



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Århus, den 19. november 2010
Delårsrapport for 3. kvartal 2010
Fondsbørsmeddelelse nr. 29/2010
Side 1 af 21

Prime Office A/S

Delårsrapport for 3. kvartal 2010

(Periode: 1. januar 2010 - 30. september 2010)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investorer mulighed for at investere i det tyske erhvervsliv. Som det første selskab på markedet har Prime Office A/S sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Selskabsoplysninger

Selskab

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

Telefon: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Internet: www.primeoffice.dk
E-mail: info@primeoffice.dk

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2010 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 1.436 hvilket er bedre end det af bestyrelsen forventede.

Rentemarkedets udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 har bevirket at koncernens urealiserede finansielle omkostninger fortsat er på et højt niveau.

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2010. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.600 til 1.800.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden for 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR 1.436 hvilket er bedre end forventet. En stigning på 17% i forhold til resultatet af primær drift i samme periode sidste år.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Udlejningsprocenten udgør pr. 30. september 98,4%.
- Urealiseret kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta udgør T.EUR (294) mod T.EUR (315) i regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. juni 2010.
- Udviklingen på rentemarkederne i 3. kvartal 2010 har stabiliseret udviklingen i koncernens urealiserede finansielle omkostninger.
- I perioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 har koncernen realiseret et resultat før skat på T.EUR (93).
- Resultatet pr. aktie for regnskabsperioden 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør EUR (0,07), mens resultatet pr. aktie for perioden 1. juli 2010 til 30. september 2010 udgør EUR 0,14.
- Indre værdi og børskurs udgør henholdsvis EUR 12,40 og EUR 8,68.
- Koncernen har fortsat solid likviditet og solvens på ca. 36%.
- Prime Office A/S er fortsat godt rustet til at drage nytte af fremtidige investeringsmuligheder.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 3. kvartal 2010 er sammenholdt med tilsvarende tal for 3. kvartal 2009 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2009. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 1.-3. kvartal 2010 angivet sammen med tilsvarende tal for 1.-3. kvartal 2009.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Mogens V. Møller, adm. direktør, telefon (+45) 8733 8989 eller (+45) 4074 2429.



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 6
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis	side 8
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. september 2010	side 12
Ledespåtegning	side 14
Resultatopgørelse	side 15
Totalindkomstopgørelse	side 16
Balance	side 17
Egenkapitalopgørelse	side 18
Pengestrømsopgørelse	side 19
Aktionærinformation	side 20
Kontaktinformation	side 21



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	538	540	1.614	1.666	2.222
Bruttoresultat	525	446	1.570	1.492	2.023
Resultat af primær drift	481	393	1.436	1.225	1.649
Resultat før skat	214	43	(93)	578	338
Periodens resultat	169	50	(47)	515	277
Periodens totalindkomst	145	(92)	(298)	252	65
Balance					
Beløb i EUR 1.000					
Aktiver					
Langfristede aktiver			35.253	35.217	35.201
Kortfristede aktiver			2.589	1.876	1.753
Aktiver i alt			37.842	37.093	36.954
Passiver					
Egenkapital i alt			13.662	14.151	13.963
Langfristede gældsforpligtelser			18.942	18.712	19.023
Kortfristede gældsforpligtelser			5.238	4.230	3.968
Passiver i alt			37.842	37.093	36.954
Pengestrømme					
Beløb i EUR 1.000					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	482	393	1.436	1.225	1.649
Pengestrømme vedrørende primær drift	464	514	1.197	506	1.412
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	177	187	329	324	82
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	36	(201)	189	(901)	(535)
Periodens pengestrømme i alt	213	(14)	518	(577)	(453)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.266	851	961	1.414	1.414
Periodens pengestrømme i alt	213	(14)	518	(577)	(453)
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.479	837	1.479	837	961



Koncernens nøgletal

	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	1,58%	0,30%	(0,68)%	4,14%	2,44%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	1,25%	0,35%	(0,34)%	3,69%	2,00%
Soliditetsgrad (pct.)	36,10%	38,15%	36,10%	38,15%	37,84%
Udlejningsgrad (pct.)	98,41%	100,00%	98,41%	100,00%	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,40	12,85	12,40	12,85	12,70
Børskurs (EUR)	8,86	11,28	8,86	11,28	11,29
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	56	56

Anm.: Nøgletal for 3. kvartal 2010, 3. kvartal 2009, 1. - 3. kvartal 2010 og 1. - 3. kvartal 2009 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

Prime Office A/S' overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Erhvervelse af koncernens investeringsejendomme foretages typisk som en overtagelse af ejendomsaktier, hvorved transaktionsomkostningerne kan begrænses til et minimum.

Regnskabsperiodens aktiviteter

I Prime Office A/S har den driftsøkonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2010 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens. Koncernen vil fortsat have fokus på driften af investeringsejendommene og det løbende cash flow.

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR 1.436 mod T.EUR 1.225 i samme periode sidste år. Koncernens resultat af primær drift er dermed bedre end det forventede for året som er i intervallet mellem T.EUR 1.600 og T.EUR 1.800.

Niveauet for koncernens finansielle omkostninger er højere end ledelsens forventninger, som følge af en urealiseret kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta på T.EUR (294), samt en urealiseret finansiell omkostning i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens renteswap på T.EUR (368).

Den urealiserede kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta samt den urealiserede finansiell omkostning i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens renteswap har derfor påvirket koncernens resultat før skat negativt med T.EUR 662.

Koncernens resultat før skat for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR (93) mod T.EUR 578 i samme periode sidste år.

Risikostyring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Forventninger til regnskabsåret 2010

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret for 2010. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.600 til 1.800.



Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 3. kvartal 2010 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 3. kvartal 2010 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

Transaktioner i anden valuta end EUR omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, som opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2010 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for modervirksomheden, Prime Office A/S, samt de dattervirksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne og gennem aktiebesiddelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som et sammendrag af de enkelte koncernselskabers resultatopgørelser og balancer. Der foretages sammenlægning af ensartede regnskabsposter samtidig med at der ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Regnskaberne som anvendes til brug for konsolideringen udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af den konsoliderede resultatopgørelse fra afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overdrages til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvori Prime Office A/S opnår bestemmende indflydelse, anvendes overtagelsesmetoden. De nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes såfremt de kan udskilles eller



udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt omkostninger direkte relaterende til erhvervelsen. Eventuelle korrektioner af vederlaget kan forekomme ved fremtidige begivenheder som kræver det nødvendigt at regulere herfor. Reguleringer indregnes kun såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig samt at effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

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

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i de finansielle poster.

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

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

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtigelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Netto omsætning

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

Driftsomkostninger

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



Salgs- og administrationsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden. En ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "*værdiregulering af investeringsejendomme*".

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

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

Egne aktier

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

Udskudt skat

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



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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den "effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af indkøbte investeringsejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investeringsejendomme og ejendomsselskaber indregnes fra overtagelsestidspunktet.

Driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter betalinger afledt af koncernens hovedaktiviteter og af andre aktiviteter, der ikke er henført til investerings- eller finansieringsaktiviteter.

Investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger afledt af køb af investeringsejendomme og ejendomsselskaber samt andre investeringer, der ikke indgår som likvider.

Finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger afledt af ændringer i størrelsen eller sammensætningen af koncernens egenkapital og gæld.



Regnskabsberetning for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger men inklusiv eventuel dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden.

Koncernens bruttoresultat for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR 1.570 mod T.EUR 1.492 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 78 svarende til 5%.

Der er ikke foretaget dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme i de angivne perioder.

Bruttoresultatet udgjorde for regnskabsperioden 2009 T.EUR 2.023.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR 1.436 mod T.EUR 1.225 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 211 svarende til ca. 17%.

Koncernens resultat af primær drift er tilfredsstillende og bedre end det forventede for hele regnskabsåret 2010 som er i intervallet mellem T.EUR 1.600 og T.EUR 1.800.

Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsperioden 2009 T.EUR 1.649.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR 1.529 mod T.EUR 958 i samme periode sidste år. Stigningen skyldes en urealiseret kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta på T.EUR (294), samt en urealiseret finansiell omkostning i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens renteswap på T.EUR (368).

Koncernens betalte finansielle omkostninger for regnskabsperioden 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR 874 mod T.EUR 1.017 i samme periode sidste år.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde for regnskabsperioden 2009 T.EUR 1.311.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. januar 2010 til 30. september 2010 udgør T.EUR (93) mod T.EUR 578 i samme periode sidste år. En forringelse som skyldes førnævnte kursregulering af koncernens lån i fremmed valuta samt dagsværdiregulering af koncernens renteswap.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar 2009 til 31. december 2009 T.EUR 338.



Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. september 2010 udgør T.EUR 37.842 mod T.EUR 36.954 pr. 31. december 2009.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. september 2010 T.EUR 2.589, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 35.253. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2009 henholdsvis T.EUR 1.753 og T.EUR 35.201.

Koncernen har pr. 30. juni 2010 et skatteaktiv på T.EUR 605.

Koncernens egenkapital

Den 30. september 2010 udgør koncernens egenkapital T.EUR 13.662, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 467. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde T.EUR 13.963 og T.EUR 441 den 31. december 2009. Dermed et fald i egenkapital på T.EUR 301.

Urealiseret kursregulering på selskabets renteswap i regnskabsperioden udgør før skat T.EUR (335), der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle renteinstrumenter skal indregnes midlertidigt på egenkapitalen, uanset om den sikrede transaktion gennemføres. Markedsværdien af koncernens renteswap pr. 30. september 2010 udgør T.EUR (2.436).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. september 2010 henholdsvis T.EUR 18.942 og T.EUR 5.238. Den 31. december 2009 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 19.023 og T.EUR 3.968. I perioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010 er koncernens samlede kortfristede og langfristede forpligtelser dermed steget med T.EUR 1.189.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2010 henholdsvis T.EUR 329, T.EUR 0 og T.EUR 189. I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 324, T.EUR 0 og T.EUR (901).

I perioden 1. januar til 30. september 2010 er selskabets likvide beholdning steget med T.EUR 518 og udgør den 30. september 2010 T.EUR 1.479.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for regnskabsperioden fra 1. januar 2010 til 30. september 2010.

Forventninger til regnskabsåret 2010.

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2010. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.600 til 1.800. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2009.



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2010.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten for 3. kvartal 2010 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2010 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2010 til 30. september 2010.

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 19. november 2010.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1000	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Nettoomsætning	538	540	1.614	1.666	2.222
Driftsomkostninger	(13)	(94)	(44)	(174)	(199)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	525	446	1.570	1.492	2.023
Salgs- og administrationsomkostninger	(44)	(53)	(134)	(267)	(374)
Resultat af primær drift	481	393	1.436	1.225	1.649
Finansielle indtægter	1	(21)	6	370	343
Finansielle omkostninger	(268)	(329)	(1.535)	(1.017)	(1.654)
Resultat før skat	214	43	(93)	578	338
Skat af periodens resultat	(45)	7	46	(63)	(61)
Periodens resultat	169	50	(47)	515	277
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	152	39	(73)	464	261
Minoritetsinteresser	17	11	26	51	16
I alt	169	50	(47)	515	277
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,14	0,05	(0,07)	0,44	0,25
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,14	0,04	(0,07)	0,44	0,25



Totalindkomstopgørelse

	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Beløb i EUR 1.000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	169	50	(47)	515	277
Anden totalindkomst					
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	32	(189)	(335)	(351)	(282)
Skat af dagsværdireguleringer	(8)	47	84	88	70
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	24	(142)	(251)	(263)	(212)
Periodens totalindkomst	145	(92)	(298)	252	65
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	128	(103)	(324)	201	49
Minoritetsinteresser	17	11	26	51	16
I alt	145	(92)	(298)	252	65



Balance

Beløb i EUR 1.000	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	34.646	34.646	34.646
Driftsmateriel	2	1	0
<i>Finansielle aktiver</i>			
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	605	570	555
Langfristede aktiver i alt	35.253	35.217	35.201
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57	111	70
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	1.052	918	719
Periodeafgrænsningsposter	1	10	3
Likvide beholdninger	1.479	837	961
Kortfristede aktiver	2.589	1.876	1.753
Aktiver i alt	37.842	37.093	36.954
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(1.551)	(1.350)	(1.299)
Overført resultat	459	738	534
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.195	13.675	13.522
<i>Minoritetsinteresser</i>	467	476	441
Egenkapital i alt	13.662	14.151	13.963
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	162	242	243
Gæld til kreditinstitutter	18.780	18.470	18.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.942	18.712	19.023
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	831	588	642
Leverandørgæld	61	98	158
Selskabsskat	312	312	312
Periodeafgrænsningsposter	0	0	19
Anden gæld	4.034	3.232	2.837
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.238	4.230	3.968
Forpligtelser i alt	24.180	22.942	22.991
Passiver i alt	37.842	37.093	36.954



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2009 01.01.2009 - 31.12.2009					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(282)	0	(282)	0	(282)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	70	0	70	0	70
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.299)	164	13.152	425	13.577
Årets resultat	0	0	261	261	16	277
Total indkomst	14.287	(1.299)	425	13.413	441	13.854
Salg af egne aktier	0	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 31. december 2009	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963
Beløb i EUR 1.000	2010 01.01.2010 - 31.03.2010					
Egenkapital pr. 1. januar 2010	14.287	(1.299)	534	13.522	441	13.963
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(327)	0	(327)	0	(327)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	82	0	82	0	82
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.544)	534	13.277	441	13.718
Årets resultat	0	0	72	72	10	82
Total indkomst	14.287	(1.544)	606	13.350	451	13.801
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2010	14.287	(1.544)	606	13.350	451	13.801
Beløb i EUR 1.000	2010 01.04.2010 - 30.06.2010					
Egenkapital pr. 1. april 2010	14.287	(1.544)	606	13.350	451	13.801
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	(40)	0	(40)	0	(40)
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	10	0	10	0	10
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.575)	606	13.319	451	13.771
Årets resultat	0	0	(300)	(300)	(1)	(301)
Total indkomst	14.287	(1.575)	307	13.020	450	13.470
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. juni 2010	14.287	(1.575)	307	13.020	450	13.470
Beløb i EUR 1.000	2010 01.07.2010 - 30.09.2010					
Egenkapital pr. 1. juli 2010	14.287	(1.575)	307	13.020	450	13.470
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	32	0	32	0	32
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(8)	0	(8)	0	(8)
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapital	14.287	(1.551)	307	13.044	450	13.494
Årets resultat	0	0	152	152	17	169
Total indkomst	14.287	(1.551)	459	13.195	467	13.662
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. september 2010	14.287	(1.551)	459	13.195	467	13.662



Pengestrømsopgørelse

	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	2009 01.01.2009 - 31.12.2009
Beløb i EUR 1.000					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	482	393	1.436	1.225	1.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(86)	219	(321)	(49)	198
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	68	(98)	82	(156)	(435)
Pengestrømme vedrørende primær drift	464	514	1.197	506	1.412
Modtagne finansielle indtægter	2	(70)	6	321	324
Betalte finansielle omkostninger	(289)	(257)	(874)	(1.017)	(1.654)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	177	187	329	324	82
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Kapitalandele	0	0	0	0	0
Regulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	0	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	0	0	0	0	0
Ændring i låneforpligtelser	36	(201)	189	(1.010)	(644)
Salg af egne aktier	0	0	0	109	109
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	36	(201)	189	(901)	(535)
Periodens pengestrømme	213	(14)	518	(577)	(453)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.266	851	961	1.414	1.414
Periodens pengestrømme	213	(14)	518	(577)	(453)
Likvid beholdning ved periodens slutning	1.479	837	1.479	837	961



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2010

Nr. 29/2010	19.11.2010	Delårsrapport for 3. kvartal 2010
Nr. 28/2010	19.11.2010	Finanskalender for 2011
Nr. 27/2010	20.08.2010	Delårsrapport for 1. halvår 2010
Nr. 26/2010	21.05.2010	Delårsrapport for 1. kvartal 2010
Nr. 25/2009	12.04.2010	Referat fra generalforsamlingen den 12. marts 2010
Nr. 24/2009	12.04.2010	Fuldmagt til at stemme på generalforsamlingen den 12. marts 2010
Nr. 23/2009	25.03.2010	Årsrapport 2009

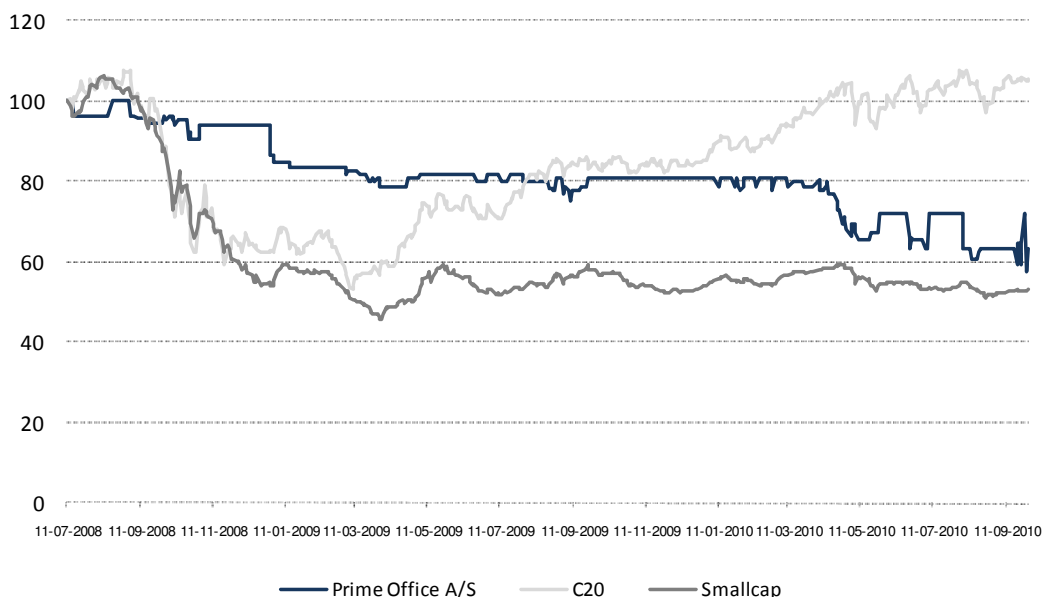
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelserne for 2008, 2009 og 2010.

Finanskalender for 2011

Årsrapport 2010	24. marts 2011
Ordinær generalforsamling 2011	11. april 2011
Delårsrapport, 1. kvartal 2011	18. maj 2011
Delårsrapport, 1. halvår 2011	18. august 2011
Delårsrapport, 3. kvartal 2011	17. november 2011
Offentliggørelse af finanskalender for 2012	17. november 2011

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap (Indeks, kursen den 11. juli 2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. september 2010 er kursen på aktien EUR 8,86. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 36%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis dårligere og bedre. Kursstigningen henholdsvis kursfaldet udgør for de to nævnte aktieindeks ca. 5% og (47)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. september 2010. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Prime Office A/S
info@primeoffice.dk