



## Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

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

Århus, den 17. november 2011  
Delårsrapport for 3. kvartal 2011  
Fondsbørsmeddelelse nr. 39/2011  
Side 1 af 22

# Prime Office A/S

## Delårsrapport for 3. kvartal 2011

(Periode: 1. januar 2011 - 30. september 2011)

### **Om Prime Office A/S**

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske kontorejendomme. Koncernen har 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](http://www.primeoffice.dk)  
E-mail: [info@primeoffice.dk](mailto: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 driftsøkonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2011 været positiv og tilfredsstillende. Koncernens resultat af primær drift udgør T.EUR 1.752 hvilket fortsat er i overensstemmelse med selskabets forventninger.

Rentemarkedets udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 har bevirket at koncernens urealiserede finansielle omkostninger fortsat er på et højt niveau. Kursregulering af selskabets renteswap udgør T.EUR (124) mens tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswappen udgør T.EUR (242).

Udviklingen på de finansielle valutamarkeder har endvidere påvirket regnskabsperiodens kursreguleringer af koncernens lån i CHF. I den forbindelse har selskabets afviklet en terminsforretning.

Koncernens resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes for 2011 fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200.

### Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 udgør T.EUR 1.752. Sammenholdt med resultatet af primær drift i samme periode sidste år er der tale om en stigning på 22%.
- Periodens resultat før skat udgør T.EUR (15) mod T.EUR (93) i samme periode sidste år.
- Koncernens aktiviteter forløber som forventet og den samlede lejeindtægt er stabil og i overensstemmelse med det forventede. Udlejningsprocenten pr. 30. september 2011 udgør 98,95%.
- Resultatet pr. aktie (ESP) udgør EUR 0,02.
- Indre værdi og børskurs udgør henholdsvis EUR 12,82 og EUR 9,00.
- Realiseret kursregulering af koncernens lån i CHF udgør T.EUR (444).
- Urealiseret finansielle omkostninger i relation til selskabets renteswap udgør i alt T.EUR 366.
- Forsat solid solvens på ca. 33%.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 3. kvartal 2011 er sammenholdt med tilsvarende tal for 3. kvartal 2010 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2010. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 1. til 3. kvartal 2011 angivet sammen med tilsvarende tal for 1. til 3. kvartal 2010.

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 2011 .....	side 13
Ledespåtegning .....	side 15
Resultatopgørelse .....	side 16
Totalindkomstopgørelse .....	side 17
Balance .....	side 18
Egenkapitalopgørelse .....	side 19
Pengestrømsopgørelse .....	side 20
Aktionærinformation .....	side 21
Kontaktinformation .....	side 22



## Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	679	538	1.978	1.614	2.156
Bruttoresultat	639	525	1.882	1.570	2.005
Resultat af primær drift	601	481	1.752	1.436	1.762
Resultat før skat	(681)	214	(15)	(93)	(519)
<b>Periodens resultat</b>	<b>(475)</b>	<b>169</b>	<b>49</b>	<b>(47)</b>	<b>(341)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>(419)</b>	<b>145</b>	<b>230</b>	<b>(298)</b>	<b>(52)</b>

Beløb i EUR 1.000	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
<b>Balance</b>			
<b>Aktiver</b>			
Langfristede aktiver i alt	42.252	35.253	35.085
Kortfristede aktiver i alt	1.004	2.589	1.570
<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.256</b>	<b>37.842</b>	<b>36.655</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital i alt	14.142	13.662	13.911
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	18.942	18.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.284	5.238	3.964
<b>Passiver i alt</b>	<b>43.256</b>	<b>37.842</b>	<b>36.655</b>

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten for finansielle poster	601	482	1.752	1.436	1.762
Pengestrømme vedrørende primær drift	746	464	1.687	1.197	1.792
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(684)	177	(383)	329	657
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(0)	0	(7.315)	0	(45)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	197	36	6.885	189	(642)
Periodens pengestrømme i alt	(487)	213	(813)	518	(30)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	605	1.266	931	961	961
Periodens pengestrømme i alt	(487)	213	(813)	518	(30)
<b>Likvidbeholdning ved periodens slutning</b>	<b>118</b>	<b>1.479</b>	<b>118</b>	<b>1.479</b>	<b>931</b>



## Koncernens nøgletal

	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	(4,75%)	1,58%	(0,11%)	(0,68%)	(3,72%)
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	(3,31%)	1,25%	0,35%	(0,34%)	(2,45%)
Soliditetsgrad (pct.)	32,69%	36,10%	32,69%	36,10%	37,95%
Udlejningsgrad (pct.)	98,95%	98,41%	98,95%	98,41%	98,00%
Indre værdi (EUR)	12,82	12,40	12,82	12,40	12,63
Børskurs (EUR)	9,00	8,86	9,00	8,86	9,39
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 2011, 3. kvartal 2010, 1. - 3. kvartal 2011 og 1. - 3. kvartal 2010 er ikke omregnet til helårsnøgletal.



## Ledelsesberetning

### Forord

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

### Regnskabsperiodens aktiviteter

I Prime Office A/S har den driftsøkonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2011 været positiv og tilfredsstillende med et robust resultat af den primære drift. Koncernens ejendomserhvervelse i 1. kvartal 2011 bidrager positivt i koncernens resultat af primær drift. Soliditeten er fortsat solid og ligger på ca. 33%.

Selskabets bestyrelse har tidligere meddelt, at selskabets låneandel i CHF skal reduceres, og selskabets risiko i CHF er i indeværende kvartal fuldt og endelig afviklet. Det betyder at selskabet har konstateret et realiseret kurs-tab, der også har betydet et fald i koncernens likvide beholdning.

Udlejning er i overensstemmelse med det forventede og den samlede udlejningsprocent ligger fortsat på et tilfredsstillende højt niveau.

### 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 kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Selskabets renterisiko styres via indgåede renteswaps og uroen på de finansielle markeder har i 2011 været så betydelig at selskabets dagsværdireguleringer svinger betydeligt, hvilket også fremgår af selskabets regnskabsrapportering.

### Forventninger til regnskabsåret 2011

Koncernen justerede positivt forventningerne til regnskabsåret 2011 i seneste fondsbørsmeddelelse. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200 mod tidligere forventet T.EUR 1.700 til 1.800. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2010.

### Adm. direktør Mogens Møller siger i en kommentar:

Selskabets primære drift er stabil og forbedret igennem de seneste kvartaler og det giver ikke mening at have risiko i CHF i så urolig og ustabil en finansverden. Vi ser fremad og glæder os til fortsat at levere solide driftsresultater.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 3. kvartal 2011 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.

### Funktional valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 3. kvartal 2011 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 2011 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. Minoritetsaktionærenes 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**

#### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendommene 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 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 perioden. 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 til 30. september 2011

### 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 investerings-ejendomme.

Koncernens bruttoresultat for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 udgør T.EUR 1.882 mod T.EUR 1.570 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 312.

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

Bruttoresultatet udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2010 T.EUR 2.005.

### Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 udgør T.EUR 1.752 mod T.EUR 1.436 i samme periode sidste år. En stigning på T.EUR 316 svarende til 22%.

Koncernens resultat af primær drift er tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede for hele regnskabsåret 2011 som er i intervallet mellem T.EUR 2.000 og T.EUR 2.200.

Resultatet af primær drift udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2010 T.EUR 1.762.

### Finansielle poster

Regnskabsperiodens finansielle nettoomkostninger udgør T.EUR 1.767 mod T.EUR 1.529 i samme periode sidste år.

Koncernens finansielle omkostninger i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 omfatter såvel realiserede som urealiserede omkostninger. Periodens realiserede finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tab på selskabets terminsforretning i CHF på henholdsvis T.EUR 960 og T.EUR 444. Periodens urealiserede finansielle omkostninger vedrører koncernens renteswap og udgør T.EUR 366.

Stigningen i selskabets finansielle omkostninger skyldes udelukkende udviklingen på de finansielle markeder hvormed periodens kursreguleringer er steget.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2010 T.EUR 2.281.

### Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 1. januar til 30. september 2011 udgør T.EUR (15) mod T.EUR (93) i samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2010 T.EUR (519).



## Balance

### Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. september 2011 udgør T.EUR 43.256 mod T.EUR 36.655 pr. 31. december 2010.

### Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. september 2011 T.EUR 1.004, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 42.252. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2010 henholdsvis T.EUR 1.570 og T.EUR 35.085.

Koncernen har pr. 30. september 2011 et udskudt skatteaktiv på T.EUR 246.

### Koncernens egenkapital

Den 30. september 2011 udgør koncernens egenkapital T.EUR 14.142, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 500. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde T.EUR 13.911 og T.EUR 471 den 31. december 2010. Dermed en stigning i egenkapital på T.EUR 231.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Tilbageførelse af dagsværdiregulering udgør for indeværende periode T.EUR 242.

### Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. september 2011 henholdsvis T.EUR 22.830 og T.EUR 6.284. Den 31. december 2010 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 18.780 og T.EUR 3.964. I perioden fra 1. januar til 30. september 2011 er koncernens samlede kortfristede og langfristede forpligtelser dermed steget med T.EUR 6.370.

### Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2011 henholdsvis T.EUR (383), T.EUR (7.315) og T.EUR 6.885. I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 329, T.EUR 0 og T.EUR 189.

I perioden 1. januar til 30. september 2011 er selskabets likvide beholdning faldet med T.EUR 813 og udgør den 30. september 2011 T.EUR 118.

### Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2011.

### Forventninger til regnskabsåret 2011.

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2011. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.000 til 2.200. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2010.



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2011.

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 2011 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2011 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2011.

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 17. november 2011.

### Direktion

Mogens V. Møller  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Flemming Lindeløv  
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen  
Næstformand

Henrik Demant  
Bestyrelsesmedlem



## Resultatopgørelse

	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
Beløb i EUR 1.000					
<b>Nettoomsætning</b>	<b>679</b>	<b>538</b>	<b>1.978</b>	<b>1.614</b>	<b>2.156</b>
Driftsomkostninger	(40)	(13)	(96)	(44)	(151)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>639</b>	<b>525</b>	<b>1.882</b>	<b>1.570</b>	<b>2.005</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(38)	(44)	(130)	(134)	(243)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>601</b>	<b>481</b>	<b>1.752</b>	<b>1.436</b>	<b>1.762</b>
Finansielle indtægter	0	1	3	6	14
Finansielle omkostninger	(1.282)	(268)	(1.770)	(1.535)	(2.295)
<b>Resultat før skat</b>	<b>(681)</b>	<b>214</b>	<b>(15)</b>	<b>(93)</b>	<b>(519)</b>
Skat af periodens resultat	206	(45)	64	46	178
<b>Periodens resultat</b>	<b>(475)</b>	<b>169</b>	<b>49</b>	<b>(47)</b>	<b>(341)</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	(485)	152	20	(73)	(371)
Ikke kontrollerende interesse	10	17	29	26	30
<b>I alt</b>	<b>(475)</b>	<b>169</b>	<b>49</b>	<b>(47)</b>	<b>(341)</b>
<b>Resultat pr. aktie i EUR</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	(0,45)	0,14	0,02	(0,07)	(0,35)
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(0,45)	0,14	0,02	(0,07)	(0,35)





## Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>(475)</b>	<b>169</b>	<b>49</b>	<b>(47)</b>	<b>(341)</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	0	(32)	0	(335)	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	74	0	242	0	385
Skat af dagsværdireguleringer	(18)	8	(61)	84	(96)
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>56</b>	<b>(24)</b>	<b>181</b>	<b>(251)</b>	<b>289</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>(419)</b>	<b>145</b>	<b>230</b>	<b>(298)</b>	<b>(52)</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>					
Møderselskabets aktionærer	(429)	128	201	(324)	(82)
Ikke kontrollerende interesse	10	17	29	26	30
<b>I alt</b>	<b>(419)</b>	<b>145</b>	<b>230</b>	<b>(298)</b>	<b>(52)</b>



## Balance

Beløb i EUR 1.000	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
<b>Aktiver</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	42.006	34.648	34.691
<i>Finansielle aktiver</i>			
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	246	605	394
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>42.252</b>	<b>35.253</b>	<b>35.085</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63	57	58
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	823	1.052	560
Periodeafgrænsningsposter	0	1	21
Likvide beholdninger	118	1.479	931
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>1.004</b>	<b>2.589</b>	<b>1.570</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.256</b>	<b>37.842</b>	<b>36.655</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(828)	(1.551)	(1.010)
Overført resultat	183	459	163
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>13.642</b>	<b>13.195</b>	<b>13.440</b>
Ikke kontrollerende interesse	500	467	471
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.142</b>	<b>13.662</b>	<b>13.911</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	0	162	0
Gæld til kreditinstitutter	22.830	18.780	18.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.830</b>	<b>18.942</b>	<b>18.780</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til banker	2.835	831	0
Leverandørgæld	184	61	147
Selskabsskat	16	312	312
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0
Anden gæld	3.249	4.034	3.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.284</b>	<b>5.238</b>	<b>3.964</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>29.114</b>	<b>24.180</b>	<b>22.744</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>43.256</b>	<b>37.842</b>	<b>36.655</b>



## Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	2011					
	01.01.2011 - 31.03.2011					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2011</b>	<b>14.287</b>	<b>(1.010)</b>	<b>163</b>	<b>13.440</b>	<b>471</b>	<b>13.911</b>
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	79	0	79	0	79
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(20)	0	(20)	0	(20)
Periodens resultat	0	0	645	645	9	655
<b>Total indkomst</b>	<b>14.287</b>	<b>(951)</b>	<b>809</b>	<b>14.145</b>	<b>480</b>	<b>14.625</b>
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2011</b>	<b>14.287</b>	<b>(951)</b>	<b>809</b>	<b>14.145</b>	<b>480</b>	<b>14.625</b>

Beløb i EUR 1.000	2011					
	01.04.2011 - 30.06.2011					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. april 2011</b>	<b>14.287</b>	<b>(951)</b>	<b>809</b>	<b>14.145</b>	<b>480</b>	<b>14.625</b>
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	89	0	89	0	89
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(22)	0	(22)	0	(22)
Periodens resultat	0	0	(141)	(141)	10	(131)
<b>Total indkomst</b>	<b>14.287</b>	<b>(884)</b>	<b>668</b>	<b>14.071</b>	<b>490</b>	<b>14.561</b>
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2011</b>	<b>14.287</b>	<b>(884)</b>	<b>668</b>	<b>14.071</b>	<b>490</b>	<b>14.561</b>

Beløb i EUR 1.000	2011					
	01.07.2011 - 30.09.2011					
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. juli 2011</b>	<b>14.287</b>	<b>(884)</b>	<b>668</b>	<b>14.071</b>	<b>490</b>	<b>14.561</b>
Dagsværdiregulering af rentesw ap	0	0	0	0	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	0	74	0	74	0	74
Skat af dagsværdiregulering rentesw ap	0	(18)	0	(18)	0	(18)
Periodens resultat	0	0	(485)	(485)	10	(475)
<b>Total indkomst</b>	<b>14.287</b>	<b>(828)</b>	<b>183</b>	<b>13.642</b>	<b>500</b>	<b>14.142</b>
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 30. september 2011</b>	<b>14.287</b>	<b>(828)</b>	<b>183</b>	<b>13.642</b>	<b>500</b>	<b>14.142</b>



## Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2011 - 30.09.2011	3. kvartal 01.07.2010 - 30.09.2010	1. - 3. kvartal 01.01.2011 - 30.09.2011	1. - 3. kvartal 01.01.2010 - 30.09.2010	2010 01.01.2010 - 31.12.2010
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster</b>	<b>601</b>	<b>482</b>	<b>1.752</b>	<b>1.436</b>	<b>1.762</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	87	(86)	(248)	(321)	152
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	58	68	183	82	(122)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>746</b>	<b>464</b>	<b>1.687</b>	<b>1.197</b>	<b>1.792</b>
Modtagne finansielle indtægter	0	2	3	6	14
Betalte finansielle omkostninger	(1.430)	(289)	(2.073)	(874)	(1.149)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>(684)</b>	<b>177</b>	<b>(383)</b>	<b>329</b>	<b>657</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b>					
Kapitalandele	0	0	0	0	0
Køb - / regulering af investeringsejendomme	(0)	0	(7.315)	0	(45)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(7.315)</b>	<b>0</b>	<b>(45)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>					
Ændring i låneforpligtelser	197	36	6.885	189	(642)
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>197</b>	<b>36</b>	<b>6.885</b>	<b>189</b>	<b>(642)</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(487)</b>	<b>213</b>	<b>(813)</b>	<b>518</b>	<b>(30)</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	605	1.266	931	961	961
Periodens pengestrømme	(487)	213	(813)	518	(30)
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>118</b>	<b>1.479</b>	<b>118</b>	<b>1.479</b>	<b>931</b>



## Aktionærinformation

### Fondsbørsmeddelelser 2011

Nr. 39/2011	17.11.2011	Delårsrapport for 3. kvartal 2011
Nr. 38/2011	17.11.2011	Finanskalender for 2012
Nr. 37/2011	18.08.2011	Delårsrapport for 1. halvår 2011
Nr. 36/2011	18.05.2011	Delårsrapport for 1. kvartal 2011
Nr. 35/2011	04.05.2011	Koncernens ikke kontrollerende interesse
Nr. 34/2011	11.04.2011	Referat af generalforsamlingen den 11. april 2011
Nr. 33/2011	30.03.2011	EU-transparensdirektiv
Nr. 32/2011	24.03.2011	Årsrapport 2010
Nr. 31/2011	22.03.2011	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Prime Office A/S

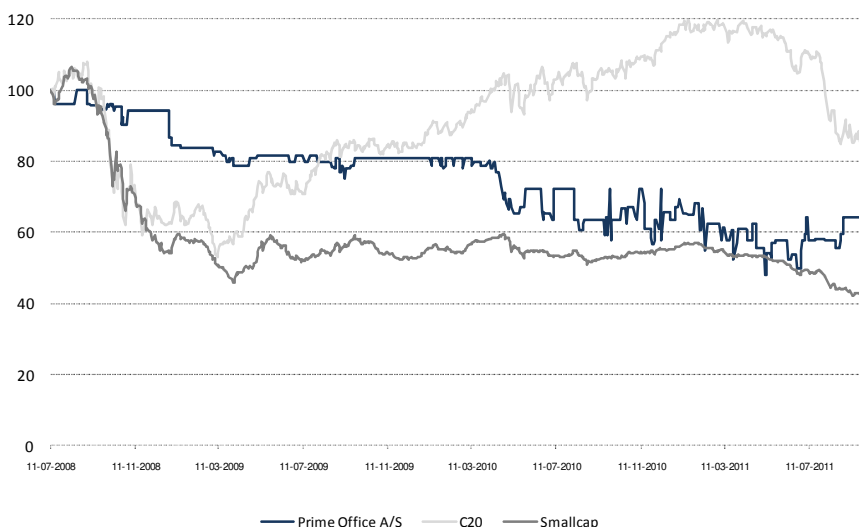
På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) er samtlige fondsbørsmeddelelserne for 2008, 2009 og 2010.

### Finanskalender for 2012

Årsrapport 2011	22. marts 2012
Ordinær generalforsamling 2012	18. april 2012
Delårsrapport, 1. kvartal 2012	16. maj 2012
Delårsrapport, 1. halvår 2012	16. august 2012
Delårsrapport, 3. kvartal 2012	16. november 2012
Offentliggørelse af finanskalender for 2013	16. november 2012

### 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 2011 er kursen på aktien EUR 9,00. 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. 11% og (57)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. september 2011. 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