



AARHUS, DEN 15. NOVEMBER 2016  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 109/2016

## PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 3. KVARTAL 2016

(PERIODE: 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2016)

### Perioden i overskrifter

- Lejeindtægter stigende med ca. 1%
- Udlejningsprocent udgør 97,8%
- EBIT 49,5 mio. DKK mod 23,6 mio. DKK i samme periode sidste år.
- Koncernens resultat før skat 33,8 mio. DKK
- Egenkapitalforrentning før skat på 8,11% p.a.
- Afvikling af gæld på 35,9 mio. DKK
- LTV udgør 53,1%
- Soliditeten udgør 36,88%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis 103,99 DKK og 110,5 DKK.
- Resultat pr. aktie p.a. (EPS) 8,60 DKK.
- Koncernens resultat af primær drift for 2016 forventes at ligge i øvre del af interval på 60 til 66 mio. DKK.

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1.-3. KVARTAL 2016	TIDLIGERE UDMELDT FORVENTNING FOR REGNSKABSÅRET 2016	RESULTAT FOR REGNSKABSÅRET 2015 <sup>2</sup>
Vækst i nettolejeindtægt	0,86%	1-2%	-
Leje pr. m <sup>2</sup> boliger	5,11 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,15 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,05 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned
Samlet lejeindtægt	<b>80 mio. DKK</b>	<b>&gt; 106 mio. DKK</b>	<b>71 mio. DKK</b>
EBIT	<b>49,5 mio. DKK</b>	<b>60-66 mio. DKK</b>	<b>44,1 mio. DKK</b>
Soliditet	<b>36,88%</b>	<b>&gt; 30%</b>	<b>37,05%</b>
LTV <sup>1</sup>	<b>53,0%</b>	<b>&lt; 70%</b>	<b>53%</b>
Investeringer og vedligeholdelse	16,6 mio. DKK	> 18 mio. DKK	18,6 mio. DKK
Investering pr. m <sup>2</sup>	10,5 EUR pr. m <sup>2</sup>	> 11 EUR pr. m <sup>2</sup>	11,5 EUR pr. m <sup>2</sup>
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs	Stigning	Stigende aktiekurs

Anm.: <sup>1</sup> LTV = (Realkreditfinansiering/dagsværdi af ejendomme)

<sup>2</sup> I tallene for 2015 indgår K/S Danske Imobilien fra 1. juni 2015

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra  
1. januar til 30. september 2016

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden  
fra 1. januar til 30. september 2016

Forventninger til regnskabsåret 2016

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Forretningsområder med segmentoplysninger

SIDE 4-10

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 11

## REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 12-20

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Koncernoversigt

Koncernens hoved og nøgletal (5 års oversigt)

Anvendt regnskabspraksis

Kontaktinformation

[SIDE 21-37](#)

# RESUMÉ AF REGNSKABSPERIODEN FRA 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2016

Beløb i DKK 1.000	1. jan. - 30. sept. 2016	1. jan. - 30. sept. 2015	2015
<b>Resultatopgørelse</b>			
Nettoomsætning	80.047	44.563	70.893
Resultat af primær drift (EBIT)	49.495	23.580	44.139
Resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT)	33.828	12.951	28.210
Periodens resultat	33.291	14.989	206.806
<b>Balance</b>			
Balancesum	1.509.062	1.345.861	1.500.860
Investeringsejendomme	1.495.310	1.290.284	1.492.799
Egenkapital i alt	556.523	374.567	556.071
Rentebærende gæld, netto	876.671	913.618	901.807
<b>Pengestrømsopgørelse</b>			
Pengestrømme vedrørende primær drift	52.743	31.510	37.329
Periodens pengestrømme	6.869	15.738	1.471
Likvid beholdning ved periodens slutning	9.742	17.140	2.873

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

<sup>1</sup> Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

<sup>2</sup> Realkreditbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

Beløb i DKK 1.000	1. jan. - 30. sept. 2016	1. jan. - 30. sept. 2015	2015
<b>Nøgletal</b>			
<b>Ejendomme</b>			
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	5.029	5.029	6.012
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	16.113	16.113	16.801
Udlejningsgrad, bolig	97,3%	97,4%	97,6%
Udlejningsgrad, kontor	99,9%	99,2%	99,1%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	38	37	37
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	90	92	91
<b>Finansielle</b>			
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	8,11%	8,11%	68,20%
Soliditetsgrad (pct.) <sup>1</sup>	36,88%	27,83%	37,05%
Loan to value (LTV) <sup>2</sup>	0,53	0,61	0,53
Interest coverage (ICR) <sup>1</sup>	3,16	2,14	2,66
<b>Aktiemarked</b>			
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	8,60	5,21	52,72
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	20,78	10,18	13,82
Aktiekurs ultimo periode, DKK	110,50	66,50	84,00
Price Earnings p.a. (PE)	12,84	12,76	1,59
Kurs / indre værdi (DKK)	1,06	0,97	0,79
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	106.373	106.373

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Imobilien fra 1. juni 2015

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2016

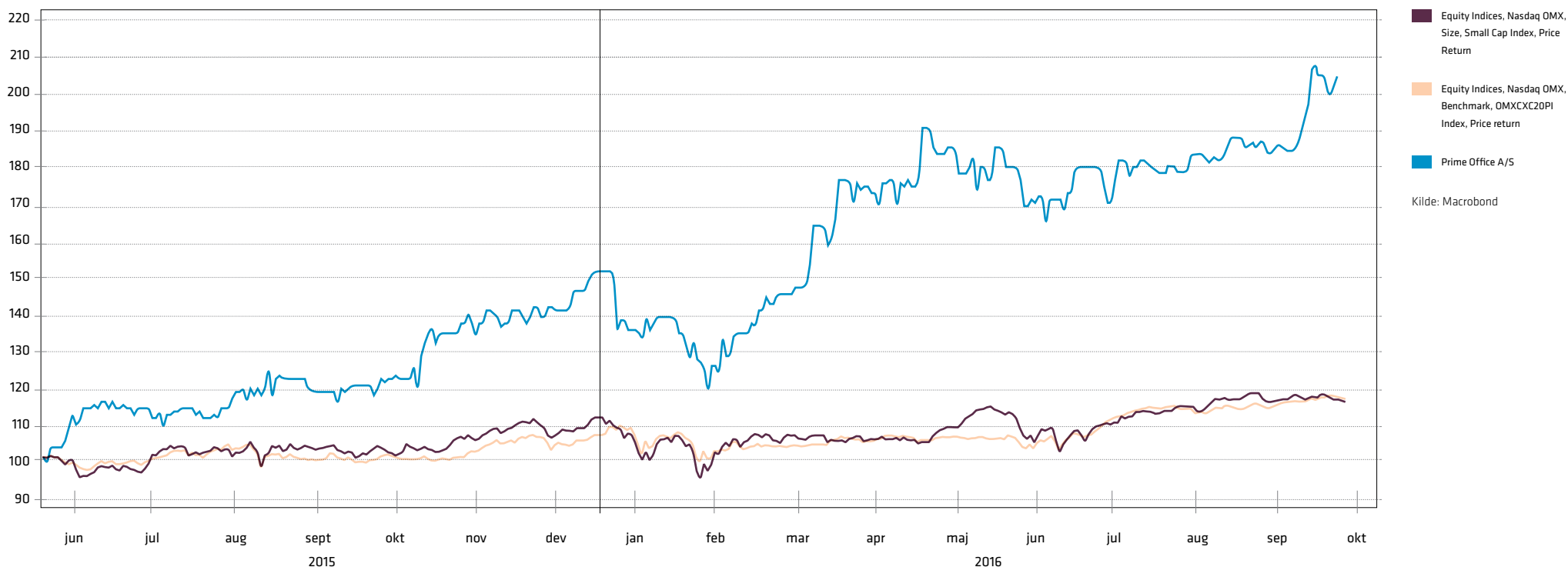
I perioden fra 1. januar til 30. september 2016 fortsætter Prime Office A/S den positive udvikling og de økonomiske effekter fra købet af 59% af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien, fremgår tydeligt. Koncernens omsætning forventes at udgøre mere end 100 mio. DKK for 2016 imod 21 mio. DKK før købet af K/S Danske Immobilien.

Det tyske ejendomsmarked udvikler sig fortsat positivt og det lave niveau for renterne betyder fortsat stor efterspørgsel efter fast ejendom som aktivklasse.

Siden aktieemissionen den 1. juni 2015 er aktieindekset for Prime Office A/S steget fra 100 til 199, svarende til en stigning på 99%. Sammenlignet med kursudviklingen for OMX Benchmark indekset og Small Cap indekset er udviklingen i aktieindekset for Prime Office A/S markant bedre. Indeksændringen for de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 17% og 16% i perioden fra den 1. juni 2015 til den 30. september 2016.

## Kursudvikling i Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index

Indeks 100 = 1. juni 2015



### Selskabets primære drift

Udviklingen i koncernens lejeindtægt stiger med 0,86% i perioden fra 1. januar til 30. september 2016 og forventes at lande indenfor ledelsens forventninger til den årlige stigning på 1-2%. Koncernens nettoomsætning udgør 80 mio. DKK mod 45 mio. DKK i samme periode sidste år. Stigningen skal primært ses i lyset af overtagelse af 59% af K/S Danske Immobilen den 1. juni 2015.

Drifts-, salgs og administrationsomkostningerne steg til i alt 30,6 mio. DKK mod 25,2 mio. DKK

Koncernens resultat af primær drift (EBIT) i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2016 udgør 49,5 mio. DKK svarende til en stigning på 110%. På årsbasis forventes koncernens resultat af primær drift at ligge i den øvre del af tidligere udmeldte interval mellem 60 og 66 mio. DKK.

Koncernens resultat før skat udgør 33,8 mio. DKK mod 15,0 mio. DKK året før. Det svarer til en egenkapitalforrentning før skat på 8,11% p.a.

### Koncernens investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er til trods for en positiv udvikling på ejendomsmarkedet og en stigende husleje vurderet som ved årsregnskabet 2015. Dagsværdien af koncernens boligejendomme og kontorejendomme udgør henholdsvis 1.156 mio. DKK og 339 mio. DKK pr. 30. september 2016.

### Kapitalstruktur

Koncernen har en sund kapitalstruktur med en realkreditfinansiering som har en lang løbetid indtil 2025. Koncernen har en LTV (realkreditgæld i forhold til dagsværdien af koncernens ejendomme) på 53,3%. For kontorejendomme er LTV 60,0% og for boligejendomme er LTV 51,1%.

Koncernen har med en soliditetsgrad på 36,88% en lav risiko.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2016 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget direkte på koncernens egenkapital. Pr. 30. september 2016 udgør markedsværdien af koncernens renteswaps i alt (36,6) mio. DKK. Regnskabsperiodens ændring i dagsværdien af selskabets rentesikringsinstrumenter udgør i alt (31,2) mio. DKK. Koncernens rentesikringsinstrumenter reguleres direkte på egenkapitalen.

### Egenkapitaludvikling

Den 30. september 2016 udgør koncernens egenkapital i alt 556,5 mio. DKK, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør 224,5 mio. DKK. Koncernens egenkapital, henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel udgjorde pr. 31. december 2015 556,1 mio. DKK og 227,6 mio. DKK. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer steget fra 328,4 mio. DKK til 332,1 mio. DKK og er påvirket af den negative udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter.

### Likviditet

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for perioden 1. januar til 30. september 2016 52,7 mio. DKK, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis 37,1 mio. DKK, (4,8) mio. DKK og (25,5) mio. DKK. Samlet er koncernens likvide beholdninger steget fra 2,9 mio. DKK til 9,7 mio. DKK pr. 30. september 2016.

# FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2016

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsåret 2016 forventes at ligge øverst i intervallet mellem 60 og 66 mio. DKK. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad.

OMSÆTNING 1.000 DKK	Realiseret				Forventet 2016	Realiseret 2015*
	1.-3. kvartal 2016	3. kvartal 2016	2. kvartal 2016	1. kvartal 2016		
K/S Danske Immobilien	63.787	21.481	21.102	21.204	85.000	49.113
Prime Office	16.260	5.476	5.435	5.349	21.800	21.780
<b>Omsætning i alt</b>	<b>80.047</b>	<b>26.957</b>	<b>26.537</b>	<b>26.553</b>	<b>106.800</b>	<b>70.893</b>

EBIT 1.000 DKK	Realiseret				Forventet 2016	Realiseret 2015*
	1.-3. kvartal 2016	3. kvartal 2016	2. kvartal 2016	1. kvartal 2016		
K/S Danske Immobilien	39.826	13.294	12.841	21.204	54.000	25.978
Prime Office	9.669	3.541	2.104	5.349	12.000	18.163
<b>EBIT ialt</b>	<b>49.495</b>	<b>16.835</b>	<b>14.945</b>	<b>26.553</b>	<b>66.000</b>	<b>44.141</b>

\* K/S Danske Immobilien indgår fra 1. juni 2015

## KONCERNENS PORTEFØLJE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office ejer direkte og indirekte kontor-  
ejendomme for 339 mio. DKK og 3232 lejligheder  
i Nordtyskland til en værdi på 1.156 mio. DKK.

Den årlige nettohusleje andrager ca. 105 mio. DKK.

### SLESVIG

Selskabet er medejer af boliger for  
**402 mio. DKK**

### HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for  
**226 mio. DKK**

### HAMBURG

Selskabet ejer en  
kontor-og boligejendom til ca.  
**31 mio. DKK**



### KIEL

Selskabet er medejer af kontorer for  
**102 mio. DKK**

### LENSAHN

Selskabet er medejer af boliger for  
**61 mio. DKK**

### LÜBECK

Selskabet er medejer af boliger for  
**465 mio. DKK**  
og kontorer for  
**208 mio. DKK**



## FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Prime Office A/S investerer i tyske bolig- og kontor-ejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større nordtyske byer. I nedenstående segmentanalyse opstilles resultatopgørelse før kurs-, værdireguleringer og skat for såvel boligejendomme som kontorejendomme.

Segmentoplysningerne kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2016. Regnskabstallene for PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne, da selskaberne ikke direkte besidder ejendomme.

Tallene i nedenstående segmentoplysninger kan derfor ikke afstemmes til regnskabstallene for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2016.

	Boligejendomme			Kontorejendomme		
	2016 1. - 3. kvartal	2015 1. - 3. kvartal	2015	2016 1. - 3. kvartal	2015 1. - 3. kvartal	2015
<b>BELØB I DKK 1.000</b>						
<b>Nettoomsætning</b>	<b>63.787</b>	<b>27.910</b>	<b>49.113</b>	<b>16.260</b>	<b>16.327</b>	<b>21.780</b>
Driftsomkostninger	(14.003)	(9.312)	(10.719)	(3.122)	(2.436)	(2.080)
<b>Brutto resultat</b>	<b>49.783</b>	<b>18.598</b>	<b>38.394</b>	<b>13.138</b>	<b>13.890</b>	<b>19.700</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(9.958)	(605)	(7.420)	(2.192)	(1.159)	(2.259)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>39.826</b>	<b>17.993</b>	<b>30.974</b>	<b>10.946</b>	<b>12.731</b>	<b>17.441</b>
Finansielle poster, netto	(7.710)	(3.185)	(5.982)	(3.624)	(6.752)	(7.000)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>32.116</b>	<b>14.808</b>	<b>24.992</b>	<b>7.322</b>	<b>5.979</b>	<b>10.441</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015







# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2016 for Prime Office A/S.

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

Delårsrapporten for 3. kvartal 2016 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2016 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2016.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Århus, den 15. november 2016.

## Bestyrelse



Flemming Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Jens Erik Jepsen Christensen  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Adm. direktør



Henrik Demant  
Økonomidirektør

# RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal 01.01.2016 - 30.09.2016	1. - 3. kvartal 01.01.2015 - 30.09.2015	3. kvartal 01.07.2016 - 30.09.2016	3. kvartal 01.07.2015 - 30.09.2015	2015 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Nettoomsætning</b>	<b>80.047</b>	<b>44.563</b>	<b>26.957</b>	<b>26.735</b>	<b>70.893</b>
Driftsomkostninger	(17.126)	(11.778)	(6.288)	(7.707)	(12.798)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>62.921</b>	<b>32.785</b>	<b>20.669</b>	<b>19.028</b>	<b>58.095</b>
Andre driftsindtægter	0	4.214	0	0	6.887
Salgs- og administrationsomkostninger	(13.426)	(13.419)	(3.834)	(1.795)	(20.843)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>49.495</b>	<b>23.580</b>	<b>16.835</b>	<b>17.233</b>	<b>44.139</b>
Finansielle indtægter	7	389	1	0	662
Finansielle omkostninger	(15.674)	(11.018)	(4.491)	(5.093)	(16.591)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>33.828</b>	<b>12.951</b>	<b>12.345</b>	<b>12.140</b>	<b>28.210</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0	199.647
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	2.038	0	0	2.038
<b>Resultat før skat</b>	<b>33.828</b>	<b>14.989</b>	<b>12.345</b>	<b>12.140</b>	<b>229.895</b>
Skat af periodens resultat	(537)	(906)	(10)	(348)	(23.089)
<b>Periodens resultat</b>	<b>33.291</b>	<b>14.083</b>	<b>12.335</b>	<b>11.792</b>	<b>206.806</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	19.988	7.765	7.945	6.949	119.238
Ikke kontrollerende interesser	13.303	6.317	4.390	4.843	87.568
<b>I alt</b>	<b>33.291</b>	<b>14.083</b>	<b>12.335</b>	<b>11.792</b>	<b>206.806</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	6,45	3,91	2,55	3,40	52,72
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	6,26	3,79	2,49	3,29	51,05

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal 01.01.2016 - 30.09.2016	1. - 3. kvartal 01.01.2015 - 30.09.2015	3. kvartal 01.07.2016 - 30.09.2016	3. kvartal 01.07.2015 - 30.09.2015	2015 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>33.291</b>	<b>14.083</b>	<b>12.335</b>	<b>11.792</b>	<b>206.806</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Kursregulering	(846)	292	872	(26)	432
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(31.223)	(3.501)	(3.723)	(15.165)	(5.343)
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	1.074	0	0	1.078
Skat af dagsværdireguleringer	4.549	577	(161)	3.564	569
Emissionsomkostninger	0	(3.127)	0	121	(3.132)
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>(27.519)</b>	<b>(4.685)</b>	<b>(3.012)</b>	<b>(11.506)</b>	<b>(6.396)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>5.772</b>	<b>9.398</b>	<b>9.323</b>	<b>286</b>	<b>200.410</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	(659)	3.001	5.250	(4.544)	114.632
Ikke kontrollerende interesser	6.430	6.397	4.073	4.830	85.778
<b>I alt</b>	<b>5.772</b>	<b>9.398</b>	<b>9.323</b>	<b>286</b>	<b>200.410</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015

# BALANCE

## Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	1.495.310	1.290.284	1.492.799
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.495.310</b>	<b>1.290.284</b>	<b>1.492.799</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.060	2.323	1.945
Andre tilgodehavender	496	35.109	1.189
Periodeafgrænsningsposter	1.454	1.005	2.054
Likvide beholdninger	9.742	17.140	2.873
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>13.752</b>	<b>55.577</b>	<b>8.061</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.509.062</b>	<b>1.345.861</b>	<b>1.500.860</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015

## BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	159.666	159.666	159.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(31.193)	(2.674)	(4.519)
Særlig reserve	0	53.222	0
Overført resultat	428.050	164.353	400.924
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>556.523</b>	<b>374.567</b>	<b>556.071</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	224.455	156.689	227.642
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>332.068</b>	<b>217.878</b>	<b>328.429</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	20.837	3.331	24.800
Gæld til kreditinstitutter	793.844	789.752	786.602
Gæld til banker	72.747	95.900	93.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>887.428</b>	<b>888.983</b>	<b>904.802</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til banker	10.080	22.966	16.805
Leverandørgæld	4.669	4.493	3.461
Selskabsskat	241	256	896
Periodeafgrænsningsposter	46	338	60
Anden gæld	50.075	54.258	18.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.111</b>	<b>82.311</b>	<b>39.987</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>952.539</b>	<b>971.294</b>	<b>944.789</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.509.062</b>	<b>1.345.861</b>	<b>1.500.860</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.07.2016 - 30.09.2016							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. juli 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(27.309)</b>	<b>0</b>	<b>408.388</b>	<b>540.867</b>	<b>222.979</b>	<b>317.889</b>
Periodens resultat	0	0	0	12.335	12.335	4.390	7.945
Anden totalindkomst	0	(3.884)	0	872	(3.012)	(317)	(2.695)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(3.884)</b>	<b>0</b>	<b>13.207</b>	<b>9.323</b>	<b>4.073</b>	<b>5.250</b>
Udlodning	0	0	0	(2.597)	(2.597)	(2.597)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	8.930	8.930	0	8.930
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.333</b>	<b>6.333</b>	<b>(2.597)</b>	<b>8.930</b>
<b>Egenkapital pr. 30. september 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(31.193)</b>	<b>0</b>	<b>428.050</b>	<b>556.523</b>	<b>224.455</b>	<b>332.068</b>



# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.04.2016 - 30.06.2016							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. april 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(19.838)</b>	<b>0</b>	<b>408.388</b>	<b>548.216</b>	<b>223.466</b>	<b>324.750</b>
Periodens resultat	0	0	0	8.068	8.068	4.186	3.882
Anden totalindkomst	0	(7.471)	0	(876)	(8.347)	(2.234)	(6.113)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(7.471)</b>	<b>0</b>	<b>7.192</b>	<b>(2.440)</b>	<b>1.952</b>	<b>(2.231)</b>
Udlodning	0	0	0	(2.440)	0	(2.440)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(4.790)	(4.790)	0	(4.790)
Udbytte af egne aktier	0	0	0	160	160	0	160
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7.070)</b>	<b>540.867</b>	<b>(2.440)</b>	<b>(4.630)</b>
<b>Egenkapital pr. 30. september 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(27.309)</b>	<b>0</b>	<b>408.509</b>	<b>540.867</b>	<b>222.979</b>	<b>317.889</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2016 - 31.03.2016							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(4.519)</b>	<b>0</b>	<b>400.924</b>	<b>556.071</b>	<b>227.642</b>	<b>328.429</b>
Periodens resultat	0	0	0	12.888	12.888	4.727	8.161
Anden totalindkomst	0	(15.319)	0	(842)	(16.161)	(4.321)	(11.840)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(15.319)</b>	<b>0</b>	<b>12.046</b>	<b>(3.273)</b>	<b>406</b>	<b>(3.679)</b>
Udlodning	0	0	0	(4.582)	(4.582)	(4.582)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(4.582)</b>	<b>(4.582)</b>	<b>(4.582)</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(19.838)</b>	<b>0</b>	<b>408.388</b>	<b>548.216</b>	<b>223.466</b>	<b>324.750</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 2015							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	<b>106.444</b>	<b>(824)</b>	<b>0</b>	<b>12.479</b>	<b>118.099</b>	<b>3.740</b>	<b>114.359</b>
Årets resultat	0	0	0	206.806	206.806	87.568	119.238
Anden totalindkomst	0	(3.696)	0	(2.700)	(6.396)	(1.790)	(4.606)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(3.696)</b>	<b>0</b>	<b>204.106</b>	<b>200.410</b>	<b>85.778</b>	<b>114.632</b>
Udlodning	0	0	0	145.467	145.467	145.467	0
Køb af K/S Danske Immobilien (note 30)	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	(53.222)	0	53.222	53.222	0	0	0
Særlig reserve overføres til frie reserver	0	0	(53.222)	0	106.444	0	106.444
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	(7.343)	(7.343)	(7.343)	0
Udlodning	0	0	0	(7.007)	(7.007)	0	(7.007)
<b>Køb / Salg af egne aktier</b>	<b>53.222</b>	<b>(19.838)</b>	<b>0</b>	<b>184.339</b>	<b>237.561</b>	<b>138.124</b>	<b>99.437</b>
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(19.838)</b>	<b>0</b>	<b>400.924</b>	<b>556.071</b>	<b>227.642</b>	<b>328.429</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal 01.01.2016 - 30.09.2016	1. - 3. kvartal 01.01.2015 - 30.09.2015	3. kvartal 01.07.2016 - 30.09.2016	3. kvartal 01.07.2015 - 30.09.2015	2015 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster</b>	<b>49.495</b>	<b>23.580</b>	<b>16.835</b>	<b>17.233</b>	<b>44.139</b>
Ændring i tilgodehavender	1.178	(37.229)	368	(6.131)	(14.815)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	2.172	45.159	(6.769)	(2.009)	8.315
Betalt selskabsskat	(102)	0	(11)	0	(310)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>52.743</b>	<b>31.510</b>	<b>10.423</b>	<b>9.093</b>	<b>37.329</b>
Modtagne finansielle indtægter	7	389	1	0	662
Betalte finansielle omkostninger	(15.674)	(11.018)	(4.491)	(5.093)	(16.591)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>37.076</b>	<b>20.882</b>	<b>5.933</b>	<b>4.000</b>	<b>21.400</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>					
Tilgang / afgang af investeringsejendomme	(4.752)	(202.445)	(2.638)	0	(5.179)
Køb af virksomheder	0	0	0	0	(191.678)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(4.752)</b>	<b>(202.445)</b>	<b>(2.638)</b>	<b>0</b>	<b>(196.857)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>					
Lånoptagelse	15.786	110.780	26	0	126.917
Tilbagebetaling på lån	(35.922)	(9.789)	(7.093)	(7.281)	(38.951)
Kapitalforhøjelse	0	106.444	0	0	106.444
Udlodning K/S Danske Immobilien	(9.619)	-	(2.597)	0	(7.343)
Emissionsomkostninger	0	(3.127)	0	121	(3.132)
Udbetalt udbytte, netto	(4.630)	-	0	0	0
Køb af egne aktier	8.930	(7.007)	8.930	0	(7.007)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(25.455)</b>	<b>197.301</b>	<b>(734)</b>	<b>(7.160)</b>	<b>176.928</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>6.869</b>	<b>15.738</b>	<b>2.562</b>	<b>(3.159)</b>	<b>1.471</b>
Likvid beholdning ved årets begyndelse	2.873	1.402	7180	20.299	1.402
Årets pengestrømme	6.869	15.738	2.562	(3.159)	1.471
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>9.742</b>	<b>17.140</b>	<b>9.742</b>	<b>17.140</b>	<b>2.873</b>

## AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionær, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og øvrige interessenter altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionær, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og øvrige interessenter altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

### Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 159.666.700
Nominal stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.193.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Navneaktier:	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 stemmerettighederne: Birketinget A/S, AHJ A/S, Granada AS og Djernes & Andreasen ApS.

### Egne aktier

Den 30. august 2016 solgte Nykredit Bank A/S 88.220 stk. af Prime Office A/S' egne aktier til en kreds af investorer. Herunder kan følgende transaktioner med nærtstående personer jf. markedsmisbrugsforordningens artikel 19 nævnes:

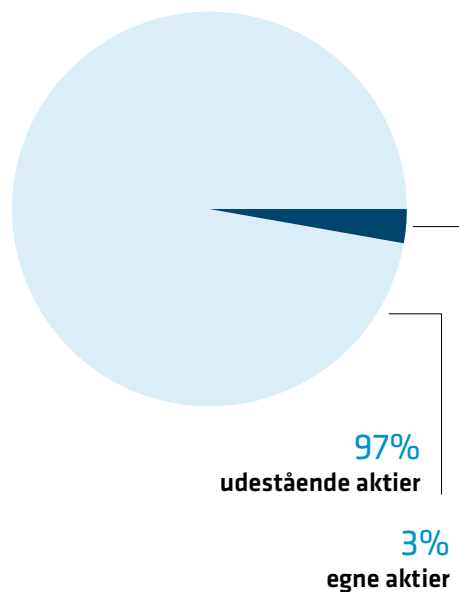
- Flemming Lindeløv (Bestyrelsesformand) erhvervede 4.900 stk. aktier til en samlet pris på DKK 497.350.
- Catpen A/S (nærtstående til bestyrelsesmedlem Torben Hjort) erhvervede 19.600 stk. aktier til en samlet pris på DKK 1.989.400.
- Birketinget A/S (Nærtstående til adm. direktør Mogens V. Møller) erhvervede 19.600 stk. aktier til en samlet pris på DKK 1.989.400.

Salgskursen pr. aktier udgjorde DKK 101,5 og det samlede provenu for Prime Office A/S efter fradrag for transaktionsomkostningerne udgjorde DKK 8.929.919.

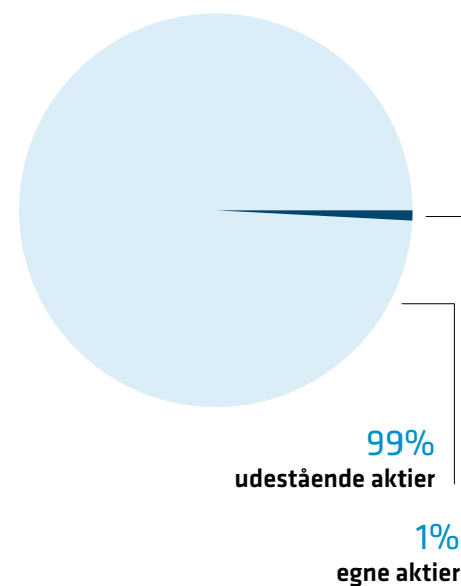
Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2016 106.373 stk. aktier, svarende til 3,33% af koncernens samlede aktiekapital. Efter salget af egne aktier den 30. august 2016 udgør beholdningen af egne aktier 18.173 stk. aktier, svarende til 0,57% af koncernens samlede aktiekapital. Markedsværdien af selskabets egne aktier udgør 2,01 mio. DKK den pr. 30. september 2016. Den gennemsnitlige anskaffelseskurs pr. egne aktie udgør DKK 70,21, svarende til i alt 1,28 mio. DKK.

	Antal stk. aktier	I % af egenkapital
Beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2016	106.373	3,33%
Tilgang/afgang af egne aktier i 1. halvår 2016	0	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 30. juni 2016	106.373	3,33%
Tilgang/afgang af egne aktier i 3. kvartal 2016	(88.200)	-2,76%
<b>Egen beholdning af aktier pr. 30. september 2016</b>	<b>18.173</b>	<b>0,57%</b>

Egne aktier pr. 31. december 2015



Egne aktier pr. 30. september 2016



### Udbytte politik

Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital. Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve.

På selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016 blev forslag om udbetaling af udbytte på i alt 4,79 mio. DKK godkendt. Der udbetales dermed et udbytte pr. aktie på DKK 1,50 for regnskabsåret 2015.

### Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside. Interesserede kan ved henvendelse modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

### Finanskalender for 2017

Årsrapport 2016  
23. marts 2017

Ordinær generalforsamling 2017  
19. april 2017

Delårsrapport for 1. kvartal 2017  
10. maj 2017

Delårsrapport for 1. halvår 2017  
16. august 2017

Offentliggørelse af finanskalender for 2018  
15. november 2017

Delårsrapport for 3. kvartal 2017  
15. november 2017

### Fondsbørsmeddelelser for 2016

Nr. 109/2016 15.11.2016  
Delårsrapport for 3. kvartal 2016

Nr. 108/2016 15.11.2016  
Finanskalender for 2017

Nr. 107/2016 30.08.2016  
Indberetningspligtiges transaktioner

Nr. 106/2016 17.08.2016  
Delårsrapport for 1. halvår 2016

Nr. 105/2016 11.05.2016  
Delårsrapport for 1. kvartal 2016

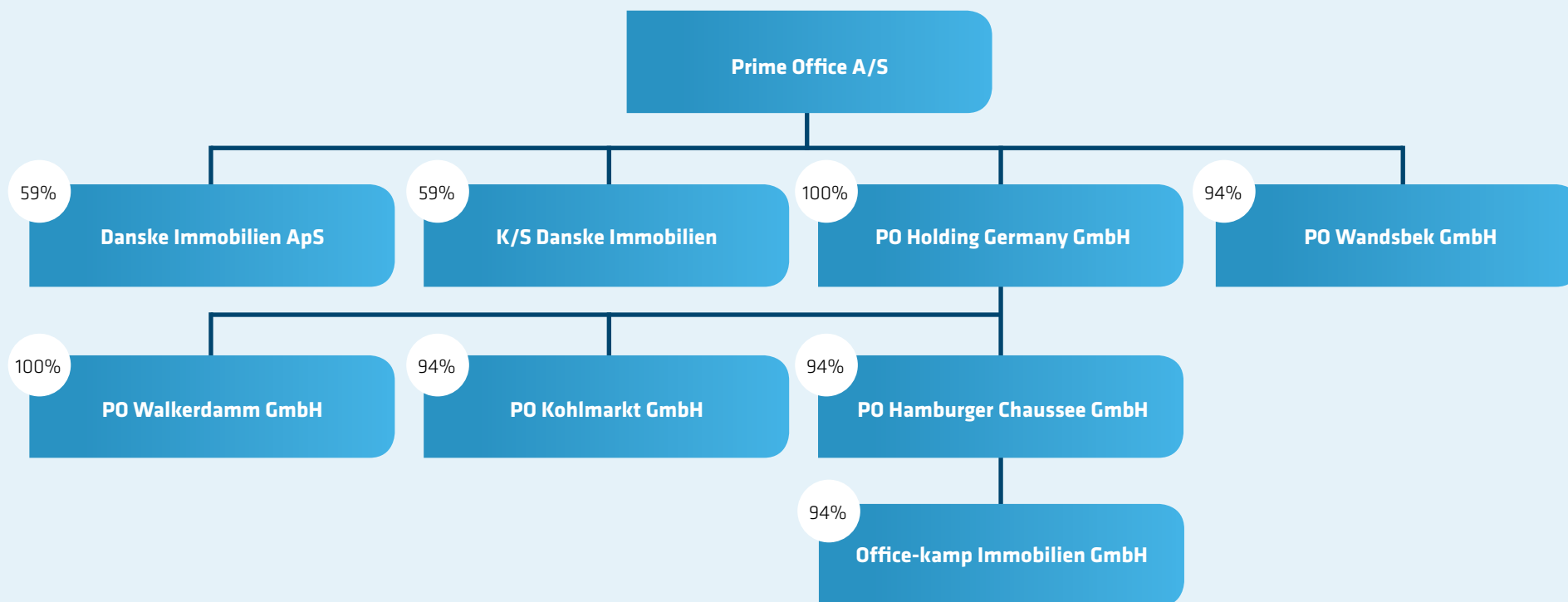
Nr. 104/2016 20.04.2016  
Referat fra generalforsamling den 20. april 2016

Nr. 103/2016 29.03.2016  
Indkaldelse til ordinær generalforsamling med afholdelse den 20. april 2016

Nr. 102/2016 22.03.2016  
Årsrapport 2015

På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

# KONCERNOVERSIGT







94  
Morning

94  
Morning

# KONCERNENS HOVEDTAL (5 ÅRS OVERSIGT)

## Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. KVARTAL					3. KVARTAL				
	2016	2015	2014	2013	2012	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Resultatopgørelse</b>										
Nettoomsætning	80.047	44.563	14.700	14.580	15.038	26.957	26.735	4.838	4.758	5.018
Bruttoresultat	62.921	32.785	13.249	13.484	13.808	20.669	19.028	4.243	4.057	4.436
Resultat af primær drift	49.495	23.580	11.820	12.030	12.622	16.835	17.233	4.034	3.595	4.086
Resultat af finansielle poster	(15.667)	(8.590)	(3.602)	(3.110)	(8.313)	(4.490)	(5.093)	(1.176)	(1.380)	(2.788)
Resultat før kurs- og værdiregulering	33.828	12.951	5.530	5.661	6.620	12.345	12.140	1.935	1.462	1.849
Resultat før skat	33.828	14.989	8.217	8.920	4.309	12.345	12.140	2.858	2.215	1.297
<b>Periodens resultat</b>	<b>33.291</b>	<b>14.083</b>	<b>7.867</b>	<b>8.487</b>	<b>4.011</b>	<b>12.335</b>	<b>11.792</b>	<b>2.828</b>	<b>2.111</b>	<b>1.059</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>										
<b>Periodens totalindkomst i alt</b>	5.772	9.398	9.103	9.725	5.249	9.323	286	3.245	2.521	1.476

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015

# KONCERNENS HOVEDTAL (5 ÅRS OVERSIGT)

## Balance

Beløb i DKK 1.000	30. SEPTEMBER					31. DECEMBER				
	2016	2015	2014	2013	2012	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Aktiver</b>										
Investering i materielle anlægsaktiver	(4.752)	0	30	30	0	-	196.857	27.748	(45)	612
Langfristede aktiver	1.495.310	1.290.284	297.954	298.997	298.747	-	1.492.799	325.285	298.673	299.363
Kortfristede aktiver	13.752	55.577	3.714	2.647	9.178	-	8.061	2.610	1.700	1.858
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.509.062</b>	<b>1.345.861</b>	<b>301.668</b>	<b>301.644</b>	<b>307.925</b>	<b>-</b>	<b>1.500.860</b>	<b>327.895</b>	<b>300.373</b>	<b>301.221</b>
<b>Passiver</b>										
Egenkapital i alt	556.523	374.567	116.194	106.664	94.170	-	556.071	118.099	107.345	96.978
Langfristede gældsforpligtelser	887.428	888.983	171.162	170.265	170.208	-	904.802	173.160	171.356	170.321
Kortfristede gældsforpligtelser	65.111	82.311	14.313	24.715	43.547	-	39.987	36.636	21.672	33.922
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.509.062</b>	<b>1.345.861</b>	<b>301.668</b>	<b>301.644</b>	<b>307.925</b>	<b>-</b>	<b>1.500.860</b>	<b>327.895</b>	<b>300.373</b>	<b>301.221</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Immobilien fra 1. juni 2015

# KONCERNENS HOVEDTAL (5 ÅRS OVERSIGT)

## Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. KVARTAL					3. KVARTAL				
	2016	2015	2014	2013	2012	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Pengestrømme</b>										
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	49.495	23.580	11.820	12.030	12.622	16.835	17.233	4.034	3.595	4.086
Pengestrømme vedrørende primær drift	52.743	31.510	11.730	11.866	11.235	10.423	9.093	4.845	4.438	3.638
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	37.076	20.882	5.441	5.944	4.615	5.933	4.000	2.747	2.730	1.402
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(4.752)	(202.445)	30	30	(604)	(2.638)	0	7	7	(239)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(25.455)	197.301	(3.446)	(4.952)	(5.286)	(734)	(7160)	(968)	(1.902)	(1.223)
Periodens pengestrømme i alt	6.869	15.738	2.025	1.022	(1.275)	2.562	(3.159)	1.786	835	(60)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	2.873	1.402	618	679	1.953	7180	20.299	856	865	738
Periodens pengestrømme i alt	6.869	15.738	2.025	1.022	(1.275)	2.562	(3.159)	1.786	835	(60)
<b>Likvidbeholdning ved periodens slutning</b>	<b>9.742</b>	<b>17.140</b>	<b>2.642</b>	<b>1.700</b>	<b>678</b>	<b>9.742</b>	<b>17.140</b>	<b>2.642</b>	<b>1.700</b>	<b>678</b>

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Imobilien fra 1. juni 2015

# KONCERNENS NØGLETAL (5 ÅRS OVERSIGT)

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. KVARTAL				
	2016	2015	2014	2013	2012
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	6,08%	6,08%	7,36%	8,76%	4,70%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	5,98%	5,72%	7,05%	8,34%	4,37%
Soliditetsgrad (pct.)	36,88%	27,83%	38,52%	35,36%	30,58%
Udlejningsgrad (pct.)	97,78%	97,11%	99,17%	96,31%	99,54%
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	18.173	106.373	6.273	6.273	56
Markedsværdi (T.DKK)	352.861	212.355	67.060	62.799	50.241
Børskurs (DKK)	110,50	66,50	63,00	59,00	47,20
Indre værdi (DKK)	103,99	68,23	105,69	96,88	85,37
Kurs/indre værdi (DKK)	1,06	0,97	0,60	0,61	0,55
Loan to value (LTV)	0,53	0,61	0,59	0,60	0,63
Resultat pr. aktie (EPS)	6,45	3,91	7,22	7,83	3,54
EBIT pr. aktie (DKK)	15,50	7,38	11,10	11,30	11,86
Price Earnings (PE)	17,12	17,01	8,72	7,53	13,32
Udbytte pr. aktie (DPS)	1,5	0	0	0	0

**Anm.:** Nøgletallene for halvåret er ikke omregnet til helårsnøgletal.

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Imobilien fra 1. juni 2015

# KONCERNENS NØGLETAL (5 ÅRS OVERSIGT)

Beløb i DKK 1.000	3. KVARTAL				
	2016	2015	2014	2013	2012
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	2,25%	3,24%	2,49%	2,10%	1,39%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	2,25%	3,15%	2,47%	2,00%	1,13%
Soliditetsgrad (pct.)	36,88%	27,83%	38,52%	35,36%	30,58%
Udlejningsgrad (pct.)	97,78%	97,11%	99,17%	96,31%	99,54%
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	18.173	106.373	6.273	6.273	56
Markedsværdi (T.DKK)	352.861	212.355	67.060	62.799	50.241
Børskurs (DKK)	110,50	66,50	63,00	59,00	47,20
Indre værdi (DKK)	103,99	68,23	105,69	96,88	85,37
Kurs/indre værdi (DKK)	1,06	0,97	0,60	0,61	0,55
Loan to value (LTV)	0,53	0,61	0,59	0,60	0,63
Resultat pr. aktie (EPS)	2,55	3,40	2,61	1,94	1,23
EBIT pr. aktie (DKK)	5,27	5,40	3,79	3,38	3,84
Price Earnings (PE)	43,27	19,56	24,17	30,43	38,44
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

**Anm.:** Nøgletallene for kvartalet er ikke omregnet til helårsnøgletal.

I tallene for 2015 indgår K/S Danske Imobilien fra 1. juni 2015

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nærværende delårsrapport 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).

Delårsrapporten for 3. kvartal 2016 aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

## **Ændring af regnskabspraksis**

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2016 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

## **Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag**

I delårsrapporten for 3. kvartal 2016 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode.

## **Koncernregnskabet**

Koncernregnskabet omfatter Prime Office A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet

anses for at have kontrol, når det i) har bestemmende indflydelse over de relevante aktiviteter i den pågældende virksomhed, ii) er eksponeret overfor eller har ret til et variabelt afkast fra investeringen, og iii) kan anvende sin bestemmende indflydelse til at påvirke det variable afkast.

## **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.

#### **Virksomhedssammenslutninger**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede totalindkomstopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstruktureringssomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien

af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatet ved afholdelsen. Efterfølgende ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes som hovedregel direkte i resultatet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgs-summen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusiv akkumulerede valutakursreguleringer og omkostninger vedrørende salget eller afviklingen.

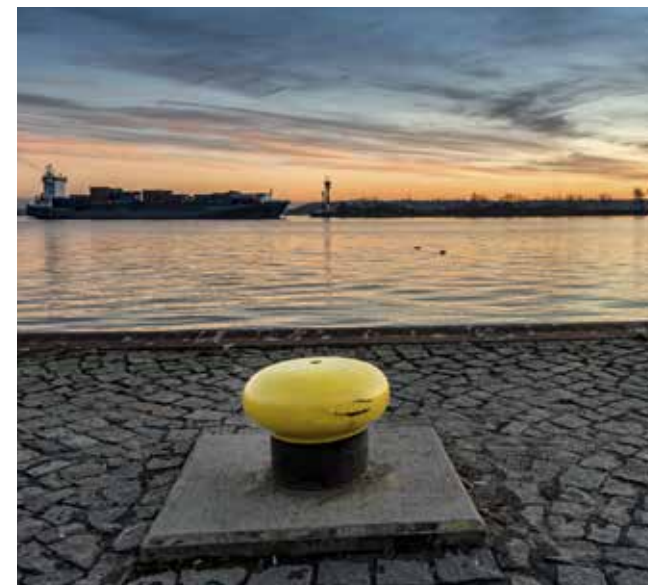


#### **Afledte finansielle instrumenter**

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.

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.

#### **Aktiebaserede incitamentsprogrammer**

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere alene kan vælge at købe aktier i moderselskabet (egenkapitalordninger), måles til egenkapitalinstrumenternes dagsværdi på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor medarbejderne

opnår ret til at købe aktierne. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere kan vælge mellem at købe aktier til en aftalt kurs eller at få afregnet forskellen mellem den aftalte kurs og den faktiske aktiekurs kontant, måles på tildelingstidspunktet til dagsværdi og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til henholdsvis at købe aktierne eller få kontantafregning opnås. Efterfølgende gennemføres incitamentsprogrammerne på hver balancedag og ved endelig afregning, og ændringer i dagsværdien af programmerne indregnes i resultatet under personaleomkostninger i forhold til den forløbne periode, hvor medarbejderne har opnået endelig ret til henholdsvis købet af aktierne eller kontantafregning. Modposten hertil indregnes under forpligtelser.



## Resultatopgørelsen

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre driftsindtægter**

Under andre driftsindtægter indtægtsføres realiseret badwill med relation til indtjeningen fra K/S Danske Immobilen i perioden fra 1. januar til 15. april 2015, og som efter købskontraktens bestemmelser tilfalder Prime Office A/S vederlagsfrit på erhvervestidspunktet den 1. juni 2015.

### **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 regnskabsperioden.

### Skat af periodens resultat

Skat af periodens resultat, som består af periodens aktuelle skat og periodens udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens 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 periodens aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

## Balancen

### Investerings ejendomme

vesteringsejendomme 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 erhvervesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerb-steuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode de afholdes.

Investerings ejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode, 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.

### Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af deres indre værdi og moderselskabets andel af resultatet medtages på tilsvarende vis i resultatopgørelsen.

### 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 regnskabsperioder mens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsperioder. Begge periodeafgræsningsposter 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 regnskabsperioden. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsperiodens 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.

#### **Segmentoplysninger**

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

Transaktioner mellem segmenterne præsfastsættes til vurderede markedsværdier.







Kontakt os for yderligere information

## Selskab

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

CVR. nr. 3055 8642  
Telefon (+45) 8733 8989  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

## Bestyrelse

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

## Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør  
Henrik Demant, økonomidirektør

## 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

## Revisor

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

