)	10.318	7.378	(16.549)	(2.356)
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	51.739	48.707	39.085	32.027	46.374
Kortfristede aktiver	84.354	72.890	83.019	89.813	76.415
Aktiver i alt	136.093	121.597	122.104	121.839	122.789
Passiver					
Egenkapital i alt	102.369	103.611	93.621	85.939	102.766
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	33.723	17.986	28.484	35.900	20.023
Passiver i alt	136.093	121.597	122.104	121.839	122.789
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	(863)	(798)	(873)	(929)	(909)
Pengestrømme vedrørende primær drift	(15.321)	3.458	3.365	(14.541)	6247
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(13.861)	4.965	4.670	(20.898)	7.872
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(4.638)	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	19.805	(4.932)	(6.162)	19.359	(4.786)
Årtes pengestrømme i alt	1.306	33	(1.492)	(1.539)	3.086
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	104	71	1.567	3.100	22
Årets pengestrømme i alt	1.306	33	(1.492)	(1.539)	3.086
Likvid beholdning ved årets slutning	1.411	104	75	1.561	3.108

Nøgletal for koncernen

	Koncern				
	2014	2013	2012	2011	2010
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	9,32%	10,74%	6,93%	(15,63)%	(3,72)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	8,09%	8,86%	6,47%	(16,82)%	(2,45)%
Soliditetsgrad (pct.)	36,02%	35,74%	32,19%	29,12%	37,95%
Udlejningsgrad (pct.)	99,24%	99,17%	98,73%	99,54%	98,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	6.273	6.273	56	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	69.721	65.990	62.804	62.799	74.507
Børskurs (DKK)	65,5	62,00	59,00	59,00	70,00
Indre værdi (DKK)	107,44	97,52	87,96	80,74	94,13
Kurs/indre værdi	0,61	0,64	0,67	0,73	0,74
Loan to value (LTV)	0,61	0,60	0,62	0,65	0,54
Resultat pr. aktie (EPS)	8,58	8,35	5,38	(14,79)	(2,61)
EBIT pr. aktie (DKK)	15,75	14,56	15,38	1,22	12,37
Price Earnings (PE)	7,63	7,42	10,96	(3,99)	(26,82)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Prime Office A/S i 2014

For regnskabsåret har koncernens ledelse forventet et resultat af primær drift på mellem T.DKK 14.887 til 16.375 før værdireguleringer og skat. Med et resultat af primær drift på T.DKK 16.762 er forventningerne mere end indfriet og vurderes som værende tilfredsstillende og bedre end forventet.

Styrkelse af koncernens ejendomsportefølje

Prime Office A/S investerede i endnu en velbeliggende erhvervsjendom i Tyskland. Investeringen indbefatter købet af 94,8% af ejendomsselskabet, Achte Kajen Verwaltungsgesellschafts mbH (PO Wandsbek GmbH) og prisen herfor svarer til selskabets indre værdi og udgør T.DKK 4.738. Ejendommen blev i forbindelse med købet vurderet af en ekstern valuar og dagsværdien udgør T.DKK 28.286.

Ejendommen er opført i 1955 og beliggende i Wandsbek som er en af Hamborgs største bydele. En omfattende modernisering er foretaget i 2003 mens erhvervslejemålet er blevet totalmoderniseret i 2014. Ejendommen har et samlet areal på 1.180 m², hvortil kommer 14 parkeringspladser. Ejendommen indeholder et erhvervslejemål på 628 m² og et samlet boligareal på 552 m². Erhvervslejemålet er udlejet pr. 1. juli 2014 på en 12 års lejekontrakt til TAKKO Holding GmbH (www.takko-fashion.com).

Erhvervelsen af ejendommen er et led i Prime Office A/S' strategi og vil fremadrettet bidrage til en positiv indtjening. Med købet af denne ejendom udgør værdien af Prime Office A/S' ejendomsportefølje T.DKK 325.285.

Udlejningsaktivitet

Udlejningsaktivitet for indeværende regnskabsår har været positiv dog uden en større udskiftning af kon-

cernens lejere. Den samlede udlejningsprocent ligger stadig over 99% og den gennemsnitlige løbetid på koncernens lejekontrakter er 3,2 år.

De største indeksreguleringer af lejeindtægterne er foretaget i ejendommene beliggende på Am Kohlmarkt 7 – 15 i Lübeck (0,94%) og på Hopfenstrasse 71 i Kiel (1,01%).

Gæld til koncernens kreditinstitutter

Prime Office A/S har primært finansieret selskabets investeringsejendomme med realkreditgæld som udgør ca. 52% af den samlede dagsværdi af ejendommene. I tillæg til kreditforeningsfinansieringen er optaget et midlertidig banklån på ca. T.DKK 25.000 som har direkte relation med erhvervelsen af ejendommen i Hamborg. Størstedelen af bankfinansieringen forventes at blive afløst af kreditforeningslån.

Koncernens rentesikringsinstrument udløber medio 2015 og har pr. 31.12.2014 en negativ markedsværdi på T.DKK 3.108. Selskabets finansieringsomkostninger vil fremadrettet være på et langt lavere niveau.

Forventninger til regnskabsåret 2015

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.DKK 15.000 og T.DKK 17.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsættende høj udlejningsgrad. Forventningerne til regnskabsåret 2015 er således eksklusiv påvirkninger fra købet af KS Danske Immobilien grundet de usikkerheder, der er forbundet med dette køb.

Regnskabsberetning for 2014

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2014 udgør koncernens nettoomsætning T.DKK 20.929 mod T.DKK 19.949 i 2013. Ændringen i niveauet for koncernens lejeindtægt stemmer overens med inflationskorrigeret foretaget på enkelte lejekontrakter samt lejeindtægten i forbindelse med selskabets nyindkøbte ejendom i Hamborg som er overtaget den 1. oktober 2014.

Koncernens driftsomkostninger udgør for regnskabsåret 2014 og 2013 henholdsvis T.DKK 1.864 og T.DKK 2.193. Et fald på T.DKK 329 som dels skyldes optimering af den forvaltningsmæssige struktur i Tyskland og dels et mindre niveau for reparations- og vedligeholdelsesomkostningerne på koncernens Kohlmarkt ejendom beliggende i Lübeck. Driftsomkostninger i forbindelse med reparation og vedligeholdelse er stadig på et stabilt niveau.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør T.DKK 19.065 for regnskabsåret 2014 mod T.DKK 17.756 i 2013, svarende til en stigning på T.DKK 1.309.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for henholdsvis regnskabsåret 2014 og 2013 udgør T.DKK 2.303 og T.DKK 2.260 svarende til en stigning på T.DKK 43. Stigningen i salgs- og administrationsomkostningerne er opstået i Prime Office A/S i forbindelse med købet af PO Wandsbek ejendommen i Hamborg.

Sammenholdt med udviklingen i koncernens driftsomkostninger er koncernens samlede omkostningsniveau faldet med T.DKK 286.

Resultat af primær drift

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

Koncernens resultat af primær drift udgør T.DKK 16.762 for regnskabsåret 2014 mod T.DKK 15.495 i 2013. En stigning på T.DKK 1.267 svarende til en stigning på 8,18%.

Det realiserede resultat af primær drift før dagsværdiregulering ligger over intervallet for forventningerne på T.DKK 14.887 til 16.375.

Finansielle poster

Selskabets finansielle realiserede indtægter og omkostninger udgør for 2014 henholdsvis T.DKK 9 og T.DKK (9.012) mod T.DKK 15 og T.DKK (8.602) i 2013. Stigningen i de finansielle omkostninger kan henføres til finansiering af den nyindkøbte investeringsejendom i Hamborg.

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger for regnskabsåret 2014 udgør T.DKK 9.003 mod T.DKK 8.587 i 2013.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabet følger de internationale principper omkring værdiregulering af selskabets ejendomme, og den koncerninterne politik er at selskabet indhenter uafhængige valuar rapporter omkring markedsværdien af koncernens investeringsejendomme hvert tredje år.

Værdiansættelsen er fortaget i overensstemmelse med følgende standarder:

- RICS Valuation Book "Red Book" of the Royal Institution of Chartered Surveyors.
- International Financial Reporting Standards (IFRS 13).

Koncernens investeringsejendomme er i forbindelse med nærværende årsregnskabsaflæggelse blevet vurderet af eksterne valuar.

Baseret på en DCF-model har Prime Office A/S i tillæg til ovenstående valuar rapport beregnet en dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje.

Bestyrelsen har på basis af dels den eksterne og dels den af selskabets dagsværdivurdering besluttet at regulere dagsværdien af koncernens investeringsejendomme med i alt T.DKK (1.007) for regnskabsåret 2014 imod T.DKK 0 i 2013.

Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Koncernens gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser har dels relation til ændringen i dagsværdien af selskabets renteswap og dels til tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap.

Koncernens gevinst på finansielle gældsforpligtelser udgøres af en positiv ændring i værdien af koncernens renteswap. For regnskabsåret 2014 er udviklingen i renteswappens dagsværdi ændret fra T.DKK (8.810) pr. 1. januar 2014 til T.DKK (3.108) pr. 31. december 2014. Gevinsten udgør i alt T.DKK 5.702. I regnskabsåret 2013 udgjorde koncernens gevinst på finansielle gældsforpligtelser T.DKK 6.028. Koncernens omkostninger på finansielle gældsforpligtelser udgøres af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og udgør T.DKK (1.958) pr. 31. december 2014 mod T.DKK (1.962) pr. 31. december 2013.

Koncernens samlede gevinst / tab på finansielle gældsforpligtelser for regnskabsåret 2014 udgør T.DKK 3.748 mod T.DKK 4.066 i 2013.

Årets resultat

Årets resultat før skat udgør for regnskabsåret 2014 T.DKK 10.501 mod T.DKK 10.974 i 2013. Sammenholdes årets resultat før skat med året resultatet før skat for 2013 er der således tale om et fald på 4,3%. Faldet skyldes dels en dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme med T.DKK (1.007) og dels en i forhold til sidste år mindre gevinst på selskabets finansielle gældsforpligtelser.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen udgør pr. 31. december 2014 T.DKK 327.895 primært bestående af investeringsejendomme på T.DKK 325.285. Den 31. december 2013 udgjorde koncernens balancesum T.DKK 300.373, hvoraf markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.DKK 298.673.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. december 2014 T.DKK 2.610 mod T.DKK 1.700 i 2013. Udviklingen skyldes ændringer i selskabets forskellige tilgodehavender samt en højere likvidbeholdning. Koncernens langfristede aktiver udgør pr. 31. december 2014 T.DKK 325.285 mod T.DKK 298.673 i 2013. Stigningen har direkte relation til købet af en ekstra ejendom som dermed forøger værdien af koncernens ejendomsportefølje.

Koncernens egenkapital

Den 31. december 2014 udgør koncernens egenkapital T.DKK 118.099, hvoraf den ikke kontrollerende interesse udgør T.DKK 3.740. I forhold til 2013 er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne forøget med T.DKK 10.553.

Forrentningen af egenkapitalen før skat udgør 9,32%.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 31. december 2014 T.DKK 209.796 mod T.DKK 193.028 i 2013.

Forpligtelserne består primært af kreditforeningslån, banklån samt anden gæld primært bestående af dagsværdien af selskabets afledte finansielle instrumenter.

Stigningen i selskabets forpligtelser på T.DKK 16.768 kan primært tilskrives dels stigningen i koncernens gæld til bankinstitutter i forbindelse med midlertidig finansiering af PO Wandsbek GmbH, dels faldet i

selskabets anden gæld, herunder dagsværdien af selskabets finansielle rentesikringsinstrument.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster for regnskabsåret 2014 udgør T.DKK 18.092, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.DKK 9.089, T.DKK (27.748) og T.DKK 19.442.

Samlet er koncernens likvide beholdninger steget fra T.DKK 619 til T.DKK 1.402 pr. 31. december 2014.

Moderselskabet

De generelle kommentarer der er givet for koncernen er også dækkende for moderselskabet, bortset fra at resultatet af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør T.DKK 0 mod T.DKK 7.811 sidste år. Indtægten i regnskabet for 2013 udgøres udelukkende af tilbageførelse af nedskrivninger fortaget i tidligere regnskabsperioder. Værdien af kapitalandele og tilgodehavender i tilknyttede selskaber er i moderselskabet er lig med kostprisen.

Moderselskabets egenkapital udgør T.DKK 102.369 mod T.DKK 103.611 sidste år.

Begivenheder efter 31. december 2014

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2014. For information vedrørende indgået betinget købsaftale om køb af 59 % af K/S Danske Immobilien henvises til afsnittet omhandlende begivenheder i nyt regnskabsår på side 7.

Risikofaktorer

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

Bestyrelsen har godkendt den overordnede finanspolitik for koncernen, der fremgår af siderne 31 til 32, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring, og den bør læses i sammenhæng med dette afsnit.

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

Generelle risikofaktorer

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

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

Beliggenhed

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

Makroøkonomisk udvikling

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

De væsentligste risici tilknyttet ejendommene kan beskrives som følger:

Markeds- og prisrisiko

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

Værdien af koncernen vil være knyttet til den løbende indtjening og konsolidering samt til udviklingen i renteniveauet, eftersom investeringsejendomme værdiansættes efter niveauet for indtjeningen, det generelle

renteniveau, investors afkastkrav og skattesatser. Af øvrige samfundsøkonomiske variable, som kan have effekt på udviklingen i værdien af koncernens kontorejendomme, kan nævnes: efterspørgsel efter kontorlokaler, niveauet for nybyggeri af kontorejendomme, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i den demografiske sammensætning samt restriktioner indført af offentlige myndigheder.

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

Risiko ved drift af ejendommene

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

Lejeindtægter

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

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

Herudover kan der være risici tilknyttet indeksregulering af lejen. En lav inflation betyder lavere lejeregulering. Lejeindtægter ved genudlejning 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

For finansielle risici henvises til årsrapportens afsnit vedrørende finanspolitik på side 31.

Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked



Tysk økonomi
Det tyske ejendomsmarked

Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked

Tysk økonomi

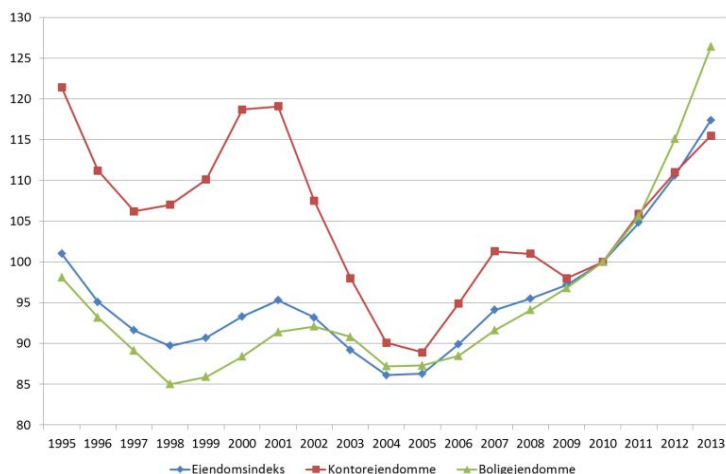
Efter en mindre tilbagegang i konjunkturerne voksede tysk økonomi i 4. kvartal 2014 med 0,7% i forhold til året før. For hele 2014 voksede økonomien med 1,6%. Siden midten af 2014 er både olieprisen og euroen faldet i værdi, og IMF har beregnet at det betyder en vækstforbedring på mellem 0,25% og 0,75%.

Finansmarkederne er præget af, at ECB har signaliseret en lav rente i nær fremtid og et stort tilbagekøbsprogram af værdipapirer i eurosystemet, der har betydet rekordlave renter og stigende aktiekurser. Den 10 årige tyske rente har været på 0,33% og siden september 2014 er de europæiske aktier steget med over 9%.

Det tyske ejendomsmarked

Som det fremgår af udviklingen på det tyske ejendomsmarked præget af en stigning i ejendomspriserne både for kontor- og boligejendomme. En analyse fra den tyske Bundesbank viser at for de syv største tyske byer er boligejendomme siden bunden i 2009 steget med ca. 18%. For byer som Hamborg og München er ejerlejligheder steget visse steder helt op til 50% viser analysen, og i en analyse fra 2014 vurderer Bundesbank at boligmarkedet i de helt store byer er overvurderet med helt op til 25%.

Det tyske ejendomsmarked 1995 til 2013.



Kilde: Bundesbank baseret på beregninger fra Bulwiengesa AG.

Der er ifølge Bundesbank en række årsager til denne udvikling. Den seneste tids udvikling er en tilpasning til ejendomspriserne efter det fald der sket efter den tyske genforening. Herudover har faktorer som en positiv beskæftigelse, som følge af en forbedret tysk økonomi og faldende renter, forbedret den enkeltes økonomi. Bundesbank bemærker også et stærkt obligations- og aktiemarked i Tyskland i forhold til det øvrige Europa og fortsat uro på visse globale kapitalmarkeder har medført øget interesse for at investere i specielt det tyske boligmarked.



Virksomhedsbeskrivelse



Idégrundlag og strategi
Portefølje af investeringsejendomme
Aktionærinformation
God selskabsledelse
Redegørelse for virksomhedsledelses

Redegørelse for mangfoldighed
Samfundsansvar (CSR)
Finanspolitik
Bestyrelse og direktion
Administrator

Idégrundlag og strategi

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

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

Segmentet for boligejendomme på det nordtyske ejendomsmarked har Prime Office A/S vurderet som værende undervurderet af både internationale og nationale investorer. De afkast- og risikomæssige forhold på netop dette marked, med en samlet befolkning på over 3,5 mio. mennesker og med en metropol som Hamborg med 1,6 mio. indbyggere, er interessant også for et ejendomsselskab udelukkende bestående af kontoejendomme.

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

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

Koncernens nuværende portefølje af investeringsejendomme består af i alt 5 ejendomme med beliggenhed i Hamborg, Kiel og Lübeck. Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme og boligejendomme i Nordtyskland er prisstabile hvorfor koncernens strategi vedrørende investering i tyske ejendomme fastholdes.

Portefølje af investeringsejendomme

Ejendommen beliggende på Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)

PO Kohlmarkt GmbH er beliggende i Lübecks historiske centrum, og ejendommen er en monumental 4-etagers murstensbygning på ca. 8.941 m². Der har været bank på Am Kohlmarkt siden 1850, og Deutsche Bank har været hovedlejer i bygningen siden 1927.

Ejendommen er senest renoveret i 2008, hvor der er opført ny tagetage, der er udlejet til kontor, og der er sket en omfattende facaderenovering.

Deutsche Bank lejemålet, som ligger i stuen, på 1. og 2. sal, fremgår som meget moderne og har en stor hovedtrappe til 1.sal. Der er mange muligheder for andre anvendelsesmuligheder for dette lejemål, hvis Deutsche Bank skulle flytte.



Ejendommen beliggende på Hamburger Chaussee 8 i Kiel (PO Hamburger Chaussee GmbH)

Ejendommen er beliggende i centrum af Kiel på indfaldsvejen, Hamburger Chaussee 8. Ejendommen indeholder kontor med forskellig størrelse og individuel indretning. Ejendommen har et udlejningsareal på 3.412 m² fordelt på følgende to lejere: Techniker Krankenkasse TKK (93%) og BPA (7%).

Kontorejendommen er opført i 2002 ud fra et moderne og arkitektonisk koncept og fremstår i særdeles god kvalitet. Bygningen er opført under iagttagelse af alle forskrifter inden for brandsikring, sikkerhedsbestemmelser, varmeisolering og effektiv støjsolering.

Den indvendige indretning er særdeles fleksibel. Bygningens konstruktion medfører, at nedtagelse samt etablering af ekstra skillevægge til opdeling af lejemål er nemt og billigt. Hertil kommer, at der på alle etager er køkken- og toiletfaciliteter i høj kvalitet.

Taget på den forreste del af ejendommen er fladt, og her er opført en stor tagterrasse, mens taget på den bagerste del af ejendommen er et saddeltag med zinkafdækning.



Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)

Ejendommen er opført i 2008. Det er en moderne bygning med glasfacade i to etager. Ejendommen er opdelt i to sektioner i stueetagen, og i tre sektioner på første sal, hvilket betyder at ejendommen naturligt er opdelt i separate lejemål, der kan udlejes uafhængigt af hinanden.

Det samlede udlejningsareal udgør 3.412 m² fordelt på følgende lejere: ASI Datamye (32%), EVG Landwege eG (26%), Inlingua (15%), Sobhi Mahdi (12%), Itzehoer Versicherung (10%) og Schultheiss (5%). På taget af ejendommen er der etableret et solcelleanlæg.

Ejendommen ligger tæt på centrum og tæt ved to befærdede indfaldsveje til Lübeck.



Ejendommen beliggende på Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 i Kiel (PO Walkerdamm GmbH)

Prime Office A/S erhvervede én velbeliggende kontorejendom i Kiel af IVG Management GmbH & Co Officeportfolio IV KG som er et fondsselskab under det børsnoterede IGV Immobilien AG.

Kontorejendommen er beliggende i centrum af Kiel få hundrede meter fra havn og banegård. 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. Kontorlejemål udgør 3.752 m², mens butiklejemål og lager udgør 998 m² og 167 m². Hovedlejer er delstaten Slesvig-Holstein med en lejeandel på 56%. Lejemålet er i marts måned 2015 forlænget i 3 år. Af andre lejere kan nævnes et forsikringsselskab, advokatkontor samt mindre øvrige erhvervslejemål.



Ejendommen beliggende på Wandsbeker Marktstrasse 37 i Hamborg (PO Wandsbek GmbH)

Prime Office A/S investerede i 2014 i endnu en velbeliggende erhvervs ejendom i Tyskland. Erhvervs ejendommen blev gennemført ved køb af 94,8% af ejendomsselskabet, Achte Kajen Verwaltungsgesellschafts mbH. Købsprisen for selskabets svarer til selskabets indre værdi og udgør T.DKK 636 med overtagelsesdato den 1. oktober 2014. Ejendommen blev i forbindelse med købet vurderet af en ekstern valuar og dagsværdien udgjorde T.EUR 3.800.

Ejendommen er beliggende i Wandsbek som er en af Hamborgs største bydele på den stærkt frekventerede indkøbs-gade, Wandsbeker Marktstrasse. Ejendommen er opført i 1955 og er moderniseret i 2003. I 2014 er erhvervslejemålet totalmoderniseret.

Ejendommen har et samlet areal på 1.180 m², hvortil kommer 14 parkeringspladser. Ejendommen indeholder et erhvervslejemål på 628 m² og et samlet boligareal på 552 m². Erhvervslejemålet er udlejet pr. 1. juli 2014 på en 12 års lejekontrakt til TAKKO Holding GmbH (www.takko-fashion.com), som er en international kæde inden for modetøj med ca. 1.900 filialer i 17 lande. Boligarealet udgøres af 8 stk. 3-værelses lejligheder.



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 fondsårsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs: Nasdaq OMX Copenhagen A/S

Fondskode/ISIN: DK0060137594

Aktienavn: Prime Office

Kortnavn: PRIMOF

Aktieklasser: én

Aktiekapital: EUR 14,29 mio.

Nominal stykstørrelse: EUR 13,42

Antal aktier: 1.064.438

Antal stemmer pr. aktie: én

Ihændeleverpapir: ja

Stemmeretsbegrænsning: nej

Begrænsninger i omsættelighed: nej

Ejerforhold

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

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

Egne aktier

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

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2014 6.273 stk. aktier af koncernens samlede aktiekapital. I regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2014 har selskabet ikke erhvervet aktier således at den samlede beholdning af egne aktier den 31. december 2013 stadig udgør 6.273 stk. aktier svarende til 0,59% af koncernens samlede aktiekapital.

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

Udbyttepolitik

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

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

Resultatdisponering

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at der ikke udbetales udbytte for regnskabsåret 2014.

Dato og sted for afholdelse af generalforsamling

Prime Office A/S afholder ordinær generalforsamling torsdag den 21. april 2015 kl. 14.00, hos Prime Office A/S, Sankt Knuds Torv 3, 3. sal, DK-8000 Aarhus C

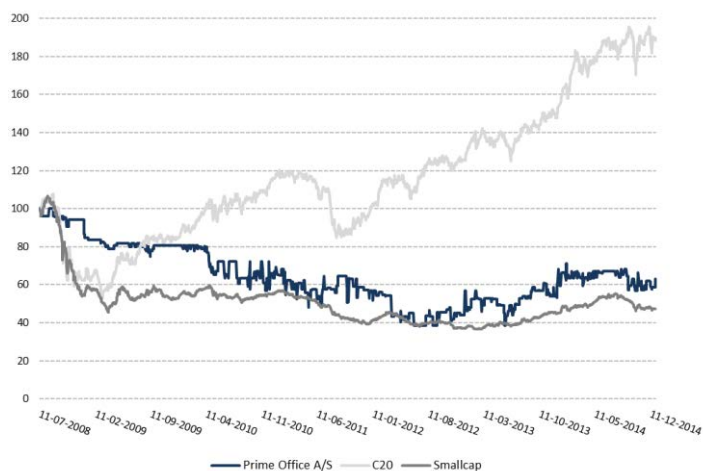
Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap

Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på DKK 104 pr. aktie á nominal DKK 100. Den 31. december 2014 var kursen på aktien DKK 65,5, hvilket er en stigning på 5,65% i forhold til kursen pr. 31. december 2013.

	Prime Office A/S		C20		Smallcap	
	Aktiekurs i DKK	Årets ændring i pct.	Aktiekurs i DKK	Årets ændring i pct.	Aktiekurs i DKK *	Årets ændring i pct.**
31.12.2012	59,0	-	496,2	-	116,4	-
31.12.2013	62,0	5,08	615,5	24,05	142,5	22,37
31.12.2014	65,5	5,65	744,4	20,95	148,4	4,16

Siden aktien blev noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S er aktiekursen faldet med 37,02%, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis mindre og større. Aktiekursændringen i de to nævnte indeks udgør en stigning på 88,29% og et fald på 52,72% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. december 2014.

Kursudviklingen i Prime Office A/S (11. juli 2008 til 31. december 2014)



Indeks, 11. juli 2008 = 100

Offentliggjorte meddelelser

Fondsbørsmeddelelser

Nr. 73/2015	25.03.2015	Årsrapport 2014
Nr. 72/2015	23.03.2015	Prime Office A/S som selvforvaltende alternativ investeringsfond
Nr. 71/2015	09.03.2015	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2015
Nr. 70/2015	02.02.2015	Prime Office A/S indgår betinget købsaftale af boligselskab med 77 boligejendomme i Nordtyskland til en samlet værdi på DKK 960 mio.
Nr. 69/2014	14.11.2014	Delårsrapport for 3. kvartal 2014
Nr. 68/2014	14.11.2014	Finanskalender for 2014
Nr. 67/2014	01.09.2014	Prime Office A/S køber erhvervsejendom i Hamborg
Nr. 66/2014	15.08.2014	Delårsrapport for 1. halvår 2014
Nr. 65/2014	15.05.2014	Delårsrapport for 1. kvartal 2014
Nr. 64/2014	24.04.2014	Referat fra generalforsamling den 24. april 2014
Nr. 63/2014	02.04.2014	Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 24. april 2014
Nr. 62/2014	26.03.2014	Årsrapport 2013

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 og 2014.

Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal. Interesserede kan ved henvendelse modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

Finanskalender for 2015

Årsrapport 2014	25. marts 2015
Ordinær generalforsamling 2015	21. april 2015
Delårsrapport, 1. kvartal 2015	13. maj 2015
Delårsrapport, 1. halvår 2015	13. august 2015
Offentliggørelse af finanskalender for 2016.....	12. november 2015
Delårsrapport, 3. kvartal 2015	12. november 2015

God selskabsledelse

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

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

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

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

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

Selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter

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

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

I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børsetiske regler. Det skal endvidere sikres, at selskabet opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om selskabets økonomiske og driftsmæssige udvikling. Selskabets kon-

takt til eksterne interessenter, herunder investorer, aktieanalytikere, pressen, m.fl., foretages af selskabets ledelse såvel som af selskabets bestyrelsesformand.

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

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

Bestyrelsens opgaver og ansvar

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

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

Bestyrelsen mødes fast i henhold til en møde- og arbejdsplan, der fastlægges primo året. Herudover indkaldes bestyrelsen efter behov, når særlige forhold kræver det. Bestyrelsen mødes, enten ved fysisk møde eller ved telefonmøder.

Bestyrelsen drøfter og fastlægger løbende en struktur for bestyrelsens arbejde med den overordnede strategi herunder ledelse samt finansiel og ledelsesmæssige kontrol. En løbende vurdering af koncernens kapitalstruktur er et kerneområde for Prime Office A/S. Bestyrelsen vurderer løbende koncernens finansielle forhold, finansielle mål, udbyttepolitik og aktiestruktur. Bestyrelsens vurderinger er indeholdt i årsrapporten.

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

Forretningsordenen gennemgås årligt af direktionen og bestyrelsen. Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen på risikoområdet i henhold til bestemmelserne i bestyrelsens og direktionens forretningsorden.

Prime Office A/S overvejer løbende at tilslutte sig Operation Kædereaktion, som er Ministeriet for børn, ligestilling, integration og sociale forhold for at øge

mangfoldigheden og få flere kvinder i danske bestyrelser.

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

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

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

Bestyrelsens sammensætning og organisering

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

Af selskabets vedtægter fremgår, at de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen. Halvdelen af de af generalforsamlingen valgte medlemmer er på valg det ene år og resten det efterfølgende år. Genvalg kan finde sted. Prime Office A/S følger dog anbefalingen for god selskabsledelse (3.1.5) da samtlige selskabs bestyrelsesmedlemmer på den ordinære generalforsamling i 2010, 2011, 2012 og 2013 har været på valg. I henhold til selskabets vedtægter udtræder et bestyrelsesmedlem af bestyrelsen senest ved den ordinære generalforsamling i det år, hvor vedkommende fylder 70 år.

Alle medlemmer af Prime Office A/S' bestyrelse er uafhængige i henhold til de definitioner, Nasdaq OMX Copenhagen A/S opererer med i sine vejledninger.

Under hensyntagen til selskabets størrelse og forretningens kompleksitet vurderes det ikke relevant at etablere et egentligt revisionsudvalg under selskabets bestyrelse. Prime Office A/S' samlede bestyrelse opererer som revisionsudvalg med Jens Erik Jepsen Christensen som formand. Selskabets bestyrelse vurderes som værende i besiddelse af en tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det har en opdateret

indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked. Revisionsudvalget har bl.a. til opgave at overvåge regnskabs-, revisions- og sikkerhedsmæssige forhold samtidig med at opfølgning på den interne revisions konklusioner og anbefalinger kontrolleres. Det vurderes årligt hvorvidt der skal etableres intern revision til understøttelse og kontrol af selskabets interne kontrol- og risikostyrings-systemer.

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

Nominerings- og vederlagsudvalget har i 2014 afholdt ét møde og der er ikke anvendt eksterne rådgivere i udvalget. Medlemmerne i ledelsesudvalgene er uafhængige.

Prime Office A/S' bestyrelse gennemfører årligt en evaluering af dels den samlede bestyrelse, de enkelte medlemmer og samarbejdet med direktionen. Bestyrelsen har kutyme for, at den ved hvert møde tager en kort drøftelse for lukkede døre af bestyrelsens arbejde og resultater, det indbyrdes samspil og samspillet med direktionen. Det sker for løbende at forbedre arbejdet i bestyrelsen.

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

Ledelsens vederlag

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

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

til selskabets aktier. Hverken bestyrelsen, direktionen eller ledelsen har option på at modtage pension, fratrædelsesgodtgørelse eller lignende goder fra selskabet eller dennes datterselskaber.

Regnskabsaflæggelse, risikostyring og revision

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

Office A/S' rente-, kredit- og valutakursrisici samt adressering af øvrige risici.

Bestyrelsen har, under hensyntagen til antallet af medarbejdere beskæftiget, valgt ikke at etablere en whistleblower-ordning.

Bestyrelsen er i løbende dialog med revisor hvor blandt andet finanskalender, regnskabsplanlægning, regnskabspraksis, væsentlige regnskabsmæssige skøn, hensættelser mv. drøftes. Bestyrelsen mødes årligt med revisor på et bestyrelsesmøde før selskabets ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foretager en vurdering af revisors kompetencer og samlede ydelser forud for indstillingen om genvalg/nyvalg på generalforsamlingen. Selskabets generalforsamling har valgt Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, City Tower, Værkmestergade 2, 18. -21. etage, DK-8100 Århus C, som revisor. Revisor er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling. Honoraraftalen med revisionen indgås af bestyrelsen.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Indledning

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

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

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

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

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

Kontrolmiljø

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

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

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

I indeværende regnskabsår har bestyrelsen fortsat vurderet det ikke relevant at etablere et egentligt revisionsudvalg under selskabet bestyrelse dette med hensyn til selskabets størrelse og forretningens kompleksitet. Prime Office A/S's bestyrelse operere som revisionsudvalg og bestyrelsen vurderes som værende i besiddelse af tilstrækkelig sagkundskab og erfaring til at det har en opdateret indsigt i og erfaring med finansielle forhold samt regnskabs- og revisionsforhold i

selskaber, der har aktier optaget til handel på et reguleret marked.

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

Revisions-, nominerings- og vederlagsudvalget har i 2014 afholdt et møde og der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

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

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

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

Risikovurdering

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

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

Kontrolaktiviteter

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

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

Information og kommunikation

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

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

Redegørelse for mangfoldighed

Det fremgår af forretningsordenen i Prime Office A/S, at kompetencer – herunder mangfoldighed – i koncernens ledelsesniveauer drøftes løbende og mindst en gang årligt. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning, herunder at der er lige muligheder for begge køn. Mangfoldighed har primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed og under forudsætning af at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Det er

derfor besluttet, at der indenfor en periode på 3 – 4 år mindst skal indgå et kvindeligt generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem såfremt gældende kvalitetskrav er opfyldt. I 2014 var 100% af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer.

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

Samfundsansvar (CSR)

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

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

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

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

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

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

Samfund

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

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

I 2015 vil lokalsamfundet blive prioriteret og koncernens lokale forvalter skal være med til at højne erhvervsaktiviteten.

Forretning

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

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

I 2015 forventes selskabets hjemmeside at blive udbygget og der foregår planlægning om udarbejdelse af en investorportal.

Miljø

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

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

I 2015 vil Prime Office A/S fortsat have fokus på miljøet og gennemføre de mest gavnlige miljøforbedringer samtidig med at alle miljømæssige foranstaltninger overholdes.

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

Prime Office A/S har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S og har på nuværende tidspunkt derfor kun ansat administrerende direktør Mogens V. Møller og økonomidirektør Henrik Demant. Samfundsansvaret vedrørende medarbejderforhold ligger derfor udenfor koncernens indflydelse. Ved indbyrdes dialog selskaberne imellem vil Prime Office A/S dog være fortaler for tilfredsstillende og tidsvarende medarbejderforhold.

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

Finanspolitik

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

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

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

På hvert bestyrelsesmøde foretages orientering og opfølgning på risikobilledet. Heri medtages den langsigtede finansielle udvikling i koncernen. Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige 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 genforhandlingspunkter 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, reduktion af tomgang samt forbedring og istandsættelse af ejendomsporteføljen, hvilket styrker likviditeten og dermed koncernens forhandlingsposition ved refinansiering.

Endvidere er det koncernens strategi, at reducere likviditetsrisikoen på sigt ved konvertering af lån optaget i pengeinstitutter til lån i kreditforeninger, hvilket løbende vil ske for ejendomme, hvor den øgede friværdi medfører, at finansieringsbehovet kan dækkes udelukkende af kreditforeningslån. For Prime Office A/S vil nævnte konvertering af lån optaget i pengeinstitutter forbedre koncernens likviditet, samt resultere i en højere væggtet 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 søger koncernens ejendomsadministratorer for at minimere mellemværender med lejere gennem løbende opfølgning.

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

efter ejendommenes erhvervelse kan målet for likviditetsreserven afvige herfra.

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

Kreditrisiko

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

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

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

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

Koncernen modtager sikkerheder i form af 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 ca. 30%, og at den samlede portefølje som udgangspunkt finansieres med en høj grad af kreditforeningslån med en løbetid på op til 10 år. Finansieringen som kreditforeningslån kan kombineres med lån hos pengeinstitutter med variabel løbetid.

Koncernens ledelse vurderer løbende om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med koncernens og aktionærernes interesser, samt understøtter koncernens strategiske udvikling. Det er ledelsens mål at koncernens eksterne finansieringsandel maksimalt udgør ca. 80%.

Den finansielle gearing i koncernen forventes at øge det samlede afkast af investeringen. Hermed er der tilknyttet en forholdsvis høj finansiell risiko.

I note 20 fremgår koncernens samt moderselskabets finansielle gældsforpligtelser sammen med en tabel for gældens restløbetid.

Renterisiko

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 - 10 år. Afdækningen af renterisici foretages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente. En renteswap er en finansiell kontrakt med en bank om at fastlåse renten. En renteswap giver større fleksibilitet ved låneomlægning og er billigere at afvikle end et lån med fast rente.

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

Refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko

Realkreditlån er optaget med en løbetid på 10 år, og der vil være tilknyttet en risiko i forbindelse med refinansieringen. Såfremt der på refinansieringstidspunktet er et ugunstigt højt renteniveau, vil markedsværdien af porteføljen af investeringsejendomme på refinansieringstidspunktet derfor kunne afvige fra budgettet. Af tidspunkter for genforhandlinger af koncernens refinansiering af finansiering optaget i realkreditinstitutter kan nævnes 31. december 2016, 31. december 2018 og 31. december 2021.

Valutarisiko

Prime Office A/S' målsætning er at minimere eksponeringen i fremmed valuta. 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.

Skatte- og afgiftsmæssige risici

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

fremt 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%.

Fremtidige skatte- og afgiftsmæssige ændringer samt lignende offentlige reguleringer kan ligeledes 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.

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 som udgangspunkt 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. I det tilfælde hvor koncernens rentesikringsinstrument ikke er effektiv resultatføres indtægter og omkostninger og egenkapitalposterings tilbageføres via resultatopgørelsen. Sidstnævnte egenkapitalposterings korrigeres i koncernens totalindkomstopgørelse.

Direktionen vil løbende holde bestyrelsen informeret omkring dagsværdien af koncernens 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.

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 og definerer dennes kompetencer. Bestyrelsen skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Jens Erik Jepsen Christensen og Torben Hjort Friderichsen. Flemming Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og Jens Erik Jepsen Christensen, som er tiltrådt den 24. april 2014, er valgt som næstformand. Torben Hjort Friderichsen, er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 24. april 2014.

Bestyrelsen har udpeget Mogens Vinther Møller som administrerende direktør og Henrik Demant som økonomidirektør for koncernen. Ledelsen er tiltrådt henholdsvis den 10. december 2007 og 24. april 2014. Direktionens tilknytning til koncernen er ikke tidsbegrænset.

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den 21. april 2008.

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

Direktør i følgende selskaber

Hegelund Invest ApS.

Bestyrelsesposter

Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (Bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (bestyrelsesformand), TONEART A/S (Bestyrelsesformand), TONEArt INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Presidents Institute ApS (bestyrelsesmedlem), DPA – System (bestyrelsesformand), INDEX AWARD A/S (Design to Improve Life (bestyrelsesmedlem), Designmuseum Danmark (bestyrelsesformand) og HEGELUND INVEST ApS. (Bestyrelsesformand).

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

Jens Erik Jepsen Christensen, næstformand

Professionelt bestyrelsesmedlem

Født: 10. februar 1950.

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 0 stk.

Direktør i følgende selskaber

K/S HABRO-READING, TRADELODGE, DANSK MERCHANT CAPITAL A/S og SAPERE AUDE ApS.

Bestyrelsesposter

LEF MANAGEMENT A/S (Bestyrelsesformand), NORIQ HOLDING A/S (Bestyrelsesmedlem), SKANDIA ASSET MANAMEMENT FONDSMÆGLERSELSKAB A/S (Bestyrelsesformand), ANDERSEN & MARTINI BILER A/S (Bestyrelsesmedlem), ANDERSEN & MARTINI AUTO A/S (Bestyrelsesmedlem), HUSEJERNES FORSIKRING ASSURANCE AGENTUR A/S (Bestyrelsesformand), NORDIC COPORATE INVESTMENTS A/S (Bestyrelsesformand), FOUNDERS A/S (Bestyrelsesformand), SKANDIA A/S (Bestyrelsesformand), SKANDIA LINK LIVSFORSIKRING A/S (Bestyrelsesformand), SKANDIA LIVSFORSIKRING A A/S (Bestyrelsesformand), BEHANDLINGSVEJVISEREN A/S (Bestyrelsesformand), MEDIAXS A/S (Bestyrelsesformand), CORE STRATEGY CONSULTANTS A/S (Bestyrelsesformand), ALPHA INSURANCE A/S (Bestyrelsesmedlem), ECSACT A/S (Bestyrelsesformand), ANDERSEN & MARTINI A/S (Bestyrelsesmedlem), ALPHA HOLDING A/S (Bestyrelsesformand), DANSK MERCHANT CAPITAL A/S (Bestyrelsesmedlem), HUGIN EXPERT A/S (Bestyrelsesmedlem) og SCANDINAVIAN AIRLINESSYSTEM (Bestyrelsesmedlem)

Torben Hjort Friderichsen

Administrerende direktør.

Født: 26. juni 1953.

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 0 stk.

Direktør i følgende selskaber

Catpen A/S, AHJ A/S, AHK Nr. 186 ApS, STOREBÆLT INVEST ApS, TORBEN HJORT ApS, TOLEFRAPO ApS og TH & TH Invest ApS.

Bestyrelsesposter

ESBJERG BUTIKSCENTER ØST A/S (Bestyrelsesmedlem), STONEHENGE BONUS INVEST 1 A/S (Bestyrelsesformand), REAL ESTATE KONZEPT A/S (Bestyrelsesmedlem), KG KONZEPT A/S (Bestyrelsesmedlem), ESPLANADEN BERLIN HOLDING A/S (Bestyrelsesmedlem), EJENDOMSSELSKABET ISERLOHN A/S (Bestyrelsesformand), INVEST BRAZIL A/S (Bestyrelsesmedlem), BERLIN KGI A/S (Bestyrelsesmedlem), EJENDOMSSELSKABET AARS STORCENTER A/S (Bestyrelsesmedlem), Torben Hjort ApS (Bestyrelsesmedlem), TOLEFRAPO ApS (Bestyrelsesformand), SOUTH CONE INVESTMENTS A/S (Bestyrelsesformand) og KRING VENTURES A/S (Bestyrelsesmedlem).

Direktion

Mogens Vinther Møller

Født: 9. august 1957.

Indtrådte i direktionen den 10. december 2008.

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

Direktør i følgende selskaber

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

Bestyrelsesposter

Birketinget A/S og tilknyttede selskaber.

Henrik Demant

Født: 11. maj 1972.

Indtrådte i direktionen den 24. april 2014.

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

Direktør i følgende selskaber

Møller & Company A/S, Demant Invest ApS, Ejendomsselskabet af 21. juli 2007 ApS, MC Hamburg Invest ApS og PO Walkerdamm GmbH.

Bestyrelsesposter

Demant Invest ApS (Bestyrelsesformand) og MC Property Fund Hamburg GmbH (bestyrelsesmedlem).

Vederlag til bestyrelse og direktion

For regnskabsåret 2014 udgør bestyrelsens honorar T.DKK 325 mod T.DKK 216 sidste år. Bestyrelseshonoraret til Flemming Lindeløv udgør T.DKK 125 mens både Jens Erik Jepsen Christensen og Torben Hjort Friderichsen modtager T.DKK 100.

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

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

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

Administrator

Koncernen har indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S. Parterne er bekendt med, at delegationsaftalen til enhver tid er i overensstemmelse med FAIF-lovens kapitel 7 om delegation og parterne anerkender gensidigt at intet i aftalen skal forstås eller fortolkes på en måde, der ikke vil være i overensstemmelse med FAIF-loven

Aftalen vedrører Prime Office A/S, datterselskaber og ejendomme, der ejes eller erhverves af disse selskaber.

Aftalen kan opsiges af begge Parter med et skriftligt varsel på 12 måneder til ophør med virkning pr. 1. januar. Ingen af Parterne kan dog opsige Aftalen til ophør før den 1. januar 2018.

Det påhviler således Moller & Company A/S under ansvar overfor selskabets direktion og bestyrelse navnlig at bistå med nedenstående opgaver.

Sekretariatsopgaver

Levere hjemstedsadresse til selskabet således at selskabet har hjemstedsadresse på Moller & Company A/S's hjemstedsadresse.

Sikre en betryggende opbevaring af selskabets dokumenter, herunder stiftelsesdokument, vedtægter og registreringsdokumenter, generalforsamlings- og bestyrelsesmødereferater, regnskaber, bogføringsmateriale, mv.

Løbende kontrol af abonnementsaftaler og forsikringer herunder bestyrelse og direktionsforsikring for selskabets ledelse.

Varetage indkaldelse til og opstille rammerne til rådighed for afholdelse af bestyrelses- og direktionsmøder samt udarbejdelse af protokollater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

Bistå selskabet med at vedligeholde sin hjemmeside og løbende at opdatere denne.

Bogførings- og regnskabsmæssige assistance

Forestå koncernens overordnede bogholderi og regnskabsførelse i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Bistå med udarbejdelse af årsrapport samt nærmere aftalte perioderegnskaber, formueopgørelse mv., samt i øvrigt at yde nødvendig hensigtsmæssig bistand til selskabets direktion og bestyrelse i forbindelse hermed.

Bistå med udarbejdelse af drifts- og likviditetsbudget for koncernen hvert år på grundlag af koncernens regnskabs- og forretningsplan.

Aktionærforhold

Forestå førelsen af selskabets og dets datterselskabers ejerböjer og diverse protokoller, herunder ved at der i overensstemmelse med vedtægterne for selskabet oprettes en ejerbog hos VP Security Service. Varetagelse af kontakten til selskabets aktionærer, herunder løbende assistere selskabets ledelse med udarbejdelse af aktionærinformation i overensstemmelse med de regelsæt, der er gældende for børsnoterede aktieselskaber.

Bistå selskabets ledelse med at opfylde de forpligtelser, som følger af, at selskabets aktier er optaget til handel på en autoriseret markedsplads, herunder bl.a. (a) udarbejde og udsende børsmeddelelser, (b) udarbejde og udsende regnskabsmeddelelse, (c) bistand til selskabet med at opfylde sine oplysningsforpligtelser, (d) udarbejde liste over insidere og løbende opdatering af selskabets insiderregister.

Ejendomsadministration

Indgåelse og opretholdelse af en ejendomsforvaltningsaftale med en anerkendt administrator på det tyske marked vedrørende sædvanlig ejendomsadministration og teknisk forvaltning på markedsmæssige vilkår af Koncernens portefølje af ejendomme i Tyskland.

Parterne er enige om, at ovenstående opregning af opgaver alene er vejledende og således ikke skal betragtes som en udtømmende opregning. Såfremt der efter aftalens indgåelse måtte blive konstateret yderligere opgaver, som falder indenfor de overordnede rammer er parterne enige om, at Moller & Company A/S også skal udføre sådanne opgaver.

Parterne er herudover enige om, at Moller & Company A/S i forbindelse med varetagelsen og udførelsen af sine opgaver og forpligtelser i henhold til aftalen kan lade opgaverne udføre ved underleverandører, i det omfang det af Moller & Company A/S vurderes at måtte være hensigtsmæssigt.

Som vederlag for varetagelsen og udførelsen af delegationsaftalen, modtager Moller & Company A/S med virkning fra aftalens ikrafttrædelsestidspunkt et kvartårligt honorar på 0,075 % (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af ejendomsporteføljen i koncernen i henhold til den seneste års- eller delårsrapport, som koncernen har offentliggjort.

Påtegninger



Ledespåtegning
Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Prime Office A/S.

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet

af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2015

Direktion

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Henrik Demant
Økonomidirektør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jens Erik Jepsen Christensen
Næstformand

Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Påtegning på koncernregnskab og årsregnskab

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 25. marts 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Statsautoriseret revisor

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

Morten Gade Steinmetz



Regnskab



Resultatopgørelse
Totalindkomstopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Pengestrømsopgørelse
Noter

Resultatopgørelse for regnskabsåret 2014

Note	Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
		2014	2013	2014	2013
3	Nettoomsætning	20.929	19.949	1.165	895
	Driftsomkostninger	(1.864)	(2.193)	0	0
	Bruttoresultat	19.065	17.756	1.165	895
4, 5	Salgs- og administrationsomkostninger	(2.303)	(2.260)	(2.028)	(1.693)
	Resultat af primær drift	16.762	15.495	(863)	(798)
14	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	0	7.811
6	Finansielle indtægter	9	15	1.871	1.962
7	Finansielle omkostninger	(9.012)	(8.602)	(411)	(455)
	Resultat før kurs- og værdireguleringer	7.760	6.908	597	8.520
8	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(1.007)	0	0	0
9	Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	3.748	4.066	0	0
	Resultat før skat	10.501	10.974	597	8.520
10	Skat af årets resultat	(1.385)	(1.925)	(1.607)	1.798
11	Årets resultat	9.116	9.049	(1.010)	10.318
	Fordeling af årets resultat				
	Moderselskabets aktionærer	9.135	8.870		
	Ikke kontrollerende interesser	(19)	179		
	I alt	9.116	9.049		
	Resultat pr. aktie i DKK				
12	Resultat pr. aktie (EPS)	8,58	8,35		
12	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	8,58	8,33		

Totalindkomstopgørelse for regnskabsåret 2014

		Koncern		Moderselskab	
Note	Beløb i DKK 1.000	2014	2013	2014	2013
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	9.116	9.049	(1.010)	10.318
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
20, 23	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	1.958	1.962	0	0
	Skat af dagsværdireguleringer	(313)	(313)	0	0
	Anden totalindkomst	1.645	1.649	0	0
	Årets totalindkomst	10.761	10.698	(1.010)	10.318
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	10.780	10.519		
	Ikke kontrollerende interesser	(19)	179		
	I alt	10.761	10.698		

Balance pr. 31. december 2014

Note	Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
		2014	2013	2014	2013
Aktiver					
Langfristede aktiver					
<i>Materielle aktiver</i>					
13	Investeringsejendomme	325.285	298.673	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>					
14	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	49.959	45.321
21	Udskudt skatteaktiv	0	0	1.780	3.386
Langfristede aktiver i alt		325.285	298.673	51.739	48.707
Kortfristede aktiver					
15	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40	328	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	82.901	72.465
16	Andre tilgodehavender	978	597	344	321
	Periodeafgrænsningsposter	190	156	7	0
17	Likvide beholdninger	1.402	619	1.102	104
Kortfristede aktiver		2.610	1.700	84.354	72.890
Aktiver i alt		327.895	300.373	136.093	121.597
		Koncern		Moderselskab	
Note	Beløb i DKK 1000	2014	2013	2014	2013
Passiver					
Egenkapital					
18	Aktiekapital	106.444	106.444	106.444	106.444
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(824)	(2.469)	0	0
	Overført resultat	8.739	(169)	(4.075)	(2.833)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer		114.359	103.806	102.369	103.611
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	3.740	3.539	0	0
Egenkapital i alt		118.099	107.345	102.369	103.611
Langfristede gældsforpligtelser					
21	Udskudt skat	3.223	1.037	0	0
20	Gæld til kreditinstitutter	169.937	170.319	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		173.160	171.356	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
20	Gæld til banker	28.483	8.691	28.483	8.691
	Leverandørgæld	1.412	880	349	246
	Selskabsskat	488	485	0	0
20	Periodeafgrænsningsposter	156	120	40	52
20, 22	Anden gæld	6.097	11.496	4.851	8.997
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.636	21.672	33.723	17.986
Forpligtelser i alt		209.796	193.028	33.723	17.986
Passiver i alt		327.895	300.373	136.093	121.597

Egenkapitalopgørelse for koncernen

Beløb i DKK 1000	2013					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	106.444	(4.118)	(8.851)	93.475	3.360	96.835
Kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta	0	0	140	140	0	140
Årets resultat	0	0	8.870	8.870	179	9.049
Anden totalindkomst	0	1.649	0	1.649	0	1.649
Totalindkomst i alt	0	1.649	9.010	10.659	179	10.838
Køb / Salg af egne aktier	0	0	(328)	(328)	0	(328)
Egenkapital pr. 31. december 2013	106.444	(2.469)	(169)	103.806	3.539	107.345

Beløb i DKK 1000	2014					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	106.444	(2.469)	(169)	103.806	3.539	107.345
Kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta	0	0	(227)	(227)	(8)	(235)
Regulering i FO Wandsbek GmbH	0	0	0	0	228	228
Årets resultat	0	0	9.135	9.135	(19)	9.116
Anden totalindkomst	0	1.645	0	1.645	0	1.645
Totalindkomst i alt	0	1.645	8.908	10.553	201	10.754
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2014	106.444	(824)	8.739	114.359	3.740	118.099

Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

2013					
Beløb i DKK 1000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	106.444	(12.963)	93.481	0	93.481
Kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta	0	140	140	0	140
Årets resultat	0	10.318	10.318	0	10.318
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	10.458	10.458	0	10.458
Køb / Salg af egne aktier	0	(328)	(328)	0	(328)
Egenkapital pr. 31. december 2013	106.444	(2.833)	103.611	0	103.611
2014					
Beløb i DKK 1000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrolerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	106.444	(2.833)	103.611	0	103.611
Kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta	0	(232)	(232)	0	(232)
Årets resultat	0	(1010)	(1010)	0	(1010)
Anden totalindkomst	0	0	0	0	0
Totalindkomst i alt	0	(1242)	(1242)	0	(1242)
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2014	106.444	(4.075)	102.369	0	102.369

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1000	Koncern		Moterselskab	
	2014	2013	2014	2013
Resultat af primær drift	16.762	15.495	(863)	(798)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.007	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(129)	97	(10.775)	10.152
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	895	(528)	(3.992)	(5.896)
Betalt selskabsskat	(443)	(341)	0	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	18.092	14.723	(15.630)	3.458
Modtagne finansielle indtægter	9	15	1.871	1.962
Betalte finansielle omkostninger	(9.012)	(8.608)	(411)	(455)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	9.089	6.130	(14.170)	4.965
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Køb af investeringsejendomme	(27.748)	45	0	0
Investering i kapitalinteresse	0	0	(4.638)	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(27.748)	45	(4.638)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Lånoptagelse	26.063	22	26.063	22
Tilbagebetaling på lån	(6.621)	(5.931)	(6.258)	(4.626)
Køb af egne aktier	0	(328)	0	(328)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	19.442	(6.237)	19.805	(4.932)
Periodens pengestrømme	783	(62)	998	33
Likvid beholdning ved årets begyndelse	619	681	104	71
Årets pengestrømme	783	(62)	998	33
Likvid beholdning ved årets slutning	1.402	619	1.102	104

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis	side 47
2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	side 50
3. Segmentoplysninger for koncernen	side 52
4. Personaleomkostninger	side 53
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	side 53
6. Finansielle indtægter	side 53
7. Finansielle omkostninger	side 53
8. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	side 54
9. Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	side 54
10. Skat af årets resultat	side 55
11. Resultatdisponering	side 55
12. Indtjening pr. aktie	side 55
13. Investeringsejendomme	side 56
14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab.....	side 57
15. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	side 57
16. Andre tilgodehavender	side 57
17. Likvide beholdninger	side 58
18. Aktiekapital	side 58
19. Egne aktier	side 58
20. Finansielle gældsforpligtelser	side 58
21. Udskudt skat	side 59
22. Anden gæld	side 59
23. Afledte finansielle instrumenter	side 59
24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	side 59
25. Finansielle risici og finansielle instrumenter	side 60
26. Nærtstående parter	side 61
27. Begivenheder efter statusdagen	side 61
28. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	side 61

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Prime Office A/S er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nordic Exchange Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), mod EUR sidste år. Danske kroner er valgt som præsentationsvaluta, da selskabets nominelle aktiekapital pr. aktie udgøres af DKK 100 samt at langt hovedparten af selskabets aktionærer er danske. Ligeledes vil den foranstående nedsættelse af aktiekapitalen samt aktieemission udelukkende være behandlet i danske kroner. For yderligere oplysninger vedrørende sidstnævnte forhold henvises til fondsbørsmeddelelse af 9. marts 2015 omhandlende indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2015. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Ændring af regnskabspraksis

Prime Office A/S har af hensyn til investors primære nationalitet valgt at ændre præsentationsvaluta fra EUR til DKK. Valutakursreguleringer foretages i egenkapitalopgørelsen.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I årsrapporten for 2014 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 regnskabsår.

Der er tale om følgende standarder og fortolkninger:

Ikrafttrådte og godkendte standarder for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014

<i>IFRS 10:</i>	IFRS 10 erstatter ansnittet om konsolidering og koncernregnskaber i IAS 27.
<i>IFRS 12:</i>	Oplysninger om involvering i andre virksomheder.
<i>IAS 36:</i>	Værdiforringelse af aktiver: Oplysninger om genindvindingsværdi for ikke-finansielle Aktiver.

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

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

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

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

Konsolidering

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Prime Office A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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 på indgåelsesdagen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af observerbare markedsdata (se note 25 - dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller forpligtigelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst, 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

Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene.

Salgs- og administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder administrationshonorar.

Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "værdiregulering af koncernens investeringsejendomme".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover medtages amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

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

Egne aktier

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

Udskudt skat

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

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsårens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger såsom indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle 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.

Definition af nøgletal for koncernen

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

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 regnskabsafregningen.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

I forbindelse med ledelsens fastsættelse af den risikojusterede diskonteringsfaktor (WACC) opereres med forskellige afkastkrav på den del af ejendommenes finansiering, der er tilvejebragt i form af egenkapital og på den del der er tilve

jebragt 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 fradagsberettiget.

Investerings ejendommens 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 investorer 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, gendudlejningssituation, tomgangsudvikling, vedligeholdelsesbehov, m.v.

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

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er følgende diskonteringsfaktorer anvendt.

Diskonteringsfaktor (WACC)	2014	2013	2012	2011	2010
PO Kohlmarkt GmbH	4,75%	5,04%	5,16%	5,16%	6,15%
PO Hamburger Chaussee GmbH	5,15%	5,83%	5,93%	5,95%	6,34%
Office-kamp Immobilien GmbH	4,59%	5,29%	5,41%	5,42%	6,42%
PO Walkerdamm GmbH	5,61%	5,69%	5,80%	5,81%	-
PO Wandsbek GmbH	4,41%	-	-	-	-

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

Prime Office A/S har ved anvendelse af ovenstående diskonteringsfaktorer beregnet dagsværdien af koncernens investeringsejendomme som pr. 31. december 2014 udgør i alt T.DKK 325.312. Direktionen har for regnskabsåret 2014 kontaktet en ekstern tysk valuar for beregning af dagsværdien. Ifølge vurderingsrapporterne udgør den samlede dagsværdi af koncernens investeringsejendomme T.DKK 325.285. Bestyrelsen har vægtet værdien afgivet af valuar højest og derfor besluttet at anvende dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme på T.DKK 325.285.

Udarbejdelse af vurderingsrapporterne er foretaget af samme valuar som, for selskabets finansieringsinstitut, udarbejder vurderingsrapporter ved kreditforeningsbelåning af ejendomsporteføljen.

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

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

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

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

Følsomhedsanalyse af investeringsejendommens dagsværdi

1. Afkastkrav til egenkapital *	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ændring = -1%	363.955	332.881	32,94%	33,46%	19,01	16,70
Ændring = -0,5%	343.588	316.701	20,86%	22,79%	16,85	14,98
Ændring = 0%	325.312	302.025	8,09%	8,86%	14,91	13,43
Ændring = 0,5%	308.819	288.653	(4,37)%	(2,66)%	13,15	12,01
Ændring = 1%	293.861	276.417	(17,56)%	(14,10)%	11,57	10,71

2. Afkastkrav til fremmedkapital **	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ændring = -1%	375.878	343.219	39,28%	39,63%	20,28	17,79
Ændring = -0,5%	348.832	321.301	24,13%	25,96%	17,41	15,47
Ændring = 0%	325.312	302.025	8,09%	8,86%	14,91	13,43
Ændring = 0,5%	304.668	284.937	(1,41)%	(5,98)%	12,71	11,62
Ændring = 1%	286.403	269.685	(24,78)%	(20,96)%	10,77	10,00

3. Resultat af primær drift (Lejeindtægt/inflation)	Dagsværdi i T.DKK		Egenkapitalfor- rentning efter skat		Indre værdi pr. aktie (DKK)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ændring = -1%	320.907	298.329	5,17%	8,88%	14,44	13,04
Ændring = -0,5%	323.109	300.177	6,81%	10,38%	14,67	13,23
Ændring = 0%	325.312	302.025	8,09%	8,86%	14,91	13,43
Ændring = 0,5%	327.514	303.873	10,01%	13,30%	15,14	13,62
Ændring = 1%	329.716	305.721	11,58%	14,73%	15,37	13,82

Udgangspunkt for dagsværdien af koncernens ejendomme er den af koncernens beregnede dagsværdi, ligesom følsomhedsanalysen er baseret på egne interne beregningsmodeller.

Ved dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme er nedenstående parametre anvendt:

* Afkastkrav til egenkapitalen udgør: Hamburger Chaussee = 12%, Wandsbeker Marktstrasse = 10%, Office-kamp = 11%, Walkerdamm = 13% og Kohlmarkt = 11 %

Afkastkravet til egenkapitalen (r^e) vurderes løbende af bestyrelsen blandt andet på baggrund af halvårige konjunktur- og finansanalyser fra uvildige kilder. Vurdering af det tyske ejendoms- og kontormarked vurderes også løbende af bestyrelsen ud fra løbende information fra tyske finanshuse og fra Tysklands førende analyseinstitut.

** Afkastkrav til fremmedkapital udgør 0,81% (10 årige sw aprente)

Udskudt skatteaktiver

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

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Værdien af indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2014 T.DKK 3.223 mod T.DKK 1.037 i 2013. For moderselskabet udgør værdien af udskudte skatteaktiver pr. 31. december 2014 T.DKK 1.780 mod T.DKK 3.386 i 2013.

3. Segmentoplysninger for koncernen

Prime Office A/S investerer udelukkende i tyske kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større tyske byer. Der gennemføres derfor ingen segmentanalyse.

4. Personale omkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
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	325	216	325	216
Personaleomkostninger i alt	325	216	325	216

* Selskabets direktører modtager ikke løn fra Prime Office A/S. Direktørens vederlag er inkluderet i administrationsaftalen med Møller & Company A/S. Der er dog foretaget et skøn for hvor stor en andel af administrationshonoraret, der træder i stedet for direktionshonoraret. Dette beløb gør ca. DKK 150.000.

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

5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Lovpligtig revision				
Deloitte	263	254	263	254
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
Deloitte & Touche GmbH	0	37	0	0
Andre ydelser				
Deloitte	24	0	25	0
I alt	287	291	288	254

6. Finansielle indtægter

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Renteindtægter, pengeinstitutter	9	15	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.871	1.962
I alt	9	15	1.871	1.962

7. Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Renteudgifter, realkreditinstitutter	8.147	8.150	0	0
Renteudgifter, pengeinstitutter	865	452	411	455
I alt	9.012	8.602	411	455

8. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendomme forskriver at der hvert tredje år skal foretages en ekstern dagsværdivurdering. I 2011 blev en ekstern dagsvurdering sidste gang bestilt hvorfor bestyrelsen har indhentet en ny ekstern dagsværdivurdering pr. 31. december 2014. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme pr. 31. december 2014 i alt T.DKK 325.285.

I årsrapporten for 2013 udgjorde dagsværdien af koncernens investeringsejendomme i alt T.DKK 298.673. Valutakursreguleret udgør værdien af denne ejendomsportefølje pr. 31. december 2014 T.DKK 298.006. Den 1. oktober 2014 erhvervede Prime Office A/S endnu en investeringsejendom i Hamborg med en dagsværdi vurderet af ekstern mægler på T.DKK 28.286. Den samlede dagsværdi udgør i alt T.DKK 326.292.

Ifølge den eksterne dagsværdivurdering skal der foretages en nedskrivning af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme med T.DKK (1.007).

Baseret på en DCF-model har Prime Office A/S pr. 31. december 2014 beregnet markedsværdier af koncernens investeringsejendomme som i alt udgør T.DKK 325.312

Ifølge den interne dagsværdiberegning skal der fortages en nedskrivning på i alt T.DKK 980.

Prime Office A/S' bestyrelse har valgt at nedskrive dagsværdien af koncernens investeringsejendomme med T.DKK (1.007) under hensyntagen til usikkerheder, der følger med anvendelse af en intern DCF-model.

Dagsværdireguleringen i regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2014 udgør således T.DKK (1.007).

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(1.007)	0	0	0

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

9. Gevinst / tab på finansielle gældsforpligtelser

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Gevinst / tab på finansielle gældsforpligtelser	5.706	6.028	0	0
Tilbageførelse fra reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(1.958)	(1.962)	0	0
Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser i alt	3.748	4.066	0	0

10. Skat af årets resultat

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Aktuel skat af årets resultat	116	552	0	0
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	22	0	22
Ændring i udskudt skat	1.579	2.268	1.604	179
Skat af tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	(313)	(313)	0	0
Regulering som følge af ændret skatteprocent	3	209	3	209
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(813)	0	(2.208)
Skat af årets resultat pr. 31. december	1.385	1.925	1.607	(1.798)
<i>Skat af årets resultat forklares således:</i>				
Resultat før skat	10.501	10.974	597	8.520
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% (24,5% for moderselskab)	1.662	1.723	1.604	179
Effekt af forskel i skatteprocent for dansk indkomst	(280)	783	0	0
Øvrige reguleringer	0	22	0	22
Regulering som følge af ændret skatteprocent	3	209	3	209
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(813)	0	(2.208)
Skat af årets resultat pr. 31. december	1.385	1.925	1.607	(1.798)

11. Resultatdisponering

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab	
	2014	2013
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	(1.010)	10.318
Andre reguleringer	0	0
Overført resultat pr. 1. januar	(2.645)	(12.963)
Til disposition for generalforsamlingen	(3.655)	(2.645)

Beløbet foreslås fordelt således:	Moderselskab	
	2014	2013
Forslag til udbytte	0	0
Overført resultat	(3.655)	(2.645)
I alt	(3.655)	(2.645)

12. Resultat pr. aktie

Beløb i DKK 1.000	Koncern	
	2014	2013
Årets resultat	9.116	9.049
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	9.135	8.870
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	1.064.438	1.064.438
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	6.273	2.066
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	1.058.165	1.062.372
Resultat pr. aktie (EPS)	8,58	8,35
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	8,58	8,33

13. Investeringsejendomme

Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Regnskabsmæssige værdi 1. januar	298.673	298.718	0	0
Tilgang / afgang	27.619	(45)	0	0
Årets dagsværdiregulering	(1.007)	0	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	325.285	298.673	0	0

Regnskabsårets tilgang udgøres af dagsværdien af den nyhvervede investeringsejendom i Hamborg som udgør T.DKK 28.286. Årets afgang udgøres af valutakursregulering af dagsværdien af koncernens øvrige portefølje af ejendomme og udgør T.DKK 667. Hermed udgør årets tilgang / afgang i alt udgør T.DKK 27.619.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre henholdsvis dagsværdihierarkiets niveau 2 og niveau 3. Dagsværdiansættelse foretaget af ekstern valuar kategoriseres som tilhørende niveau 2, mens dagsværdiberegning foretaget af koncernen kategoriseres som tilhørende niveau 3.

På baggrund af en ekstern tysk valuarvurdering (niveau 2), samt resultatet af Prime Office A/S' interne DCF-beregninger af dagsværdien (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen valgt at foretage en dagsværdiregulering på T.DKK (1.007).

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af investeringsejendomme er i nedenstående figur inddelt efter lejekontraktens løbetid. Den gennemsnitlige løbetid på lejekontrakterne udgør 3,2 år imod 3,5 år sidst år. Ingen lejeindtægt har relation til leje garanti afgivet af ekstern tredjepart.

Beløb i DKK 1000	Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mindre end 1 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år.		Lejeindtægt i henhold til lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år.	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Am Kohlmarkt 7-15, Lübeck (PO Kohlmarkt GmbH)	48	0	11.767	9.991	0	1.141
Hamburger Chaussee 8, Kiel (PO Hamburger Chaussee GmbH)	541	246	2.200	306	0	2.216
Heiligengeistkamp 4a, Lübeck (Office-kamp Immobilien GmbH)	228	201	1.011	724	549	664
Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71, Kiel (PO Walkerdamm GmbH)	280	276	2.937	3.290	1.312	895
Wandsbeker Marktstrasse 37, Hamborg (PO Wandsbek GmbH) *	1	0	0	0	56	0
I alt	1.098	723	17.915	14.310	1.916	4.916

* Lejeindtægten for ejendommen beliggende i Hamborg (PO Wandsbek GmbH) er fra 1. oktober 2014 til 31. december 2014 hvor ejerskab af ejendomme har været underlagt Prime Office A/S.

14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Beløb i DKK 1000	Moderselskab	
	2014	2013
Kostpris 1. januar	45.321	45.321
Tilgang i årets løb	4.738	0
Afgang i årets løb	(100)	0
Kostpris 31. december	49.959	45.321
Nedskrivning pr. 1. januar	0	(7.811)
Årets ned- og opskrivning	0	0
Tilbageførelse af nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	7.811
Nedskrivning pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	49.959	45.321

Anm.: Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af PO Holding GmbH samt 94,8% af PO Wandsbek GmbH, jf. koncernoversigt.

Afgang i årets løb har udelukkende relation til kursregulering vedr. ændring præsentationsvaluta.

Anm.: Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede virksomheder testes for værdiforringelse. I 2011 har den i koncernregnskabet indregnede dagsværdiregulering af investeringsejendomme givet anledning til test af værdiforringelse af den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Ledelsen valgte på baggrund af den foretagne test at nedskrive kapitalandele med T.DKK 14.869.

I regnskabsåret for 2013 har årets resultat i tilknyttede virksomheder været positive og ledelsen har besluttet at tilbageføre resten af nedskrivning fra 2011 med T.DKK 7.811. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt T.DKK 45.321 svarende til kostprisen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder.

Tilgang i årets løb på T.DKK 4.738 har relation til kapitalandele i PO Wandsbek GmbH mens afgang i årets løb skyldes kursregulering.

15. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Tilgodehavende lejeindtægt	31	321	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejere	9	7	0	0
I alt	40	328	0	0

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

16. Andre tilgodehavender

Beløb i DKK 1000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Skat og afgifter	143	8	0	0
Øvrige tilgodehavender	835	589	344	321
I alt	978	597	344	321

Anm.: For moderselskabet består øvrige tilgodehavender dels af tilgodehavende moms og dels af koncernforbundne tilgodehavender.

17. Likvide beholdninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	1.402	619	1.102	104
I alt	1.402	619	1.102	104

18. Aktiekapital

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab	
	2014	2013
Aktiekapital 1. januar	106.444	106.444
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	106.444	106.444

Antal stk. aktie	Moderselskab	
	2014	2013
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.

19. Egne aktier

Egne aktier	Antal stk. aktie		i % af aktiekapital	
	2014	2013	2014	2013
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	6.273	56	0,59%	0,01%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	6.217	0,00%	0,58%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	6.273	6.273	0,59%	0,59%

Selskabets beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2014 udgjorde 6.273 stk. aktier. I indeværende regnskabsår udgør tilgang/afgang af egne aktier 0 stk. aktier. Beholdningen af egne aktier pr. 31. december 2014 udgør derfor stadig 6.273 stk. aktier svarende til 0,59% af den samlede aktiekapital.

20. Finansielle gældsforpligtigelser

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Gæld til kreditinstitut, langfristet	169.937	170.319	0	0
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	28.483	8.691	28.483	8.691
Anden gæld	6.097	11.496	4.851	8.997
Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december	204.517	190.506	33.334	17.688

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

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
< 1 år	35.844	9.631	29.605	9.609
1 - 5 år	141.345	165.678	0	14.921
> 5 år	30.266	33.079	0	0

Koncernens styringen af de finansielle risici foretages 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 ledelsesberetningen for en detaljeret redegørelse af styringen af koncernens finansielle risikotyper, herunder likviditetsrisiko, renterisiko, valutarisiko og kreditrisiko. I ledelsesberetningens side 31 er der redegjort for koncernens finanspolitik.

Anm.: Se anden gæld i note 22.

21. Udskudt skat

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Udskudt skat pr. 1. januar	1.037	(641)	(3.386)	(1.566)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	313	313	0	0
Udskudt skat på årets resultat	1.873	1.365	1.606	(1.820)
I alt	3.223	1.037	(1.780)	(3.386)

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	7.055	5.736	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	0	0	0	0
Emissionsomkostninger	(297)	(297)	(297)	(297)
Fremførbare underskud	(3.534)	(4.402)	(1.483)	(3.089)
I alt	3.223	1.037	(1.780)	(3.386)

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	(1.780)	(3.386)
Udskudte skatteforpligtelser	3.223	1.037	0	0
I alt	3.223	1.037	(1.780)	(3.386)

22. Anden gæld

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Afledte finansielle instrumenter	3.108	8.833	3.108	8.833
Forudbetalte omkostninger fra lejer	0	0	0	0
Øvrige	2.989	2.663	1.743	164
I alt	6.097	11.496	4.851	8.997

Anm.: Øvrig gæld består dels af den negative dagsværdi af selskabets rentesikringsinstrument og dels af diverse udestående gældsposter. Sidstnævnte udgøres hovedsagligt af gæld til Lübeck kommune samt et skyldig beløb vedrørende endelig afregning af PO Wandsbek GmbH.

23. Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en rentesikringsaftale i form af en 7-årig renteswap med en restløbetid på et halv år. Renteswappen er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens renteswap udgør pr. 31. december 2014 T.DKK (3.108) mod T.DKK (8.833) på samme tidspunkt sidste år.

Dagsværdihierarki for finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport som tilhørende niveau 2. Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedsdata.

Beløb i DKK 1.000	Hovedstol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	134.285	30.06.2008	30.06.2015

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrument pr. 31. december	(3.108)	(8.833)	0	0

24. Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme på T.DKK 325.285 for gæld til bank- og kreditinstitutter på T.DKK 198.420 og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på T.DKK 3.108.

Moderselskaber har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes gæld T.DKK 169.937.

25. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Udlån og tilgodehavender

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40	328	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomhed	0	0	82.901	72.465
Andre tilgodehavender	978	597	344	321
Likvidbeholdning	1.402	619	1.102	104
I alt udlån og tilgodehavender	2.420	1.544	84.347	72.890

Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Afledt finansielt instrument, renteswap	(3.108)	(8.833)	0	0
Afledt finansielt instrument, terminsforretning	0	0	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	(3.108)	(8.833)	0	0

Finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Afledt finansielt instrument, renteswap	0	0	0	0
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen	0	0	0	0

Finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Kredittforening, gældsforpligtigelse	(169.937)	(170.319)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse (drifts- /kassakredit)	(28.483)	(8.691)	(28.483)	(8.691)
Leverandørgæld	(1.412)	(880)	(349)	(246)
Anden gæld	(6.097)	(11.496)	(4.851)	(8.997)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(205.929)	(191.387)	(33.683)	(17.935)

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

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

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

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

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

Vedrørende koncernens variabelt forrentede indeståender og gæld til kreditinstitutter vil en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau i 2014 have haft en positiv effekt på koncernens resultat og egenkapital pr. 31. december 2014 som udgør T.DKK 536 før skat mod T.DKK (380) sidste år. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil modsat have resulteret i en tilsvarende fald i resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2014.

En stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det aktuelle renteniveau på balancedagen vil påvirke dagsværdien af koncernens indgåede renteswap med T.DKK 662 før skat mod T.DKK 1.970 sidste år. Koncernens resultat og egenkapital vil derfor stige med et tilsvarende beløb før skat. Et fald i renteniveauet på 1%-point vil have haft en tilsvarende negativ effekt på resultatet og egenkapitalen pr. 31. december 2014.

26. 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 Vinther Møller)

Prime Office A/S har i regnskabsåret 2014 haft følgende transaktioner med Moller & Company A/S.

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Administrationsbidrag *	894	895	894	895
Vederlag i forbindelse med ejendoms erhvervelse	424	0	0	0
Ledelse og bestyrelse				
Direktionshonorar	0	0	0	0
Bestyrelshonorar	356	216	356	216
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	1.871	1.962
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	79.793	72.469

* Administrationsbidrag følge honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,075% (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

* Direktøren modtager ikke løn fra Prime Office A/S. Direktørens vederlag er inkluderet i administrationsaftalen med Moller & Company A/S. Der er dog foretaget et skøn for hvor stor en andel af administrationshonoraret, der træder i stedet for direktionshonoraret. Dette beløb udgør ca. DKK 150.000.

27. Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2014. For information vedrørende indgået betinget købsaftale om køb af 59 % af K/S Danske Immobilien henvises til afsnittet omhandlende begivenheder i nyt regnskabsår på side 7.

28. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet 25. marts 2015 godkendt nærværende årsrapport 2014 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 21. april 2015.

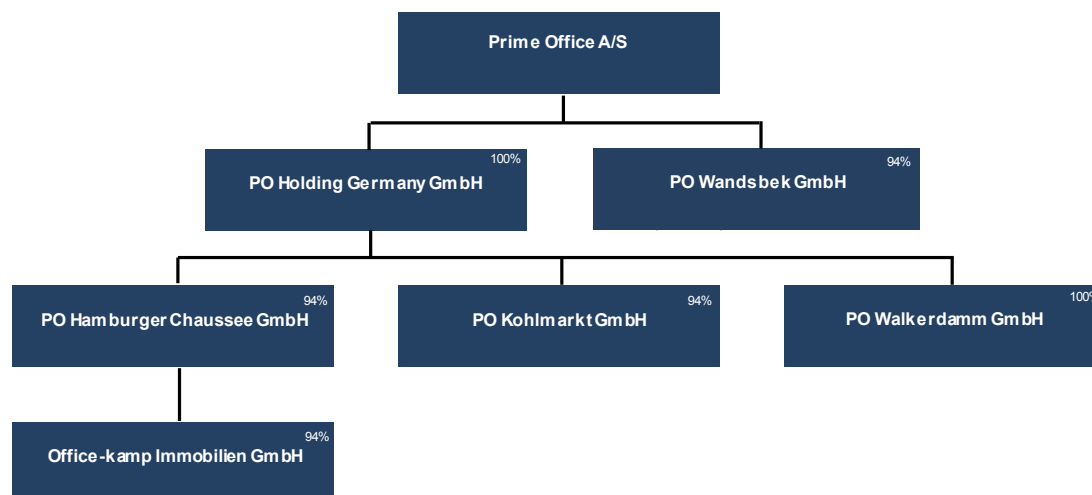


Oversigt



Koncernoversigt
Koncernens ejendomsportefølje

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, PO Hamburger Chaussee GmbH
- 3) Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck ligger i selskabet, Office-kamp Immobilien GmbH
- 4) Ejendommen beliggende på Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 i Kiel ligger i selskabet, PO Walkerdamm GmbH
- 5) Ejendommen beliggende på Wandsbeker Marktstrasse 37 i Hamborg ligger i selskabet, PO Wandsbek GmbH

Kontakt os for mere information

Prime Office A/S
Sankt Knuds Torv 3, 3. Sal
DK-8000 Aarhus C

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

Kontaktperson

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 4074 2429

Henrik Demant
Økonomidirektør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 2759 1877

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

Prime  Office

Møller & Company A/S