



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 16. november 2012
Delårsrapport for 3. kvartal 2012
Fondsbørsmeddelelse nr. 47/2012
Side 1 af 23

Prime Office A/S

Delårsrapport for 3. kvartal 2012

(Periode: 1. januar - 30. september 2012)

Om Prime Office A/S

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



Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 været tilfredsstillende og den primære drift udvikler sig i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Resultat af primær drift før værdiregulering forventes for hele regnskabsåret fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300 og koncernens ledelse fastholder forventningerne til regnskabsåret 2012.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift er stabil og udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 T.EUR 1.693.
- Koncernens samlede lejeindtægt er fortsat stabil og udlejningsprocenten udgør 99,54%.
- Stigningen i koncernens drifts-, salgs- og administrationsomkostninger skyldes dels periodisering og dels et højere niveau for omkostningerne i forbindelse med vedligeholdelse. Niveauet for koncernens omkostninger for hele regnskabsåret for 2012 forventes ikke at afvige fra niveauet i 2011.
- Koncernens likvide beholdning udgør T.EUR 91 eksklusiv en uudnyttet trækingsret på T.EUR 214.
- Resultatet pr. aktie (EPS) i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør EUR 0,48.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 11,45 og EUR 6,33.
- Fortsat solid likviditet og solvens på ca. 31%.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 3. kvartal 2012 er sammenholdt med tilsvarende tal for 3. kvartal 2011 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2011. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for perioden 1. – 3. kvartal 2012 angivet sammen med tilsvarende tal for perioden 1. - 3. kvartal 2011.

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 2012	side 13
Ledespåtegning	side 16
Resultatopgørelse	side 16
Totalindkomstopgørelse	side 17
Balance	side 18
Egenkapitalopgørelse	side 20
Pengestrømsopgørelse	side 21
Aktionærinformation	side 22
Kontaktinformation	side 23



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal				1. - 3. kvartal			
	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse								
Nettoomsætning	673	679	538	540	2.017	1.978	1.614	1.666
Bruttoresultat	595	639	525	446	1.852	1.882	1.570	1.492
Resultat af primær drift	548	601	481	393	1.693	1.752	1.436	1.225
Resultat af finansielle poster	(374)	(1.282)	(267)	(350)	(1.115)	(1.767)	(1.529)	(647)
Resultat før skat	174	(681)	214	43	578	(15)	(93)	578
Periodens resultat	142	(475)	169	50	538	49	(47)	515

Beløb i EUR 1.000	30. september				31. december			
	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Balance								
Aktiver								
Investering i materielle anlægsaktiver	0	7.259	0	0	-	7.259	45	0
Langfristede aktiver	40.071	42.252	35.253	35.217	-	40.115	35.085	35.201
Kortfristede aktiver	1.231	1.004	2.589	1.876	-	992	1.570	1.753
Aktiver i alt	41.302	43.256	37.842	37.093	-	41.107	36.655	36.954
Passiver								
Egenkapital i alt	12.631	14.142	13.662	14.151	-	11.971	13.911	13.963
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	22.830	18.942	18.712	-	22.830	18.780	18.780
Kortfristede gældsforpligtelser	5.841	6.284	5.238	4.230	-	6.306	3.964	3.968
Passiver i alt	41.302	43.256	37.842	37.093	-	41.107	36.655	36.954

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal				1. - 3. kvartal			
	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Pengestrømme								
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	548	601	482	393	1.693	1.752	1.436	1.225
Pengestrømme vedrørende primær drift	488	746	464	514	1.507	1.687	1.197	506
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	188	(684)	177	187	619	(383)	329	324
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(32)	0	0	0	(81)	(7.315)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(164)	197	36	(201)	(709)	6.885	189	(901)
Periodens pengestrømme i alt	(8)	(487)	213	(14)	(171)	(813)	518	(577)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	99	605	1.266	851	262	931	961	1.414
Periodens pengestrømme i alt	(8)	(487)	213	(14)	(171)	(813)	518	(577)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	91	118	1.479	837	91	118	1.479	837



Koncernens nøgletal

	3. kvartal				1. - 3. kvartal			
	2012	2011	2010	2009	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	1,39%	(4,75)%	1,58%	0,30%	4,70%	(0,11)%	(0,68)%	4,14%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	1,13%	(3,31)%	1,25%	0,35%	4,37%	0,35%	(0,34)%	3,69%
Soliditetsgrad (pct.)	30,58%	32,69%	36,10%	38,15%	30,58%	32,69%	36,10%	38,15%
Udlejningsgrad (pct.)	99,54%	98,95%	98,41%	100,00%	99,54%	98,95%	98,41%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	56	56	56	56	56	56	56
Måkedsværdi (T.EUR)	6.739	9.580	9.431	12.007	6.739	9.580	9.431	12.007
Børskurs (EUR)	6,33	9,00	8,86	11,28	6,33	9,00	8,86	11,28
Indre værdi (EUR)	11,45	12,82	12,40	12,85	11,45	12,82	12,40	12,85
Kurs / indre værdi (EUR)	0,55	0,70	0,71	0,88	0,55	0,70	0,71	0,88
Loan to value (LTV)	0,63	0,61	0,57	0,55	0,63	0,61	0,57	0,55
Resultat pr. aktie (EPS)	0,17	(0,45)	0,14	0,05	0,48	0,02	(0,07)	0,44
EBIT pr. aktie (EUR)	0,51	0,56	0,45	0,37	1,59	1,65	1,35	1,15
Price Earnings (PE)	38,28	(20,00)	63,29	225,60	13,32	450,00	(126,57)	25,64
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

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

Regnskabsperiodens aktiviteter

Selskabets primære drift fra udlejningsaktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende og selskabets kapitalstruktur og soliditet ligger nu indenfor den ramme som var hensigten ved selskabets etablering. Prime Office A/S fortsætter fokus på driften af investeringsejendommene og det løbende cash flow.

Selskabets resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør T.EUR 1.693 mod T.EUR 1.752 i samme periode sidste år. På årsbasis ligger indeværende resultat af primær drift i den øvre del af intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 2.100 til 2.300.

Stigningen i koncernens drifts-, salgs- og administrationsomkostninger skyldes periodisering og et højere niveau for omkostningerne i forbindelse med vedligeholdelse. Niveaue for koncernens omkostninger for hele regnskabsåret for 2012 forventes ikke at afvige fra niveaue i 2011.

Selskabets finansielle omkostninger er påvirket af dagsværdiregulering samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af koncernens renteswap, som er med til at rentesikre koncernens gæld.

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 2012

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2012. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2011.



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.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2012 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 3. kvartal 2012 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 2012 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

Transaktioner i anden valuta end EUR omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, 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.

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 dags-



værdi 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.

Ikke kontrollerende interesser

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning til 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 aktuelle 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 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

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.

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.

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 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 forpligtigelser 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 gældsforpligtigelser, 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 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.



Nærværende delårsrapport for koncernregnskab er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som er 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.



Regnskabsberetning for 3. kvartal 2012

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 2.017 mod T.EUR 1.978 i samme periode sidste år. Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2012 udgør T.EUR 673 mod T.EUR 679 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2011 udgjorde koncernens nettoomsætning T.EUR 2.665.

Koncernens driftsomkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 og regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 henholdsvis T.EUR 165 og T.EUR 96. Driftsomkostningerne for 3. kvartal 2012 og 3. kvartal 2011 udgør T.EUR 78 og T.EUR 40. Årsagen til stigningen i koncernens driftsomkostninger er et højere niveau for omkostningerne i forbindelse med vedligeholdelse af koncernens ejendomme.

I hele regnskabsåret for 2011 udgjorde koncernens driftsomkostninger T.EUR 225.

Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0.

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør koncernens bruttoresultat T.EUR 1.852 mod T.EUR 1.882 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2012 udgør T.EUR 595 mod T.EUR 639 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2011 udgjorde koncernens bruttoresultat T.EUR 450.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 og regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 udgør henholdsvis T.EUR 159 og T.EUR 130, mens de samme omkostninger for 3. kvartal 2012 og 3. kvartal 2011 udgør T.EUR 47 og T.EUR 38.

Resultat af primær drift

Resultatet af primær drift udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af omkostninger samt regulering af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør T.EUR 1.693 mod T.EUR 1.752 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 3. kvartal 2012 udgør T.EUR 548 mod T.EUR 601 i samme periode sidste år.

Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende.

På årsbasis ligger det realiserede resultat af primær drift i den øvre del af intervallet for forventningerne på T.EUR 2.100 til 2.300.

Resultat af primær drift udgjorde for hele regnskabsperioden 2011 T.EUR 174.



Finansielle poster

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden for 1. januar til 30. september 2012 og 1. juli til 30. september 2012 udgør henholdsvis T.EUR 1.115 og T.EUR 374.

Selskabets finansielle nettoomkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør henholdsvis T.EUR 888 og T.EUR 227. Selskabets realiserede nettoomkostninger består udelukkende af renteomkostninger mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 6 og T.EUR 221.

Selskabets realiserede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2012 består udelukkende af renteomkostninger på T.EUR 300 mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på T.EUR 74.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 30. september 2012 T.EUR (2.150).

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør T.EUR 578 mod T.EUR (15) i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 3. kvartal 2012 udgør T.EUR 174 mod T.EUR (681) i samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2011 T.EUR (2.023).

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. september 2012 udgør T.EUR 41.302 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 40.041. Den 31. december 2011 udgjorde koncernens balancesum T.EUR 41.107. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 39.960.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. september 2012 T.EUR 1.231, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.071. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2011 henholdsvis T.EUR 992 og T.EUR 40.115.

Koncernen har pr. 30. september 2012 et skatteaktiv på T.EUR 30.

Koncernens egenkapital

Den 30. september 2012 udgør koncernens egenkapital T.EUR 12.631, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 443. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2011 T.EUR 11.560 og T.EUR 411. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.EUR 628.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap udgør for indeværende regnskabsperiode henholdsvis T.EUR 6 og T.EUR 221.



Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. september 2012 henholdsvis T.EUR 22.830 og T.EUR 5.841. Den 31. december 2011 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 22.830 og T.EUR 6.306. I perioden fra 1. januar til 30. september 2012 er koncernens samlede forpligtelser dermed faldet med i alt T.EUR 465.

Pengestrømsopgørelse

Regnskabsperiode fra 1. januar til 30. september 2012

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 30. september 2012 henholdsvis T.EUR 619, T.EUR (81) og T.EUR (709). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR (383), T.EUR (7.315) og T.EUR 6.885.

Regnskabsperiode fra 1. januar til 30. september 2012

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. juli til 30. september 2012 henholdsvis T.EUR 188, T.EUR (32) og T.EUR (164). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR (684), T.EUR 0 og T.EUR 197.

I perioden 1. januar til 30. september 2012 er selskabets likvide beholdning faldet med T.EUR 171 og udgør den 30. september 2012 T.EUR 91. En mere effektiv Cash Management er den direkte årsag til faldet i koncernens likvide beholdning, da selskabets driftskredit er reduceret.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på de-lårsrapporten for 3. kvartal 2012.

Forventninger til regnskabsåret 2012.

Koncernen fastholder forventningerne til regnskabsåret 2012. Resultat af primær drift før dagsværdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2011.



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2012.

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 2012 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2012 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2012.

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.

Aarhus, den 16. november 2012.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

	3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	1. - 3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	2011 01.01.2011 - 31.12.2011
Beløb i EUR 1.000					
Nettoomsætning	673	679	2.017	1.978	2.665
Driftsomkostninger	(78)	(40)	(165)	(96)	(225)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	(1.990)
Bruttoresultat	595	639	1.852	1.882	450
Salgs- og administrationsomkostninger	(47)	(38)	(159)	(130)	(276)
Resultat af primær drift	548	601	1.693	1.752	174
Finansielle indtægter	0	0	3	3	7
Finansielle omkostninger	(374)	(1.282)	(1.118)	(1.770)	(2.204)
Resultat før skat	174	(681)	578	(15)	(2.023)
Skat af periodens resultat	(32)	206	(40)	64	(154)
Periodens resultat	142	(475)	538	49	(2.177)
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	133	(485)	506	20	(2.117)
Ikke kontrollerende interesse	9	10	32	29	(60)
I alt	142	(475)	538	49	(2.177)
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,17	(0,45)	0,48	0,02	(1,99)
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,17	(0,45)	0,48	0,02	(1,99)



Totalindkomstopgørelse

	3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	1. - 3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	2011 01.01.2011 - 31.12.2011
Beløb i EUR 1.000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	142	(475)	538	49	(2.177)
Anden totalindkomst					
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	74	74	221	242	316
Skat af dagsværdireguleringer	(18)	(18)	(55)	(61)	(79)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	56	56	166	181	237
Periodens totalindkomst	198	(419)	704	230	(1.940)
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	189	(429)	672	201	(1.880)
Ikke kontrollerende interesse	9	10	32	29	(60)
I alt	198	(419)	704	230	(1.940)



Balance

Aktiver

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	40.041	42.006	39.960
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	30	246	155
Langfristede aktiver i alt	40.071	42.252	40.115
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19	63	20
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	1.084	823	673
Periodeafgrænsningsposter	37	0	37
Likvide beholdninger	91	118	262
Kortfristede aktiver	1.231	1.004	992
Aktiver i alt	41.302	43.256	41.107

Passiver

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(607)	(828)	(773)
Overført resultat	(1.492)	183	(1.954)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	12.188	13.642	11.560
Ikke kontrollerende interesse	443	500	411
Egenkapital i alt	12.631	14.142	11.971
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	22.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	22.830	22.830
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	2.235	2.835	2.944
Leverandørgæld	110	184	218
Selskabsskat	25	16	29
Periodeafgrænsningsposter	20	0	7
Anden gæld	3.451	3.249	3.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.841	6.284	6.306
Forpligtelser i alt	28.671	29.114	29.136
Passiver i alt	41.302	43.256	41.107



Egenkapitalopgørelse

		2011				
Beløb i EUR 1.000		01.01.2011 - 31.12.2011				
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	14.287	(1.010)	163	13.440	471	13.911
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	316	0	316	0	316
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(79)	0	(79)	0	(79)
Årets resultat	0	0	(2.117)	(2.117)	(60)	(2.177)
Egenkapital pr. 31. december 2011	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971

		2012				
Beløb i EUR 1.000		01.01.2012 - 31.03.2012				
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	14.287	(773)	(1.954)	11.560	411	11.971
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	73	0	73	0	73
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(18)	0	(18)	0	(18)
Periodens resultat	0	0	163	163	12	175
Egenkapital pr. 31. marts 2012	14.287	(718)	(1.791)	11.778	423	12.201

		2012				
Beløb i EUR 1.000		01.04.2012 - 30.06.2012				
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. april 2012	14.287	(718)	(1.791)	11.778	423	12.201
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	74	0	74	0	74
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(19)	0	(19)	0	(19)
Periodens resultat	0	0	166	166	11	177
Egenkapital pr. 30. juni 2012	14.287	(663)	(1.625)	11.999	434	12.433

		2012				
Beløb i EUR 1.000		01.07.2012 - 30.09.2012				
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. juli 2012	14.287	(663)	(1.625)	11.999	434	12.433
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	74	0	74	0	74
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(18)	0	(18)	0	(18)
Periodens resultat	0	0	133	133	9	142
Egenkapital pr. 30. september 2012	14.287	(607)	(1.492)	12.188	443	12.631



Pengestrømsopgørelse

	3. kvartal	3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	2011
	01.07.2012 -	01.07.2011 -	01.01.2012 -	01.01.2011 -	01.01.2011 -
Beløb i EUR 1.000	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	548	601	1.693	1.752	174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	(1.990)
Ændring i tilgodehavender	(13)	87	(410)	(248)	(91)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(47)	58	224	183	(95)
Pengestrømme vedrørende primær drift	488	746	1.507	1.687	1.978
Modtagne finansielle indtægter	0	0	3	3	7
Betalte finansielle omkostninger	(300)	(1.430)	(891)	(2.073)	(2.389)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	188	(684)	619	(383)	(404)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb af investeringsejendomme	(32)	0	(81)	(7.315)	(7.259)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(32)	0	(81)	(7.315)	(7.259)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Optagelse af lån	(35)	436	(322)	6.885	7.305
Tilbagebetaling af lån	(129)	(239)	(387)	0	(311)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(164)	197	(709)	6.885	6.994
Periodens pengestrømme	(8)	(487)	(171)	(813)	(669)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	99	605	262	931	931
Periodens pengestrømme	(8)	(487)	(171)	(813)	(669)
Likvid beholdning ved periodens slutning	91	118	91	118	262



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2012

Nr. 47/2012 - 16.08.2012 - Delårsrapport for 3. kvartal 2012
Nr. 46/2012 - 16.08.2012 - Finanskalender for 2013
Nr. 45/2012 - 16.08.2012 - Delårsrapport for 1. halvår 2012
Nr. 44/2012 - 16.05.2012 - Delårsrapport for 1. kvartal 2012
Nr. 43/2012 - 24.04.2012 - Storaktionærmeddelelse
Nr. 42/2012 - 18.04.2012 - Referat fra generalforsamling den 18. april 2012
Nr. 41/2012 - 22.03.2012 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 40/2012 - 22.03.2012 - Årsrapport 2011

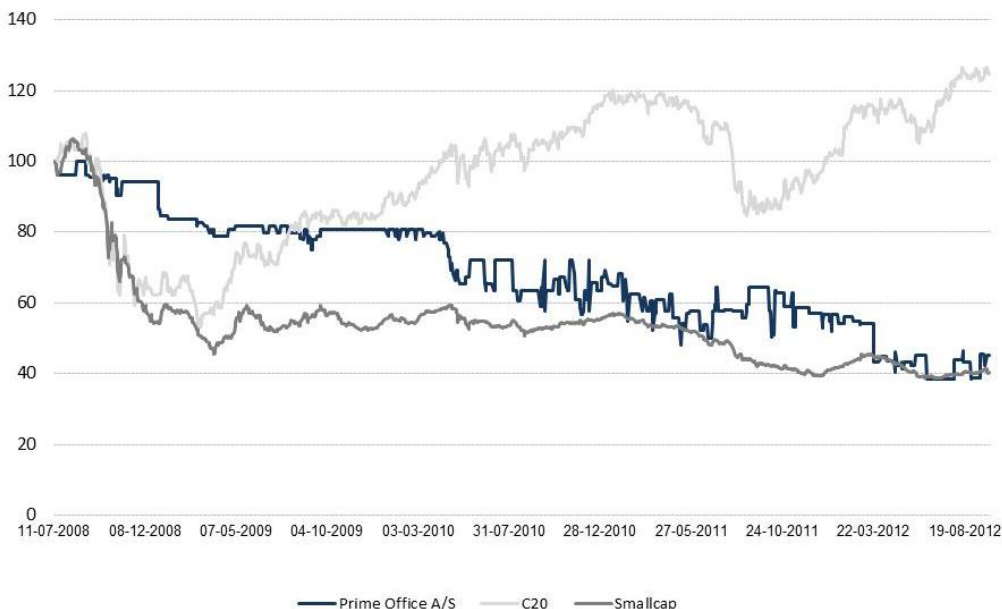
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011 og 2012.

Finanskalender for 2013

Årsrapport 2012 21. marts 2013
Ordinær generalforsamling 2013 19. april 2013
Delårsrapport, 1. kvartal 2013 16. maj 2013
Delårsrapport, 1. halvår 2013 16. august 2013
Delårsrapport, 3. kvartal 2013 15. november 2013
Offentliggørelse af finanskalender for 2014 15. november 2013

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 2012 er kursen på selskabets aktie EUR 6,33. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 55%, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis dårligere og bedre. Aktiekursændringen i de to nævnte aktieindeks udgør ca. 25% og (60)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. september 2012. I nedenstående figur ses udviklingen i kurserne.





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