



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 12. november 2015
Delårsrapport for 3. kvartal 2015
Fondsbørsmeddelelse nr. 100/2015
Side 1 af 29

Prime Office A/S

Delårsrapport for 3. kvartal 2015

(Periode: 1. januar - 30. september 2015)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske ejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontor- og boligejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere.



Selskabsoplysninger

Selskab

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

CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

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

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør
Henrik Demant, økonomidirektør

Revisor

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



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 været tilfredsstillende og den primære drift udvikler sig i overensstemmelse med ledelsens forventninger. For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse fortsat et resultat af primær drift på mellem T.DKK 38.000 og T.DKK 42.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad.

Den 1. juni 2015 erhvervede Prime Office A/S 59% af K/S Danske Immobilen der er et boligejendomsselskab med 3.232 lejligheder i Nordtyskland. K/S Danske Immobilen, udvikler sig positivt. Prime Office A/S koncernen består efter købet af to segmenter, der fordelt på lejen udgør ca. 80% fordelt på boliger og ca. 20% fordelt på kontor. Både størrelsesmæssigt og risikomæssigt har selskabet hermed skiftet karakter. En investering i Prime Office A/S er i dag primært en investering i et boligejendomsselskab med en stabil udlejning og en positiv pengestrøm.

K/S Danske Immobiliens boligejendomme indgår i balancen med en dagsværdi på T.DKK 964.289. Herudover er købsaftalens betingelser og omkostninger i forbindelse med gennemførelse af transaktionen indarbejdet i selskabets indtægter og omkostninger. Integration af de to selskaber forløber godt og der er allerede realiseret betydelige langfristede finansielle synergier.

Selskabets aktieemission på T.DKK 106.444 blev overtegnet og gennemført den 27. maj 2015, og har styrket det samlede kapitalgrundlag i koncernen.

Koncernen har kurssikret langfristet gæld på T.DKK 673.000 i både K/S Danske Immobilen og i Prime Office A/S til en fast rente på ca. 0,80% eksklusiv marginal. Den vægtede gennemsnitlige løbetid er mere end 8 år

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift er mere end fordoblet til T.DKK 23.580 for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 mod T.DKK 11.820 for samme periode sidste år.
- Lejeindtægterne er stigende for både boliger og kontorejendomme.
- Udlejningsprocenten udgør mere end 97%.
- Koncernens gæld er overvejende langfristet
- Soliditeten udgør 27,83%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis DKK 68,23 og DKK 66,5.
- Prime Office A/S indgår fra 1. december 2015 i OMX Copenhagen Benchmark index (OMXCB).

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 3. kvartal 2015 er sammenholdt med tilsvarende tal for 3. kvartal 2014 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2014. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for perioden 1. – 3. kvartal 2015 angivet sammen med tilsvarende tal for perioden 1. - 3. kvartal 2014. Der gøres opmærksom på at en egentlig sammenligning regnskabsperioderne imellem er vanskelig, da erhvervelsen af 59% af K/S Danske Immobilen positivt har påvirket tallene for 2015.

For yderligere oplysninger kontakt venligst.

Prime Office A/S

Sankt Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
www.primeoffice.dk

info@primeoffice.dk
Tlf.: (+45) 8733 8989



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 8
Ledelsesberetning	side 9
Anvendt regnskabspraksis	side 12
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. september 2015	side 16
Ledespåtegning	side 19
Resultatopgørelse	side 20
Totalindkomstopgørelse	side 21
Balance	side 22
Egenkapitalopgørelse	side 23
Pengestrømsopgørelse	side 24
Aktionærinformation	side 25
Kontaktinformation	side 29



Koncernens hovedtal (1)

Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	3. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	26.735	4.838	4.758	5.018	5.053
Bruttoresultat	19.028	4.243	4.057	4.436	4.755
Resultat af primær drift	17.233	4.034	3.595	4.086	4.472
Resultat af finansielle poster	(5.093)	(1.176)	(1.380)	(2.788)	(9.540)
Resultat før kurs- og værdiregulering	12.140	1.935	1.462	1.849	2.091
Resultat før skat	12.140	2.858	2.215	1.297	(5.068)
Periodens resultat	11.792	2.828	2.111	1.059	(3.535)

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	44.563	14.700	14.580	15.038	14.720
Bruttoresultat	32.785	13.249	13.484	13.808	14.005
Resultat af primær drift	23.580	11.820	12.030	12.622	13.038
Resultat af finansielle poster	(8.590)	(3.602)	(3.110)	(8.313)	(13.149)
Resultat før kurs- og værdiregulering	12.951	5.530	5.661	6.620	5.894
Resultat før skat	14.989	8.217	8.920	4.309	(112)
Periodens resultat	14.083	7.867	8.487	4.011	365



Koncernens hovedtal (2)

Balance

Beløb i DKK 1.000	30. september				
	2015	2014	2013	2012	2011
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	30	30	0	54.019
Langfristede aktiver	1.290.284	297.954	298.997	298.747	314.427
Kortfristede aktiver	55.577	3.714	2.648	9.178	7.471
Aktiver i alt	1.345.861	301.668	301.644	307.925	321.898
Passiver					
Egenkapital i alt	374.567	116.194	106.664	94.170	105.240
Langfristede gældsforpligtelser	793.083	171.162	170.266	170.208	169.894
Kortfristede gældsforpligtelser	178.211	14.313	24.716	43.547	46.764
Passiver i alt	1.345.861	301.668	301.644	307.925	321.898

Beløb i DKK 1.000	31. december				
	2015	2014	2013	2012	2011
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	-	27.748	(45)	612	53.965
Langfristede aktiver	-	325.285	298.673	299.363	298.223
Kortfristede aktiver	-	2.610	1.700	1.858	7.375
Aktiver i alt	-	327.895	300.373	301.221	305.598
Passiver					
Egenkapital i alt	-	118.099	107.345	96.978	88.995
Langfristede gældsforpligtelser	-	173.160	171.356	170.321	169.723
Kortfristede gældsforpligtelser	-	36.636	21.672	33.922	46.880
Passiver i alt	-	327.895	300.373	301.221	305.598



Koncernens hovedtal (3)

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1.000	3. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	17.233	4.034	3.595	4.086	4.472
Pengestrømme vedrørende primær drift	9.093	4.845	4.438	3.638	5.552
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	4.000	2.747	2.730	1.402	(5.090)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	7	7	(239)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(7.160)	(968)	(1.902)	(1.223)	1.466
Periodens pengestrømme i alt	(3.159)	1.786	835	(60)	(3.624)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	20.299	856	865	738	4.502
Periodens pengestrømme i alt	(3.159)	1.786	835	(60)	(3.624)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	17.140	2.642	1.700	678	878

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	23.580	11.820	12.030	12.622	13.038
Pengestrømme vedrørende primær drift	31.510	11.730	11.866	11.235	12.554
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	20.882	5.441	5.944	4.615	(2.850)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(202.445)	30	30	(604)	(54.436)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	197.301	(3.446)	(4.952)	(5.286)	51.236
Periodens pengestrømme i alt	15.738	2.025	1.022	(1.275)	(6.050)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	1.402	618	679	1.953	6.928
Periodens pengestrømme i alt	15.738	2.025	1.022	(1.275)	(6.050)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	17.140	2.642	1.700	678	878



Koncernens nøgletal

	3. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	3,24%	2,49%	2,10%	1,39%	(4,75)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	3,15%	2,47%	2,00%	1,13%	(3,31)%
Solidsgrad (pct.)	27,83%	38,52%	35,36%	30,58%	32,69%
Udlejningsgrad (pct.)	97,11%	99,17%	96,31%	99,54%	98,95%
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	106.373	6.273	6.273	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	212.355	67.060	62.799	50.241	71.317
Børskurs (DKK)	66,50	63,00	59,00	47,20	67,00
Indre værdi (DKK)	68,23	105,69	96,88	85,37	95,40
Kurs / indre værdi (DKK)	0,97	0,60	0,61	0,55	0,70
Loan to value (LTV)	0,70	0,59	0,60	0,63	0,61
Resultat pr. aktie (EPS)	3,40	2,61	1,94	1,23	(3,35)
EBIT pr. aktie (DKK)	5,40	3,79	3,38	3,84	4,20
Price Earnings (PE)	19,56	24,17	30,43	38,44	(20,00)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

	1. - 3. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	6,08%	7,36%	8,76%	4,70%	(0,11)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	5,72%	7,05%	8,34%	4,37%	0,35%
Solidsgrad (pct.)	27,83%	38,52%	35,36%	30,58%	32,69%
Udlejningsgrad (pct.)	97,11%	99,17%	96,31%	99,54%	98,95%
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	106.373	6.273	6.273	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	212.355	67.060	62.799	50.241	71.317
Børskurs (DKK)	66,50	63,00	59,00	47,20	67,00
Indre værdi (DKK)	68,23	105,69	96,88	85,37	95,40
Kurs / indre værdi (DKK)	0,97	0,60	0,61	0,55	0,70
Loan to value (LTV)	0,70	0,59	0,60	0,63	0,61
Resultat pr. aktie (EPS)	3,91	7,22	7,83	3,54	0,15
EBIT pr. aktie (DKK)	7,38	11,10	11,30	11,86	12,25
Price Earnings (PE)	17,01	8,72	7,53	13,32	450,00
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Strategi

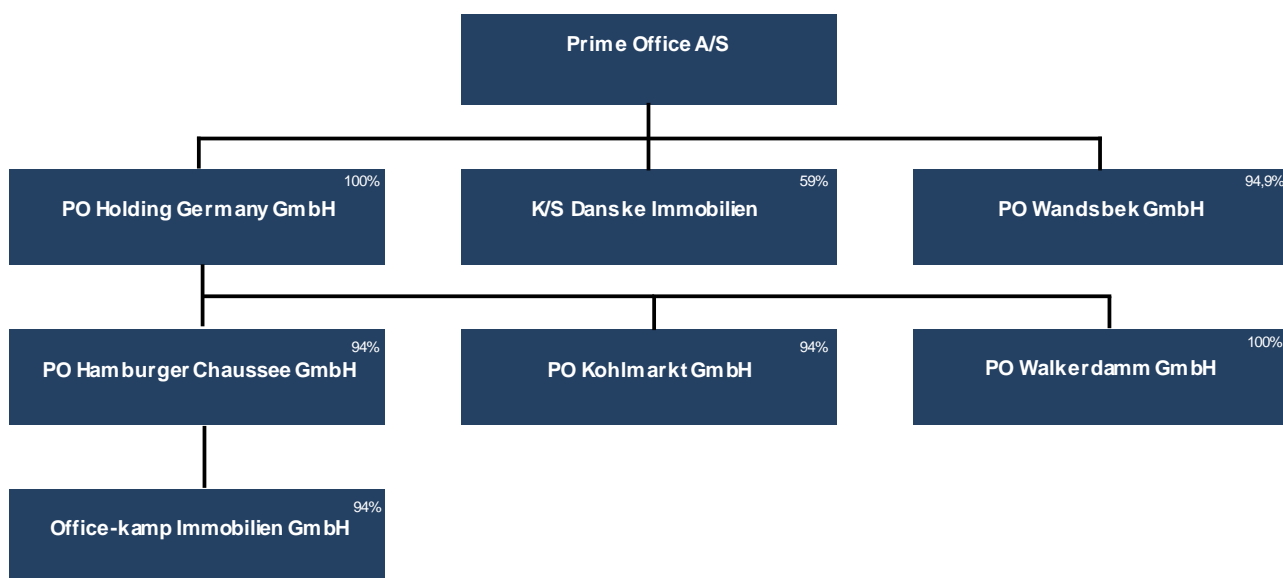
Selskabets investerer i tyske bolig- og kontorejendomme og ledelsen er fortsat af den opfattelse, at en investering i ejendomme i Europas største og økonomisk stærkeste land er en sikker og langfristet værdiskabende investering.

Selskabets strategi er en kontrolleret vækst med fokus på lønsomhed og primær drift.

Historisk har K/S Danske Immobilien investeret langfristet i selskabets ejendomme med betydelig succes til følge. Selskabets investeringer vil blive rettet mod fortsat at have attraktive lejligheder ved genudlejning, og via energiinvesteringer, der nedsætter forbrug og lejernes driftsomkostninger. Der er sammen med selskabet forvalter iværksat en plan herfor med fokus på selskabets ejendomme i Nordtyskland.

Selskabets finansielle styrke fastholdes via høj indtjening og konsolidering

Selskabets selskabsstruktur



K/S Danske Immobilien indgår i koncernregnskabet fra den 1. juni 2015 som et nyt datterselskab i Prime Office A/S koncernen.

Det tyske bolig-og investeringsmarked

Det tyske ejendomsmarked har ifølge en opgørelse fra Dr. Lübke + Kelber Research sat ny omsætningsrekord til EUR 19 mia. for de første 9 mdr. mod EUR 17 mia. i samme periode i 2005, og der er stor efterspørgsel efter specielt boligejendomme. Det tyske senat har for at bremse de stærkt stigende huslejer, specielt i de store tyske byer, indført en såkaldt "Mietbremse", der medfører at huslejen ved genudlejning ikke kan stige mere end 10% af markedslejen. Dette gælder dog ikke for nybyggeri.



K/S Danske Immobilien

Den 1. juni 2015 blev købet af 59 % af kapitalen i K/S Danske Immobilien endelig og Prime Office A/S skiftede herved karakter til et bredere ejendomsselskab med både kontor- og boligjendomme.

Med købet af 3.232 lejligheder til en dagsværdi på T.DKK 964.289 og eksisterende kontorejendomme med en dagsværdi for T.DKK 325.995, har Prime Office A/S samlet investeret i bolig- og kontorejendomme for T.DKK 1.290.284.

Dagsværdi og lejeindtægt for Prime Office A/S og K/S Danske Immobilien pr. 31.12.2014

Byer	Prime Office (Kontor)		K/S Danske Immobilien (Boliger)		
	Dagsværdi *	Lejeindtægt p.a.	Dagsværdi **	Lejeindtægt p.a.	Antal lejligheder
Lübeck	196.935	12.255	380.950	32.012	1.236
Kiel	100.715	7.450	0	0	0
Heide	0	0	189.000	16.419	644
Slesvig	0	0	343.264	29.591	1.190
Hamborg	28.350	1.625	0	0	0
Lensahn	0	0	49.300	4.397	162
I alt	326.000	21.330	962.514	82.419	3.232

* Ekstern vurderet 31.12.2014. ** Ekstern vurderet 15.9.2014

Resultat af primær drift for ejendomsselskabet K/S Danske Immobilien

Alle tal i 1.000 DKK	Resultat af primær drift	
	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
Lejeindtægter	62.527	60.926
Omkostninger	23.272	21.278
Resultat af primær drift	39.255	39.648
Leje pr. m² på årsbasis i EUR	4,86	4,74

Finansiering og rentesikring

Som en del af købsaftalen har sælgerne af K/S Danske afviklet eksisterende renteswap med udløb i 2025 til en rente på 4,72%. I forbindelse med gennemførelsen af købet den 1. juni 2015 er der indgået en 7-årig og en 10-årig renteswap på hver 150 mio.kr. i K/S Danske Immobilien. Se tabel nedenfor.

Oversigt over selskabernes rentesikringer

Selskab	Rente sikring	Beløb i DKK 1.000	Løbetid i år	Rente ekskl. marginal
Prime Office A/S	Renteswap	223.794	10	0,83%
K/S Danske Immobilien	Renteswap	150.000	7	0,67%
K/S Danske Immobilien	Renteswap	150.000	10	0,96%
K/S Danske Immobilien	Obligationslån	150.000	5	0,50%
K/S Danske Immobilien	Tysk statslån	67.893	7	0,75%

*ex marginal på lån



Prime Office koncernen har med de indgående rentesikringer, via renteswap og obligationslån, fastlagt renten på selskabets gæld i en årrække. Den vægtede rente udgør 0,80% og har en vægtet løbetid mere end 8 år.

Ledelsen har med rentesikringerne i en årrække lagt vægt på at fastholde en lav risikoprofil og sikre en betydelig stabilitet i selskabets betalingsstrømme. Den nuværende finansiering er i forhold til, de tidligere udmeldinger fra Prime Office A/S på samme niveau, idet den årlige renteudgift andrager ca. 20 mio.kr.

Forventninger til regnskabsåret 2015

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.DKK 38.000 til 42.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad.



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.

Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), mod EUR sidste år. Danske kroner er valgt som præsentationsvaluta, da selskabets nominelle aktiekapital pr. aktie udgøres af DKK 50 samt at langt hovedparten af selskabets aktionærer er danske. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2015 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 3. kvartal 2015 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.

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%. Den ikke kontrollerende interesses forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Den ikke kontrollerende interesses 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 ny tilkøbte 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.

Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regskabsposter 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 forpligtelse.

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 forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

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 erhvervsomkostninger, 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 inden for 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 regnskabsårs 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.

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 2015

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgør koncernens nettoomsætning T.DKK 44.563 mod T.DKK 14.700 i samme periode sidste år, svarende til en stigning på mere end 203%. Forøgelsen af koncernens nettoomsætning skal tilskrives erhvervelsen af 59% af ejendomsselskabet K/S Danske Immobilien, som er indregnet fra overtagelsesdatoen den 1. juni 2015.

Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2015 udgør T.DKK 26.735 mod T.DKK 4.838 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2014 udgjorde koncernens nettoomsætning T.DKK 20.929.

Koncernens driftsomkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 og for samme periode sidste år henholdsvis T.DKK 11.778 og T.DKK 1.451, mens driftsomkostningerne for 3. kvartal 2015 og 3. kvartal 2014 udgør henholdsvis T.DKK 7.707 og T.DKK 595. Stigningen i selskabets driftsomkostninger skyldes købet af ejendomsselskabet K/S Danske Immobilien.

I hele regnskabsåret for 2014 udgjorde koncernens driftsomkostninger T.DKK 1.864.

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgør koncernens bruttoresultat T.DKK 32.785 mod T.DKK 13.249 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2015 udgør T.DKK 19.028 mod T.DKK 4.243 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2014 udgjorde koncernens bruttoresultat T.DKK 19.065.

Prime Office A/S har under andre driftsindtægter indtægtsført T.DKK 4.214, der er indtjening fra K/S Danske Immobilien i perioden fra 1. januar til 15. april 2015, og som efter købskontraktens bestemmelser tilfalder Prime Office A/S.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 og for samme periode sidste år udgør henholdsvis T.DKK 13.419 og T.DKK 1.429, mens de samme omkostninger for 3. kvartal 2015 og 3. kvartal 2014 udgør T.DKK 1.795 og T.DKK 208. Stigningen i koncernens salgs- og administrationsomkostninger kan relateres til omkostningerne i forbindelse med erhvervelse af K/S Danske Immobilien.

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 2015 udgør T.DKK 23.580 mod T.DKK 11.820 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 3. kvartal 2015 udgør T.DKK 17.233 mod T.DKK 4.034 i samme periode sidste år.



Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende, taget i betragtning af, at Prime Office A/S først overtog 59% af ejendomsselskabet den 1. juni 2015, og at der i koncernens indeværende delårsrapport er inkluderet erhvervsomkostninger for mere end T.DKK 15.000 i forbindelse med købet af K/S Danske Immobilien.

Resultat af primær drift udgjorde for hele regnskabsperioden 2014 T.DKK 16.762.

Finansielle poster

Koncernens finansielle realiserede indtægter og omkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 henholdsvis T.DKK 389 og T.DKK (11.018) mod T.DKK 0 og T.DKK (6.289) for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015. Stigningen i koncernens realiserede finansielle omkostninger kan tilskrives en stigning i koncernens rentebærende gæld som primært har relation til ejendomsselskabet K/S Danske Immobilien.

I regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2015 udgør koncernens realiserede indtægter og omkostninger henholdsvis T.DKK 0 og T.DKK (5.093), mens de for samme periode sidste år udgjorde T.DKK 0 og T.DKK (2.099).

Resultat før kurs- og værdireguleringer

Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgør T.DKK 12.951 mod T.DKK 5.530 i samme periode sidste år. Resultatet før kurs- og værdireguleringer for 3. kvartal 2015 udgør T.DKK 12.140 mod T.DKK 1.935 i samme periode sidste år.

Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2015 udgør dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.DKK 0.

Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Koncernens gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser har dels relation til ændringen i dagsværdien af selskabets renteswap og dels til tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap.

Koncernens gevinst på finansielle gældsforpligtelser udgøres af en positiv ændring i værdien af koncernens renteswap. For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 er udviklingen i renteswappens dagsværdi ændret fra T.DKK (3.116) pr. 1. januar 2015 til T.DKK 0 pr. 30. juni 2015 hvor renteswappen udløber. Gevinsten udgør i alt T.DKK 3.116. Koncernens omkostninger på finansielle gældsforpligtelser i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgøres af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og udgør T.DKK (1.078).

Koncernens samlede gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgør T.DKK 2.038 mod T.DKK 2.687 i samme periode sidste år. For regnskabsåret 2014 udgjorde koncernens samlede gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser i alt T.DKK 3.748.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgør T.DKK 14.989 mod T.DKK 8.217 i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 3. kvartal 2015 udgør T.DKK 12.140 mod T.DKK 2.858 i samme periode sidste år. Omkostningerne i forbindelse med, dels erhvervelse af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien og, dels omkostningerne i forbindelse med selskabets aktieemission, på i alt ca. T.DKK 15.000 er den direkte årsag til niveauet for selskabets resultat før skat.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2014 T.DKK 10.501.



Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. september 2015 udgør T.DKK 1.345.861 primært bestående af investeringsejendomme på T.DKK 1.290.284. Den 31. december 2014 udgjorde koncernens balancesum T.DKK 327.895 og markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.DKK 325.285. Stigningen i koncernens balancesum skyldes erhvervelse af 59% af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilien. Dagsværdien af ejendomme ejet af K/S Danske Immobilien udgør i alt T.DKK 964.289.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. september 2015 T.DKK 55.577, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.DKK 1.290.284. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2014 henholdsvis T.DKK 2.610 og T.DKK 325.285.

Koncernens egenkapital

Den 30. september 2015 udgør koncernens egenkapital T.DKK 374.567, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.DKK 156.689. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2014 T.DKK 118.099 og T.DKK 3.740. I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.DKK 103.519.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget i selskabets resultatopgørelse, samt direkte på selskabets egenkapital. Tilbageførelse af dagsværdiregulering foretaget i resultatopgørelsen udgør for regnskabsperioden T.DKK (824) eksklusiv skat, mens reguleringen foretaget direkte på egenkapitalen udgør T.DKK (1.850) eksklusiv skat.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. september 2015 henholdsvis T.DKK 793.083 og T.DKK 178.211. Den 31. december 2014 udgjorde nævnte regnskabsposter T.DKK 173.160 og T.DKK 36.636. I perioden fra 1. januar til 30. september 2015 er koncernens samlede forpligtelser dermed steget med i alt T.DKK 761.498.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2015 udgør T.DKK 31.510, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.DKK 20.882, T.DKK (202.445) og T.DKK 197.301.

Samlet er koncernens likvide beholdninger steget fra T.DKK 1.402 til T.DKK 17.140 pr. 30. september 2015.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 3. kvartal 2015.

Nasdaq Copenhagen A/S har meddelt, at Prime Office A/S indgår i OMX Copenhagen Benchmark indekset (OMXCB) fra den 1. december 2015. OMXCB-indekset (tidligere KBX-indekset) blev introduceret på Københavns Fondsbørs den 2. juli 2001 og kan benyttes til at måle sit *afkast* i forhold til markedsafkastet. Indekset inkluderer 60-80 selskaber som hver især indgår med markedsværdien af det antal aktier, der reelt er til rådighed for investorerne.

Forventninger til regnskabsåret 2015

Koncernens resultat af primær drift før dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2015 forventes at udgøre fra T.DKK 38.00 til T.DKK 42.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på et højt niveau.



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2015.

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

Delårsrapporten for 3. kvartal 2015 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2015 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2015.

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 12. november 2015.

Direktion

Direktion

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Henrik Demant
Økonomidirektør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jens Erik Jepsen Christensen
Næstformand

Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

	3. kvartal 01.07.2015 - 30.09.2015	3. kvartal 01.07.2014 - 30.09.2014	1. - 3. kvartal 01.01.2015 - 30.09.2015	1. - 3. kvartal 01.01.2014 - 30.09.2014	2014 01.01.2014 - 31.12.2014
Beløb i DKK 1.000					
Nettoomsætning	26.735	4.838	44.563	14.700	20.929
Driftsomkostninger	(7.707)	(595)	(11.778)	(1.451)	(1.864)
Bruttoresultat	19.028	4.243	32.785	13.249	19.065
Andre driftsindtægter	0	0	4.214	0	0
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.795)	(208)	(13.419)	(1.429)	(2.303)
Resultat af primær drift	17.233	4.034	23.580	11.820	16.762
Finansielle indtægter	0	0	389	0	9
Finansielle omkostninger	(5.093)	(2.099)	(11.018)	(6.289)	(9.012)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	12.140	1.935	12.951	5.530	7.760
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0	(1.007)
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	923	2.038	2.687	3.748
Resultat før skat	12.140	2.858	14.989	8.217	10.501
Skat af periodens resultat	(348)	(30)	(906)	(350)	(1.385)
Periodens resultat	11.792	2.828	14.083	7.867	9.116
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	6.949	2.783	7.765	7.703	9.135
Ikke kontrollerende interesse	4.843	45	6.317	164	(19)
I alt	11.792	2.828	14.083	7.867	9.116
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	3,40	2,68	3,91	7,29	8,58
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	3,29	2,61	3,79	7,22	8,58



Totalindkomstopgørelse

	3. kvartal 01.07.2015 - 30.09.2015	3. kvartal 01.07.2014 - 30.09.2014	1. - 3. kvartal 01.01.2015 - 30.09.2015	1. - 3. kvartal 01.01.2014 - 30.09.2014	2014 01.01.2014 - 31.12.2014
Beløb i DKK 1.000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	11.792	2.828	14.083	7.867	9.116
Anden totalindkomst					
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	(15.165)	0	(3.501)	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	491	1.074	1.466	1.958
Skat af dagsværdireguleringer	3.564	(74)	577	(231)	(313)
Emissionsomkostninger	121	0	(3.127)	0	0
Anden totalindkomst i alt	(11.480)	417	(4.977)	1.236	1.645
Periodens totalindkomst	312	3.245	9.106	9.103	10.761
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	(4.531)	3.200	2.789	8.939	10.780
Ikke kontrollerende interesse	4.843	45	6.317	164	(19)
I alt	312	3.245	9.106	9.103	10.761



Balance

Beløb i DKK 1.000	Koncern		
	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	1.290.284	297.954	325.285
Langfristede aktiver i alt	1.290.284	297.954	325.285
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.323	424	40
Andre tilgodehavender	35.109	461	978
Periodeafgrænsningsposter	1.005	186	190
Likvide beholdninger	17.140	2.642	1.402
Kortfristede aktiver	55.577	3.714	2.610
Aktiver i alt	1.345.861	301.668	327.895
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	159.666	106.444	106.444
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(2.674)	(1.236)	(824)
Særlig reserve	53.222	0	0
Overført resultat	6.493	7.293	8.739
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	217.878	112.502	114.359
Ikke kontrollerende interesse	156.689	3.692	3.740
Egenkapital i alt	374.567	116.194	118.099
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	3.331	1.236	3.223
Gæld til kreditinstitutter	789.752	169.926	169.937
Langfristede gældsforpligtelser i alt	793.083	171.162	173.160
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	118.866	5.225	28.483
Leverandørgæld	4.493	1.362	1.412
Selskabsskat	256	581	488
Periodeafgrænsningsposter	338	149	156
Anden gæld	54.258	6.997	6.097
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	178.211	14.313	36.636
Forpligtelser i alt	971.294	185.475	209.796
Passiver i alt	1.345.861	301.668	327.895



Egenkapitalopgørelse

Koncern							
01.01.2015 - 31.03.2015							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende morselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	106.444	(824)	0	8.739	114.359	3.740	118.099
Kursregulering ifm. præsenteringsvaluta	0	0	0	351	351	98	449
Periodens resultat	0	0	0	2.144	2.144	90	2.234
Anden totalindkomst	0	(5.064)	0	0	(5.064)	0	(5.064)
Totalindkomst i alt	0	(5.064)	0	2.495	(2.569)	188	(2.381)
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2015	106.444	(5.888)	0	11.234	111.790	3.928	115.718

Koncern							
01.04.2015 - 30.06.2015							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende morselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. april 2015	106.444	(5.888)	0	11.234	111.790	3.928	115.718
Kursregulering ifm. præsenteringsvaluta	0	0	0	(126)	(126)	(5)	(131)
Regulering i K/S Danske Immobilien	0	0	0	0	0	147.633	147.633
Kapitalhedsættelse	(53.222)	0	53.222	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	0	106.444	0	106.444
Periodens resultat	0	0	0	(1.417)	(1.417)	1.474	57
Anden totalindkomst	0	14.815	0	(3.248)	9.038	2.529	11.567
Totalindkomst i alt	53.222	14.815	53.222	(4.791)	113.939	151.631	265.570
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	(7.007)	(7.007)	0	(7.007)
Egenkapital pr. 30. juni 2015	159.666	8.927	53.222	(564)	218.722	155.559	374.281

Koncern							
01.07.2015 - 30.09.2015							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende morselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. juli 2015	159.666	8.927	53.222	(564)	218.722	155.559	374.281
Kursregulering ifm. præsenteringsvaluta	0	0	0	(13)	(13)	(13)	(26)
Periodens resultat	0	0	0	6.949	6.949	4.843	11.792
Anden totalindkomst	0	(11.601)	0	121	(7.780)	(3.700)	(11.480)
Totalindkomst i alt	0	(11.601)	0	7.057	(844)	1.130	286
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. september 2015	159.666	(2.674)	53.222	6.493	217.878	156.689	374.567



Pengestrømsopgørelse

	3. kvartal 01.07.2015 - 30.09.2015	3. kvartal 01.07.2014 - 30.09.2014	1. - 3. kvartal 01.01.2015 - 30.09.2015	1. - 3. kvartal 01.01.2014 - 30.09.2014	2014 01.01.2014 - 31.12.2014
Beløb i DKK 1.000					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	17.233	4.034	23.580	11.820	16.762
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	1.007
Ændring i tilgodehavender	(6.131)	610	(37.229)	(7)	(129)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(2.009)	201	45.159	(82)	895
Betalt selskabsskat	0	0	0	0	(443)
Pengestrømme vedrørende primær drift	9.093	4.845	31.510	11.730	18.092
Modtagne finansielle indtægter	0	0	389	0	9
Betalte finansielle omkostninger	(5.093)	(2.099)	(11.018)	(6.289)	(9.012)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	4.000	2.747	20.882	5.441	9.089
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb af investeringsejendomme	0	7	(202.445)	30	(27.748)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	7	(202.445)	30	(27.748)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Lånoptagelse	0	0	110.780	0	26.063
Tilbagebetaling af lån	(7.281)	(968)	(9.789)	(3.446)	(6.621)
Kapitalforhøjelse	0		106.444		
Emissionsomkostninger	121		(3.127)		
Køb af egne aktier	0	0	(7.007)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(7.160)	(968)	197.301	(3.446)	19.442
Periodens pengestrømme	(3.159)	1.786	15.738	2.025	783
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	20.299	856	1.402	618	619
Periodens pengestrømme	(3.159)	1.786	15.738	2.025	783
Likvid beholdning ved periodens slutning	17.140	2.642	17.140	2.642	1.402



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser for 2015

Nr. 99/2015	12.11.2015	Delårsrapport for 3. kvartal 2015
Nr. 98/2015	26.08.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29, stk. 2, nr. 2
Nr. 97/2015	12.08.2015	Delårsrapport for 1. halvår 2015
Nr. 96/2015	03.06.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a
Nr. 95/2015	02.06.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a
Nr. 94/2015	01.06.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a
Nr. 93/2015	28.05.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29, stk. 2, nr. 1
Nr. 92/2015	27.05.2015	Prime Office A/S offentliggør nye vedtægter
Nr. 91/2015	22.05.2015	Prime Office A/S offentliggør resultat af fortegningsemission
Nr. 90/2015	13.05.2015	Delårsrapport for 1. kvartal 2015
Nr. 89/2015	28.04.2015	Referat fra ekstraordinær generalforsamling
Nr. 88/2015	27.04.2015	Meddelelse om fuldmagt til bestyrelsen
Nr. 87/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 2
Nr. 86/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 4, 4
Nr. 85/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 3
Nr. 84/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28
Nr. 83/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29
Nr. 82/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29
Nr. 81/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29
Nr. 80/2015	21.04.2015	Referat fra generalforsamling den 21. april 2015
Nr. 79/2015	21.04.2015	Prime Office A/S offentliggør prospekt i forbindelse med udbud af 2.128.876 stk. nye aktier a nominelt DKK 50 til DKK 50 per aktie med fortegningsret for eksisterende aktionærer i forhold 1:2.
Nr. 78/2015	20.04.2015	Meddelelse om fuldmagt til bestyrelsen
Nr. 77/2015	09.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a
Nr. 76/2015	31.03.2015	Prime Office A/S indkalder til ekstraordinær generalforsamling
Nr. 75/2015	27.03.2015	Prime Office A/S indkalder til ordinær generalforsamling
Nr. 74/2015	26.03.2015	Prime Office A/S udskyder ekstraordinær generalforsamling
Nr. 73/2015	25.03.2015	Årsrapport 2014
Nr. 72/2015	23.03.2015	Finanstilsynet har i dag udstedt tilladelse til Prime Office A/S som selvforvaltende alternativ investeringsfond.
Nr. 71/2015	09.03.2015	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2015
Nr. 70/2015	02.02.2015	Prime Office A/S indgår betinget købsaftale af boligselskab med 77 boligejendomme i Nordtyskland til en samlet værdi på DKK 960 mio.

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

Finanskalender for 2015

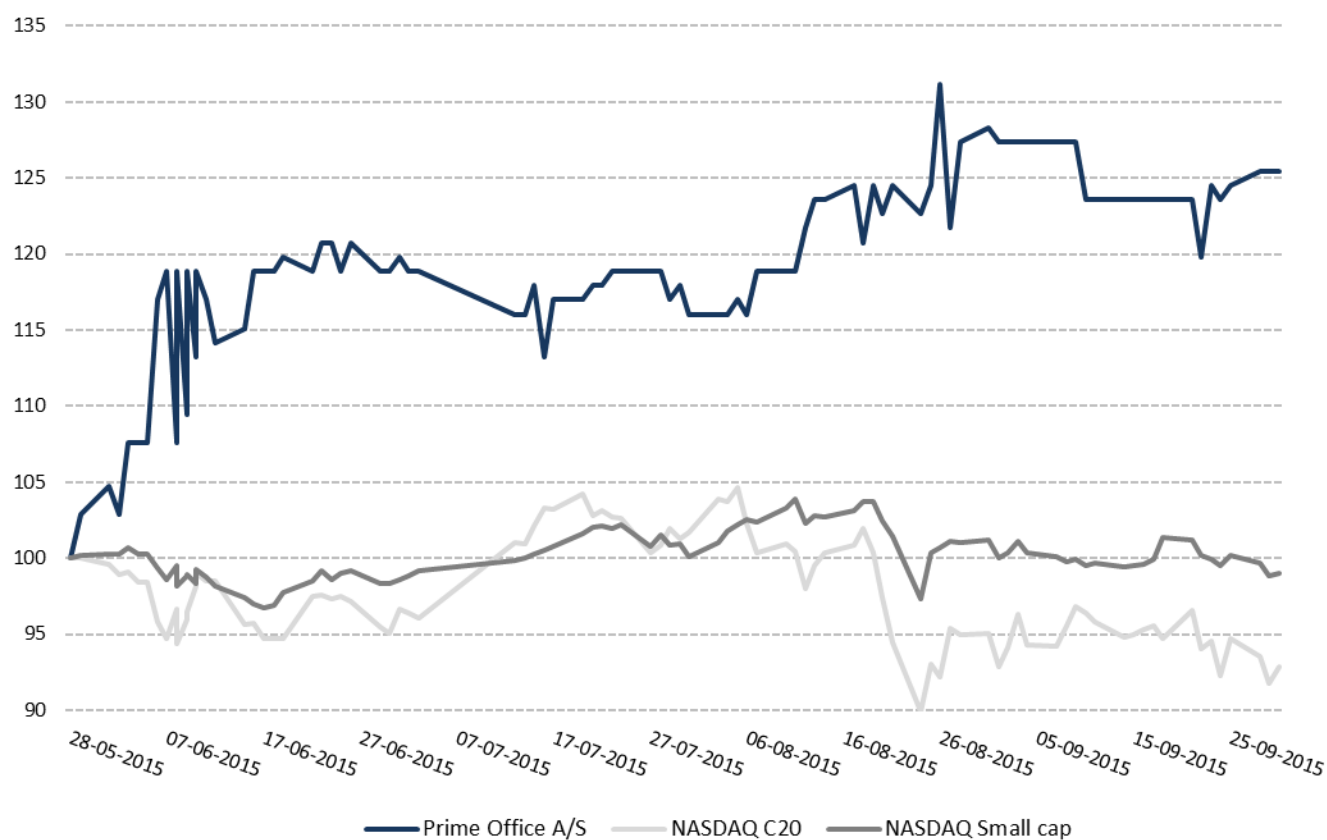
Offentliggørelse af finanskalender for 2016	12. november 2015
Delårsrapport, 3. kvartal 2015	12. november 2015



Aktiekursudvikling

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap i perioden fra 28. maj 2015 til 30. september 2015 (Indeks, kursen den 28. maj 2015 = 100)

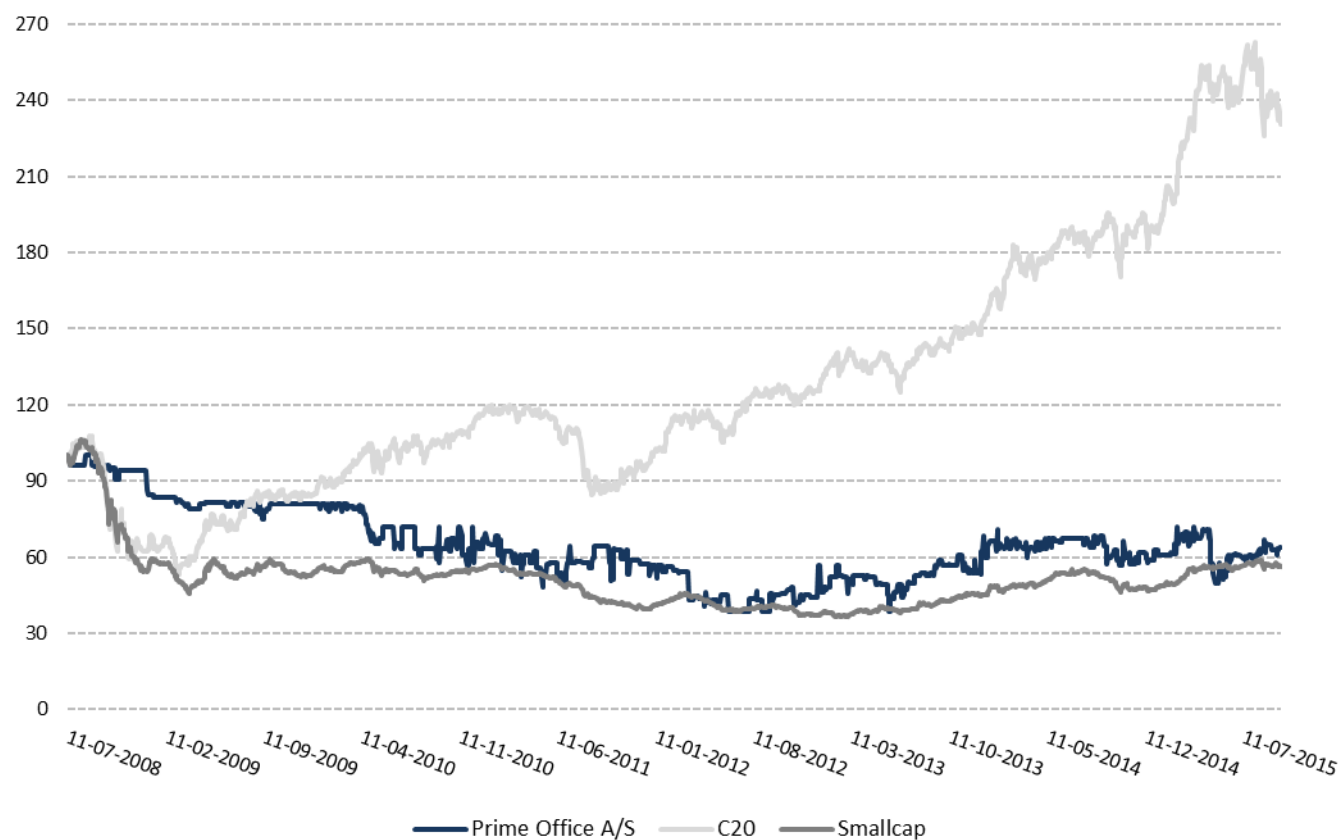
Aktien blev i emissionsperioden 2015 udbudt til en tegningskurs på DKK 50 pr. aktie á nominel DKK 50. Den 30. september 2015 er kursen på aktien DKK 66,5. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således steget med ca. 33%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S for begge aktier bedre i perioden fra den 28. maj 2015 til 30. september 2015. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. (7)% og (1)% i perioden fra den 28. maj 2015 til 30. september 2015. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap i perioden fra 11. juli 2008 til 30. september 2015 (Indeks, kursen den 11. juli 2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på DKK 104 pr. aktie á nominel DKK 100. Den 30. september 2015 er kursen på aktien DKK 66,5. 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 svagere og bedre. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 133% og (44)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. september 2015. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.

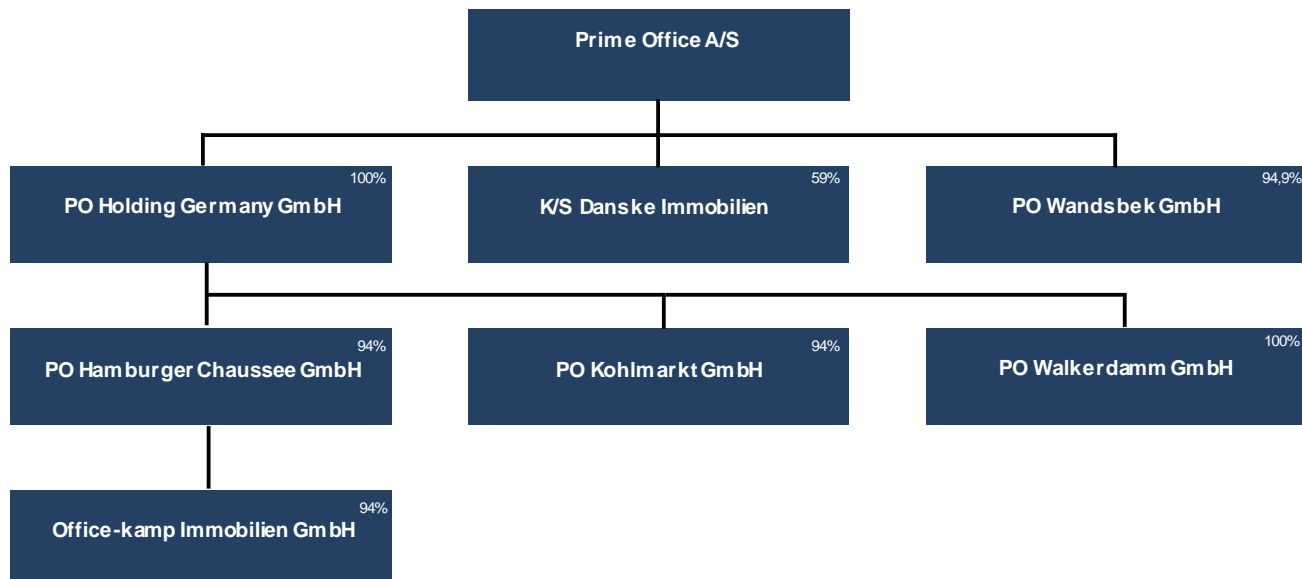




Overzicht over storaktionærer

Aktionær	Stemmer	Beholdning i pct.	Beholdning i styk
Birketinget A/S	539.287	16,89	539.287
AHJ A/S	501.906	15,72	501.906
NETFONDS BANK ASA	319.412	10,00	319.412

Koncernoversigt





Kontaktinformation

Prime Office A/S

Sankt Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
www.primeoffice.dk

CVR. nr.: 30 55 86 42
Telefon: (+45) 8733 8989

Administrerende direktør

Mogens Vinther Møller
Telefon: (+45) 8733 8989
Mobil: (+45) 4074 2429

Økonomidirektør

Henrik Demant
Telefon: (+45) 8733 8989
Mobil: (+45) 2759 1877

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk