



AARHUS, DEN 10. MAJ 2017
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 113/2017

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2017

(PERIODE: 1. JANUAR – 31. MARTS 2017)

Perioden i overskrifter

- Lejeindtægter stigende med 0,37%.
- Udlejningsprocent på fortsat højt niveau (98,2%).
- Resultat af primær drift for 1. kvartal 2017 udgør 16,9 mio. DKK.
- Egenkapitalforrentning før skat på 7,9% p.a.
- Periodens afdrag udgør 4,7 mio. DKK.
- LTV udgør 50,0%.
- Soliditeten udgør 40,6%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis 121,2 DKK og 129,0 DKK.
- Resultat af primær drift for 2017 forventes uændret at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK.
- Investeringsejendommenes dagsværdi er uændret i forhold til værdien den 31. december 2016.

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C
TELEFON +45 8733 8989 CVR 3055 8642 WWW.PRIMEOFFICE.DK

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2017 ^a	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2016 ^a	REALISERET RESULTAT FOR REGNSKABSÅRET 2016
Vækst i nettolejeindtægt	0,37%	0,38%	1,65%
Leje pr. m ² boliger	5,15 EUR pr. m ² pr. måned	5,06 EUR pr. m ² pr. måned	5,11 EUR pr. m ² pr. måned
Samlet lejeindtægt	27,2 mio. DKK	26,6 mio. DKK	107,3 mio. DKK
EBIT	16,9 mio. DKK	17,7 mio. DKK	67,9 mio. DKK
Soliditet	40,6%	36,4%	39,9%
LTV ^b	50,0%	52,5%	50,9%
Investeringer og vedligeholdelse	5,1 mio. DKK	3,8 mio. DKK	22,2 mio. DKK
Investering pr. m ²	3,2 EUR pr. m ²	2,4 EUR pr. m ²	14,0 EUR pr. m ²
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs (129)	Stigende aktiekurs (94)	Stigende aktiekurs

Anm.: ^a Tallene er ikke omregnet til p.a.

^b LTV = (Gæld til kreditinstitutter/dagsværdi af ejendomme)

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2017

Koncernens nøgletal

Forventninger til regnskabsåret 2017

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Forretningsområder med segmentoplysninger

SIDE 4-11

PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 12

REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 13-19

ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernoversigt

Koncernens hovedtal

Anvendt regnskabspraksis

Definition af nøgletal

Kontaktinformation

SIDE 20-36

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR TIL 31. MARTS 2017

I perioden fra 1. januar til 31. marts 2017 fortsætter Prime Office A/S den positive udvikling og følger fortsat forventningerne til årets resultat af primær drift som forventes at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK. Koncernens omsætning forventes at udgøre mere end 108 mio. DKK for 2017.

Udviklingen i koncernens lejeindtægt stiger med 0,37% i perioden fra 1. januar til 31. marts 2017 og forventes indenfor ledelsens forventninger til den årlige stigning på 1-2%. Koncernens nettoomsætning udgør 27,2 mio. DKK mod 26,6 mio. DKK i samme periode sidste år.

Drifts-, salgs og administrationsomkostningerne steg til i alt 10,3 mio. DKK mod 8,8 mio. DKK i samme periode sidste år. Stigningen skal ses i lyset af et højere niveau for omkostninger i forbindelse med vedligeholdelse og modernisering.

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2017 udgør 16,9 mio. DKK. På årsbasis forventes koncernens resultat af primær drift at ligge i tidligere udmeldte interval mellem 66 og 72 mio. DKK.

Koncernens resultat før skat udgør 12,4 mio. DKK mod 12,5 mio. DKK året før. Resultatet pr. aktie (EPS) udgør 8,10% p.a. mod 10,57% p.a. i samme periode sidste år.

Koncernens investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er til trods for en positiv udvikling på ejendomsmarkedet og en stigende husleje vurderet som ved årsregnskabet 2016. Dagsværdien af koncernens boligejendomme og kontor-ejendomme udgør henholdsvis 1.199 mio. DKK og 354 mio. DKK pr. 31. marts 2017.

Kapitalstruktur

En af selskabets strategiske elementer er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV¹ på 50,0% mod 50,9% pr. 31. december 2016.

I K/S Danske Immobilen udgør realkreditgæld 513,0 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.199 mio. DKK. Det svarer til en LTV² på 42,8% mod 43,8% pr. 31. december 2016. I kontorsegmentet udgør realkreditgæld 203,2 mio. DKK ud af en dagsværdi af kontorejendomme på 354,1 mio. DKK. Det svarer til en LTV² på 57,4% mod samme beløb pr. 31. december 2016.

Koncernen har med en soliditetsgrad på 40,6% en lav risiko.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2017 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget direkte på koncernens egenkapital. Pr. 31. marts 2017 udgør markedsværdien af koncernens renteswaps i alt (17,5) mio. DKK. Regnskabsperiodens ændring i dagsværdien af selskabets rentesikringsinstrumenter er positiv og udgør i alt 4,7 mio. DKK. Koncernens rentesikringsinstrumenter reguleres direkte på egenkapitalen.

Egenkapitaludvikling

Den 31. marts 2017 udgør koncernens egenkapital i alt 634,7 mio. DKK, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør 247,6 mio. DKK. Koncernens egenkapital, henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel udgjorde pr. 31. december 2016 624,8 mio. DKK og 247,3 mio. DKK. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer dermed steget fra 377,6 mio. DKK til 387,1 mio. DKK.

For indeværende regnskabsperiode udgør koncernens forrentning af egenkapital før skat 7,90% p.a.

¹ Gæld til kreditinstitutter / dagsværdi af koncernens investeringsejendomme

² Gæld til realkreditinstitutter / dagsværdi af koncernens investeringsejendomme

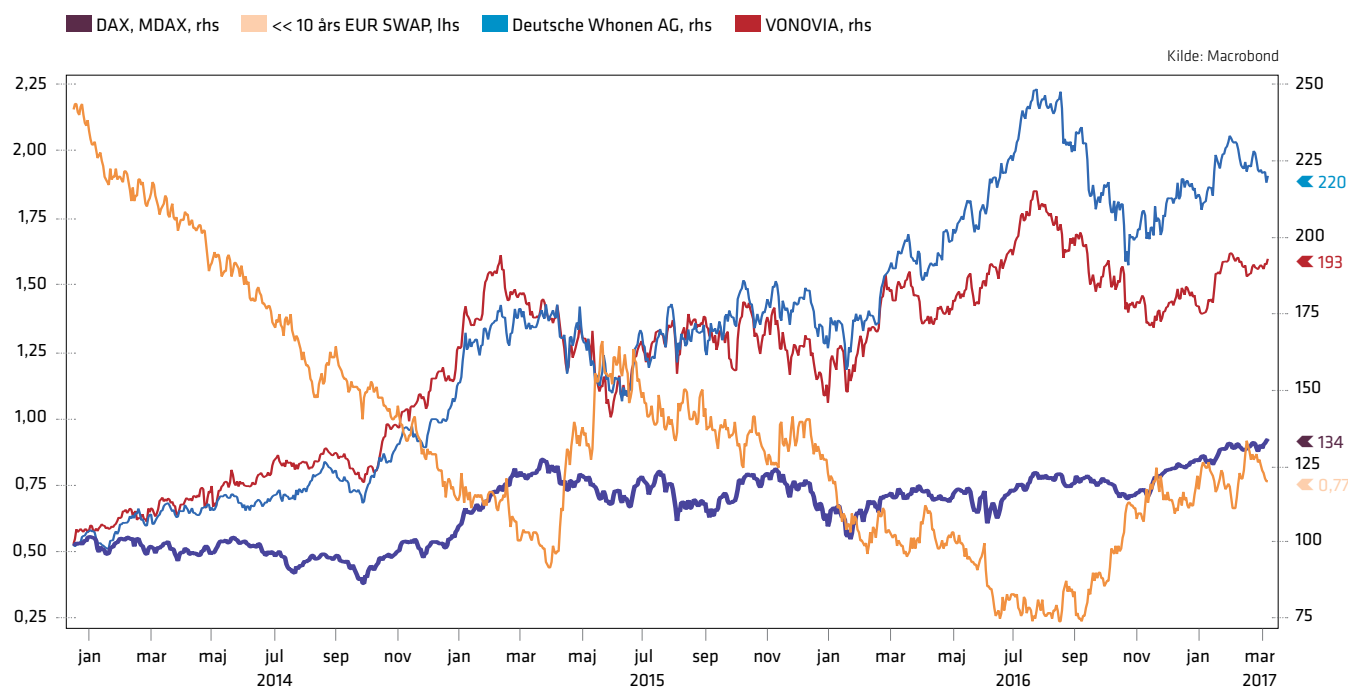
Likviditet

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for perioden 1. januar til 31. marts 2017 18,6 mio. DKK, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis 14,1 mio. DKK, (0,7) mio. DKK og (16,2) mio. DKK. Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet fra 9,2 mio. DKK pr. 31. december 2016 til 6,4 mio. DKK pr. 31. marts 2017.

Tendenserne på det tyske ejendomsmarked er positivt og det fortsatte lave niveau for renterne betyder stor efterspørgsel efter fast ejendom som aktivklasse.

Kurserne på flere af de store tyske ejendomsaktier er igen stigende efter et overraskende fald. Den seneste opadgående tendens i den 10 årige Euro swaprente har

dermed ikke haft indflydelse på værdiansættelse af ejendomsaktierne. De to største ejendomsaktier Deutsche Wohnen og Vonovia er siden årsskiftet begge steget med ca. 5%, ligesom udviklingen i DAX MDAX i perioden er positiv.



KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2016
Antal m2, bolig	193.028	193.028	-	-	-	193.028
Antal m2, kontor	20.670	20.670	20.670	20.670	19.490	20.670
Ejendomsværdi pr. m2, bolig (DKK)	6.211	5.969	-	-	-	6.205
Ejendomsværdi pr. m2, kontor (DKK)	17.129	16.420	15.792	14.429	15.305	17.121
Udlejningsgrad, bolig	97,80%	97,15%	-	-	-	98,35%
Udlejningsgrad, kontor	99,66%	99,26%	99,24%	99,17%	99,40%	99,83%
Gnst. boligleje pr. m2 pr. mdr. (EUR)	5,15	5,06	-	-	-	5,11
Gnst. kontorleje pr. m2 pr. mdr. (EUR)	11,87	11,39	11,36	11,34	11,31	11,45

Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2016
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	7,90%	8,52%	9,04%	10,20%	13,28%	17,63%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	6,87%	8,79%	7,64%	9,88%	10,76%	15,68%
Soliditetsgrad (pct.)	40,62%	36,36%	34,99%	36,69%	33,09%	39,94%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	3,20%	3,35%	1,99%	2,44%	2,36%	3,03%
Loan to value (LTV)	50,02%	52,51%	57,45%	59,25%	61,72%	50,90%
Interest coverage (ICR)	3,78	3,39	1,69	1,87	1,75	3,24

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

Forrentning af egenkapital for den samlede koncern ROIC beregnes for samlet koncern. Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme.

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2016
Resultat pr. aktie p.a.(EPS)	8,10	10,57	8,10	9,83	9,68	18,12
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	17,66	27,40	6,13	9,93	9,91	16,98
Markedsværdi (T.DKK)	411.938	293.785	75.575	69.716	58.544	424.711
Børskurs ultimo perioden (DKK)	129,00	92,00	71,00	65,50	55,00	133,00
Indre værdi (DKK)	121,22	101,70	105,02	100,49	90,70	118,23
Price Earnings (PE)	15,93	8,70	8,76	6,66	5,68	7,34
Kurs/indre værdi (DKK)	1,06	0,90	0,68	0,65	0,61	1,12
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	21,18	22,19	15,02	14,76	15,49	21,26
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438	3.193.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	106.373	6.273	6.273	56	18.173

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2017

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsåret 2017 forventes at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad.

OMSÆTNING mio. DKK	Forventning til 2017	Realiseret		
		1. kvartal 2017	1. kvartal 2016	2016
K/S Danske Immobilien	83 - 88	21,8	21,2	85,2
Prime Office	22 - 23	5,4	5,4	22,1
Omsætning i alt	105 - 111	27,2	26,6	107,3

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT mio. DKK	Forventning til 2017	Realiseret		
		1. kvartal 2017	1. kvartal 2016	2016
K/S Danske Immobilien	52 - 57	12,9	13,7	53,8
Prime Office	14 - 15	4,0	4,0	14,1
Resultat af primær drift i alt	66 - 72	16,9	17,7	67,9

KONCERNENS PORTEFØLJE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office ejer direkte og indirekte kontor- og boligejendomme for 354 mio. DKK og 1.199 mio. DKK.

Den årlige nettoglejndtægt forventes at andrage 109 mio. DKK.

SLESVIG

Selskabet er medejer af boliger for
428 mio. DKK

HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for
239 mio. DKK

HAMBURG

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



KIEL

Selskabet er medejer af kontorer for
104 mio. DKK

LENSAHN

Selskabet er medejer af boliger for
70 mio. DKK

LÜBECK

Selskabet er medejer af boliger for
462 mio. DKK
og kontorer for
217 mio. DKK

FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Prime Office A/S investerer i tyske bolig- og kontorejendomme 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 i nedenstående tabel kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2017. Regnskabstallene for PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne, da selskaberne ikke direkte besidder ejendomme.

	Boligejendomme			Kontorejendomme		
	1. kvartal 2017	1. kvartal 2016	2016	1. kvartal 2017	1. kvartal 2016	2016
BELØB I DKK 1.000						
Nettoomsætning	21.767	21.204	85.233	5.474	5.349	22.078
Driftsomkostninger	(5.428)	(4.237)	(17.792)	(578)	(205)	(3.448)
Brutto resultat	16.339	16.967	67.441	4.896	5.143	18.630
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.477)	(3.276)	(13.631)	(572)	(706)	(2.793)
Resultat af primær drift	12.862	13.691	53.810	4.324	4.437	15.837
Finansielle poster, netto	(2.453)	(2.529)	(10.352)	(1.140)	(983)	(5.288)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	10.409	11.161	43.458	3.184	3.454	10.549



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2017 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 1. kvartal 2017 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2017 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2017.

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 10. maj 2017.

Bestyrelse



Flemming Bent 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	KONCERN		
	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2016
Nettoomsætning	27.241	26.553	107.311
Driftsomkostninger	(6.008)	(4.445)	(21.242)
Bruttoresultat	21.233	22.108	86.069
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.321)	(4.393)	(18.172)
Resultat af primær drift	16.912	17.715	67.897
Finansielle indtægter	2	5	20
Finansielle omkostninger	(4.480)	(5.231)	(20.934)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	12.434	12.489	46.983
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	57.124
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	0	0
Resultat før skat	12.434	12.489	104.107
Skat af periodens resultat	(1.613)	399	(11.539)
Periodens resultat	10.821	12.888	92.568
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	6.427	8.161	56.469
Ikke kontrollerende interesser	4.394	4.727	36.099
I alt	10.821	12.888	92.568
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	8,10	10,57	18,12
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	8,05	10,22	17,68

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2016
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	10.821	12.888	92.568
Anden totalindkomst			
Kursregulering	392	(842)	(2.094)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	4.699	(18.451)	(16.850)
Skat af dagsværdireguleringer	(803)	3.132	2.869
Anden totalindkomst i alt	4.288	(16.161)	(16.075)
Periodens totalindkomst	15.109	(3.273)	76.493
Fordeling af årets totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	9.551	(3.678)	44.823
Ikke kontrollerende interesser	5.558	405	31.670
I alt	15.109	(3.273)	76.493

BALANCE

Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	1.552.970	1.491.564	1.551.568
Langfristede aktiver i alt	1.552.970	1.491.564	1.551.568
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.418	2.168	1.810
Andre tilgodehavender	503	443	502
Periodeafgrænsningsposter	1.322	1.173	1.259
Likvide beholdninger	6.427	12.510	9.172
Kortfristede aktiver	9.670	16.294	12.743
Aktiver i alt	1.562.640	1.507.858	1.564.311

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Egenkapital			
Aktiekapital	159.666	159.666	159.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(14.604)	(19.838)	(18.500)
Overført resultat	489.687	408.388	483.658
Egenkapital i alt	634.749	548.216	624.824
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	247.646	223.466	247.272
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	387.103	324.750	377.552
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	33.312	21.548	31.619
Gæld til kreditinstitutter	776.807	783.174	778.683
Gæld til banker	56.407	82.458	65.113
Langfristede gældsforpligtelser i alt	866.526	887.180	875.415
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	10.469	10.488	10.467
Gæld til banker	10.000	12.650	10.000
Leverandørgæld	1.985	3.744	3.855
Selskabsskat	2.284	256	1.959
Periodeafgrænsningsposter	23	52	30
Anden gæld	36.604	45.272	37.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.365	72.462	64.072
Forpligtelser i alt	927.891	959.642	939.487
Passiver i alt	1.562.640	1.507.858	1.564.311

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2017 - 31.03.2017						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2017	159.666	(18.500)	483.658	624.824	247.272	377.552
Årets resultat	0	0	10.821	10.821	4.394	6.427
Anden totalindkomst	0	3.896	392	4.288	1.164	3.124
Totalindkomst i alt	0	3.896	11.213	15.109	5.558	9.551
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(5.184)	(5.184)	(5.184)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0
Udbytte egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2017	159.666	(14.604)	489.687	634.749	247.646	387.103

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 2016						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	(4.519)	400.924	556.071	227.642	328.429
Årets resultat	0	0	92.568	92.568	36.099	56.469
Anden totalindkomst	0	(13.981)	(2.094)	(16.075)	(4.429)	(11.646)
Totalindkomst i alt	0	(13.981)	90.474	76.493	31.670	44.823
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(12.040)	(12.040)	(12.040)	0
Køb / salg af egne aktier	0	0	8.930	8.930	0	8.930
Udbetalt udbytte	0	0	(4.790)	(4.790)	0	(4.790)
Udbytte egne aktier	0	0	160	160	0	160
Egenkapital pr. 31. december 2016	159.666	(18.500)	483.658	624.824	247.272	377.552

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2016
Resultat af primær drift	16.912	17.715	67.897
Ændring i tilgodehavender	328	1.404	1.619
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	1.334	7.606	5.944
Betalt selskabsskat	0	(78)	(324)
Pengestrømme vedrørende primær drift	18.574	26.647	75.135
Modtagne finansielle indtægter	2	5	20
Betalte finansielle omkostninger	(4.480)	(4.776)	(20.934)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	14.096	21.876	54.221
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Tilgang / afgang af investeringsejendomme	(671)	(1.026)	(7.267)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(671)	(1.026)	(7.267)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	0	15.750
Tilbagebetaling på lån	(10.986)	(6.630)	(53.295)
Udlodning K/S Danske Immobilien	(5.184)	(4.582)	(12.040)
Køb / salg af egne aktier	0	0	8.930
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(16.170)	(11.213)	(40.655)
Periodens pengestrømme	(2.745)	9.637	6.299
Likvid beholdning ved årets begyndelse	9.172	2.873	2.873
Periodens pengestrømme	(2.745)	9.637	6.299
Likvid beholdning ved periodens slutning	6.427	12.510	9.172

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, porteføljeforvaltere 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
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.193.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Navneaktier:	ja
Stemmerets- begrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej



Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 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

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2017 18.173 stk. aktier, svarende til 0,57% af koncernens samlede aktiekapital. I indeværende regnskabsperiode for 1. kvartal 2017 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier. Markedsværdien af selskabets egne aktier udgør 2,34 mio. DKK den 31. marts 2017.

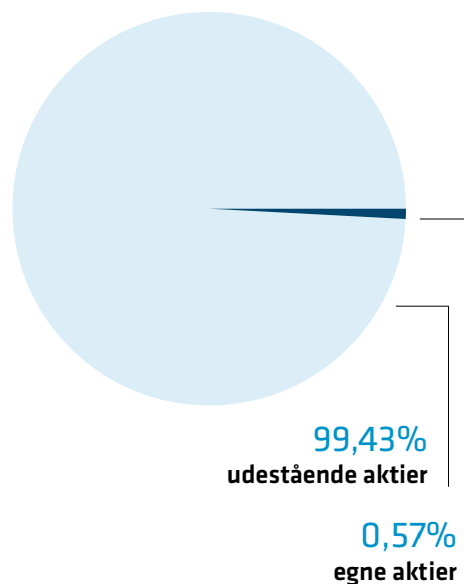
Udbytte politik

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.

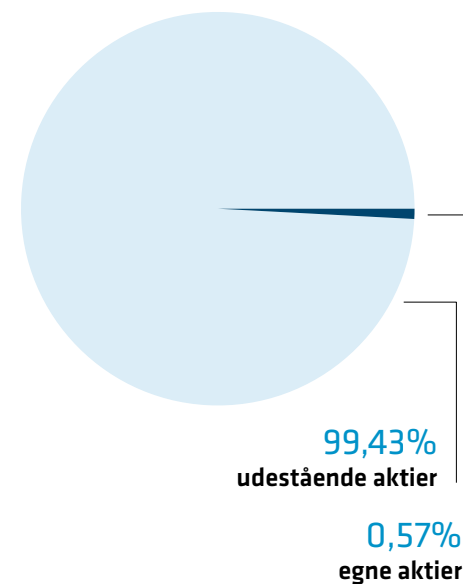
På selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017 blev forslag til resultatdisponering godkendt og den 24. april 2017 udbetales et udbytte pr. aktie på DKK 3,00 for regnskabsåret 2016.

	Antal stk aktier	I % af egenkapital
Beholdning af egne aktier pr. 1. januar 2017	18.173	0,57%
Tilgang/afgang af egne aktier i 1. kvartal 2017	0	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 31. marts 2017	18.173	0,57%

Egne aktier pr. 31. marts 2017



Egne aktier pr. 31. december 2016



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 2017

Nr. 113/2017 10.05.2017
Delårsrapport for 1. kvartal 2017

Nr. 112/2017 19.04.2017
Referat fra generalforsamling med afholdelse
den 19. april 2017

Nr. 111/2017 23.03.2017
Indkaldelse til ordinær generalforsamling i
Prime Office A/S

Nr. 110/2017 23.03.2017
Årsrapport 2016 for Prime Office A/S

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan
samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

Økonomisk rapportering

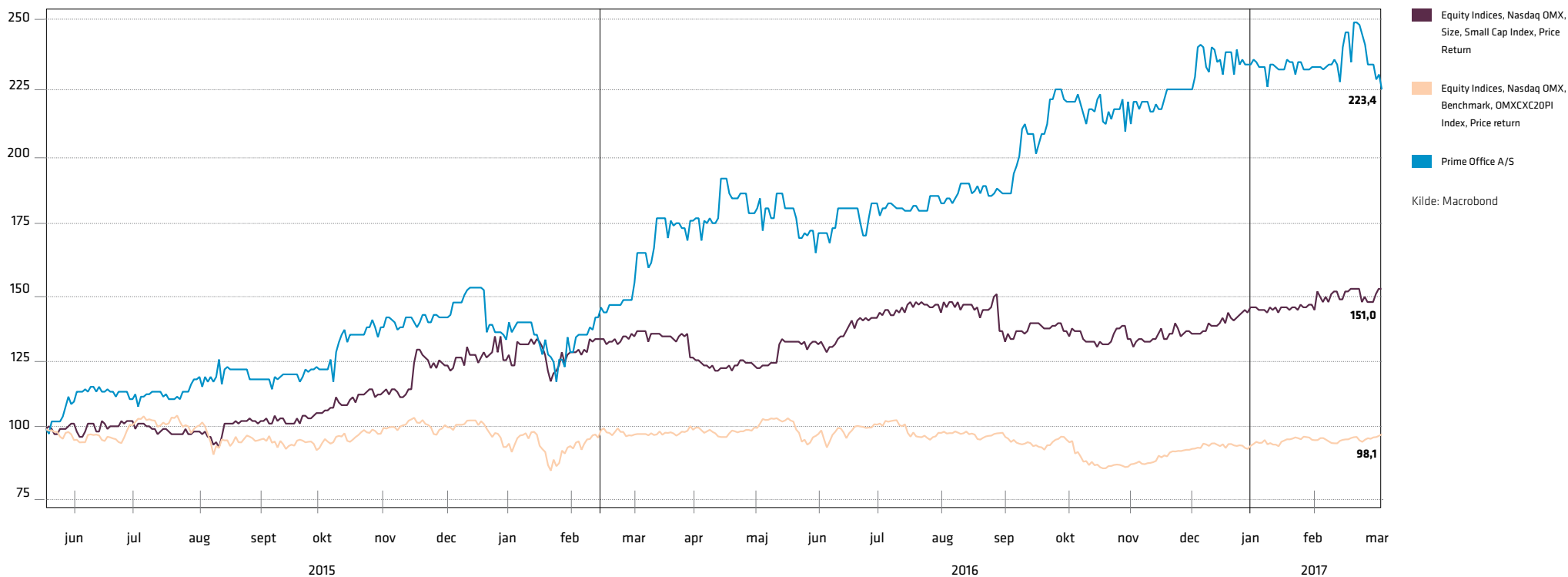
Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert
kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside.
Interesserede kan ved henvendelse modtage den
økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

AKTIE KURSUDVIKLING

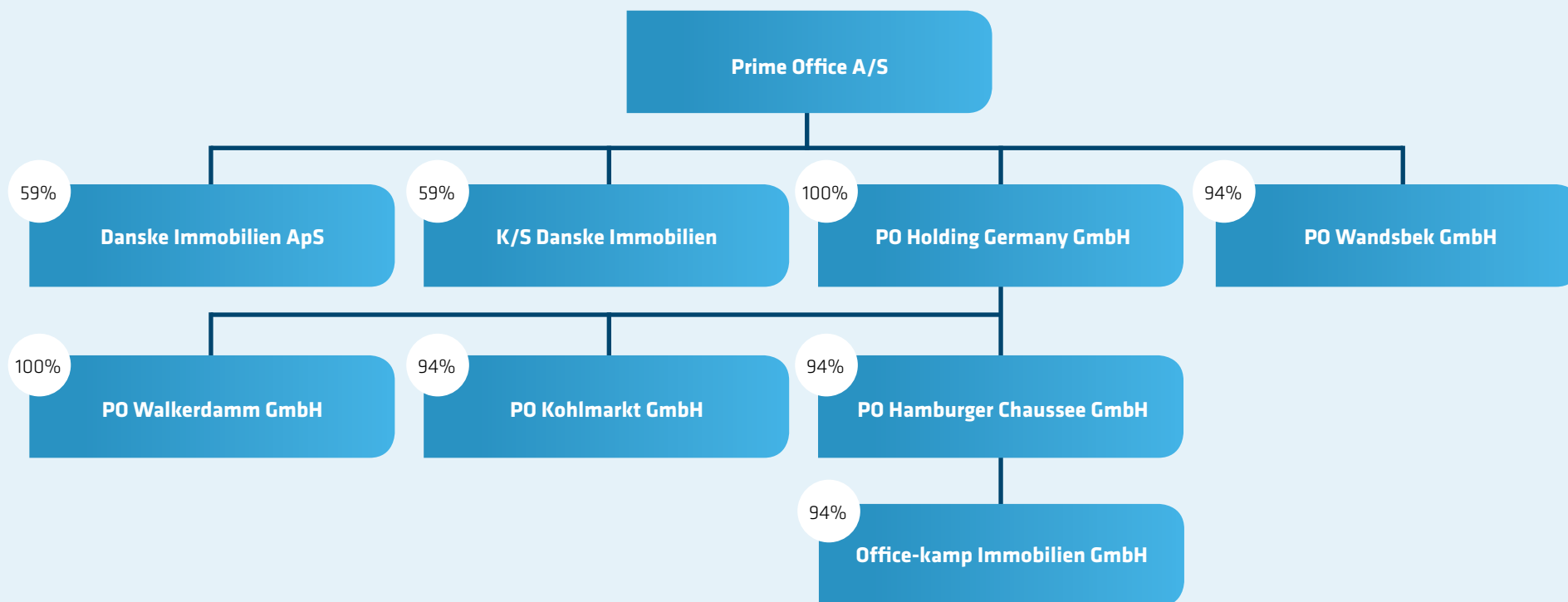
Siden aktieemissionen den 1. juni 2015 er aktiekursen på Prime Office A/S steget fra indeks 100 til 223,4 svarende til en stigning på 123,4%. Sammenlignet med kursudviklingen for OMX Benchmark indekset og Small Cap indekset er udviklingen i aktiekursen for Prime Office A/S markant bedre. Indeksændringen for de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. -1,9% og 51,0% i perioden fra den 1. juni 2015 til den 31. marts 2017.

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

Indeks 100 = 1. juni 2015



KONCERNOVERSIGT





KONCERNENS HOVEDTAL

Resultatopgørelse

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2016
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	27.241	26.553	5.423	4.980	4.889	107.311
Bruttoresultat	21.233	22.108	4.908	4.465	4.695	86.069
Resultat af primær drift	16.912	17.715	3.996	3.927	4.121	67.897
Resultat af finansielle poster	(4.478)	(5.226)	(2.368)	(2.105)	(2.360)	(20.914)
Resultat før kurs- og værdiregulering	12.434	12.489	1.628	1.822	1.762	46.983
Resultat før skat	12.434	12.489	2.637	2.785	3.270	104.107
Periodens resultat	10.821	12.888	2.233	2.695	2.644	92.568
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst i alt	15.109	(3.273)	(2.831)	3.106	3.053	76.493

KONCERNENS HOVEDTAL

Balance

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2016
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	(671)	(1.026)	0	(7)	(7)	7.267
Langfristede aktiver	1.552.970	1.491.564	326.426	298.889	298.957	1.551.568
Kortfristede aktiver	9.670	16.294	4.327	2.329	3.063	12.743
Aktiver i alt	1.562.640	1.507.858	330.753	301.218	302.020	1.564.311
Passiver						
Egenkapital i alt	634.749	548.216	115.718	110.531	99.930	624.824
Langfristede gældsforpligtelser	866.526	887.180	189.475	171.566	170.147	875.415
Kortfristede gældsforpligtelser	61.365	72.462	25.560	19.120	31.943	64.072
Passiver i alt	1.562.640	1.507.858	330.753	301.218	302.020	1.564.311

KONCERNENS HOVEDTAL

Pengestrømme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2016
Pengestrømme						
Resultat af primær drift	16.912	17.715	3.996	3.927	4.121	67.897
Pengestrømme vedrørende primær drift	18.574	26.647	4.000	4.748	3.965	75.135
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	14.096	21.876	1.632	2.643	1.863	54.221
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(671)	(1.026)	0	7	7	(7.267)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(16.170)	(11.213)	508	(2.061)	(961)	(40.655)
Periodens pengestrømme i alt	(2.745)	9.637	2.140	590	902	6.299
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	9.172	2.873	1.402	620	678	2.873
Periodens pengestrømme i alt	(2.745)	9.637	2.140	590	902	6.299
Likvidbeholdning ved periodens slutning	6.427	12.510	3.542	1.209	1.580	9.172

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten 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 Nasdaq Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).

Delårsrapporten for 1. kvartal 2017 aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2017 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 2017 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 salgskostninger. Omstrukturingsomkostninger 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.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv i immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.



Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) revurderes de opgjorte dagsværdier, det opgjorte købsvederlag for virksomheden, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser. Hvis forskelsbeløbet fortsat er negativt, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, hvis der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt.



Efterfølgende ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes som hovedregel direkte i resultatet.

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 forpligtigelser, 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 genmåles incitamentsprogrammerne på hver balancedag og ved



endelig afregning, og ændringer i dagsværdien af programmerne indregnes i resultatet under personale-omkostninger 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 regnskabs-periodens 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 ledelsens løn og omkostninger til revisor, advokat mv.

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 rente-indtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikrings-instrumenter, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske kontor- og boligejendomme 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 købs-pris, direkte relaterede erhvervelses-omkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføre investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode 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 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 dels en DCF-model og dels en afkastmodel.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholds-mæssige 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.

K/S Danske Immobilen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilen er derfor indregnet i regnskabet for moderselskabet og koncernen.

Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder mens periodeafgræsningsposter 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 proventuet 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, periodeafgræsningsposter 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 prisfastsættes til vurderede markedsværdier.



DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN

Forrentning af egenkapitalen før skat:	Resultat før skat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	Årets resultat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Soliditetsgrad (pct.):	Egenkapital ultimo (DKK)	x 100
	Samlede aktiver (DKK)	
Return on invested capital (ROIC):	Resultat før kurs- og værdireguleringer	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Loan to value (LTV):	Gæld til kreditinstitutter	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Interest coverage (ICR):	Resultat af primær drift	
	Finansielle omkostninger	
Resultat pr. aktie (EPS):	Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	Gns. antal aktie (stk)	
Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:	Pengestrømme vedrørende primær drift	
	Antal aktier ultimo periode, stk	
Markedsværdi:	Antal aktier i alt (stk) x Børskurs (DKK)	
Indre værdi pr. aktie (DKK):	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Price Earnings (PE):	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
Kurs/indre værdi:	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
EBIT pr. aktie (DKK):	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
	Antal aktie (stk)	
Udbytte pr. aktie:	Udbytte (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Udlejningsgrad (pct.):	Antal udlejede m ²	x 100
	Antal m ²	

Kontakt os for yderligere information

Selskab

Prime Office A/S
Sønder Allé 6, 2. sal
DK-8000 Aarhus C

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

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

