



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 12. august 2015
Delårsrapport for 1. halvår 2015
Fondsbørsmeddelelse nr. 97/2015
Side 1 af 29

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. halvår 2015

(Periode: 1. januar - 30. juni 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

Delårsrapport for 1. halvår 2015

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. juni 2015 været positiv og ejendomsdriften af selskabets kontor-og boligejendomme forløber meget tilfredsstillende.

Prime Office A/S har i 1. halvår 2015 erhvervet 59% af K/S Danske Immobilen der er et boligejendomsselskab med 3.232 lejligheder i Nordtyskland. K/S Danske Immobilen indgår fra 1. juni 2015 som et koncernselskab, og ledelsen forventer et resultat af den primære drift for hele 2015 på mellem T.DKK 38.000 til T.DKK 42.000 for Prime Office A/S koncernen.

K/S Danske Immobiliens boligejendomme indgår i balancen med en dagsværdi på T.DKK 962.514. Herudover er købsaftalens betingelser og omkostninger i forbindelse med gennemførelse af transaktionen indarbejdet i selskabets indtægter og omkostninger. Sælgerne har som et led i købsaftalen afviklet en eksisterende renteswap med udløb i 2025.

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

Selskabets primære drift er påvirket af transaktionsomkostninger i forbindelse med erhvervelse af K/S Danske Immobilen. Transaktionsomkostningerne udgør ca. T.DKK 15.000 og har relation til købet af K/S Danske Immobilen, etablering af finansiering og selskabets aktieemission.

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

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 12. august 2015 godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2015.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat af primær drift for 1. halvår 2015 udgør T.DKK 6.347.
- Lejeindtægterne er stigende for både boliger og kontorejendomme.
- Udlejningsprocenten udgør mere end 97%.
- Koncernens gæld er overvejende langfristet
- Langfristet gæld er kurssikret til 0,80% p.a. eksklusiv marginal i de næste 8 år.
- Soliditeten udgør 27,91%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis DKK 69,29 og DKK 63.

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse 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.



Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. halvår 2015 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. halvår 2014, samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2014. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for 2. kvartal 2015 angivet sammen med tilsvarende tal for 2. kvartal 2014.

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 5
Koncernens hovedtal	side 6
Koncernens nøgletal	side 8
Ledelsesberetning	side 9
Anvendt regnskabspraksis	side 12
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. juni 2015	side 16
Ledelsespåtegning	side 19
Resultatopgørelse	side 20
Totalindkomstopgørelse	side 21
Balance	side 22
Egenkapitalopgørelse	side 23
Pengestrømsopgørelse	side 24
Aktionærinformation	side 25
Koncernoversigt	side 28
Kontaktinformation	side 29



Koncernens hovedtal – 2. kvartal 2015

Beløb i DKK 1.000	2. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	16.619	4.906	4.930	4.936	4.945
Bruttoresultat	13.063	4.563	4.729	4.646	4.788
Resultat af primær drift	2.350	3.877	4.311	4.185	4.624
Resultat af finansielle poster	(2.138)	(1.290)	(880)	(2.810)	(5.922)
Resultat før kurs- og værdiregulering	(818)	1.782	2.178	2.037	2.230
Resultat før skat	212	2.587	3.431	1.375	(1.298)
Periodens resultat	57	2.356	3.729	1.316	(977)

Totalindkomstopgørelse					
Periodens totalindkomst	11.624	2.766	4.140	1.717	(485)

Beløb i DKK 1.000	31. marts				
	2015	2014	2013	2012	2011
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	0	(7)	(7)	0	54.128
Langfristede aktiver	326.426	298.889	298.954	298.176	314.332
Kortfristede aktiver	4.327	2.329	3.066	8.414	9.761
Aktiver i alt	330.753	301.218	302.020	306.589	324.094
Passiver					
Egenkapital i alt	115.718	110.631	99.930	90.773	109.058
Langfristede gældsforpligtelser	189.475	171.566	170.147	169.853	170.236
Kortfristede gældsforpligtelser	25.560	19.120	31.943	45.963	44.800
Passiver i alt	330.753	301.218	302.020	306.589	324.094

Beløb i DKK 1.000	2. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	2.350	3.877	4.311	4.185	4.624
Pengestrømme vedrørende primær drift	(22.181)	2.081	3.483	4.869	2.804
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(25.349)	(14)	1.351	2.698	291
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(202.445)	14	15	(364)	(977)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	203.953	(350)	(2.088)	(3.100)	1.365
Periodens pengestrømme i alt	(23.841)	(350)	(722)	(766)	679
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	3.542	1.207	1.589	1.502	3.834
Periodens pengestrømme i alt	(23.841)	(350)	(722)	(766)	679
Likvidbeholdning ved periodens slutning	20.299	857	867	736	4.513



Koncernens hovedtal – 1. halvår 2015

Beløb i DKK 1.000	1. halvår				
	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	22.042	9.879	9.823	9.990	9.689
Bruttoresultat	17.971	9.021	9.428	9.344	9.271
Resultat af primær drift	6.347	7.799	8.436	8.511	8.585
Resultat af finansielle poster	(3.498)	(2.431)	(1.730)	(5.508)	(3.617)
Resultat før kurs- og værdiregulering	811	3.601	4.199	4.118	3.811
Resultat før skat	2.849	5.368	6.705	3.003	4.967
Periodens resultat	2.291	5.048	6.377	2.617	3.908

Totalindkomstopgørelse

Periodens totalindkomst	8.794	5.868	7.198	3.427	4.841
--------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Beløb i DKK 1.000	30. juni				
	2015	2014	2013	2012	2011

Balance

Aktiver

Investering i materielle anlægsaktiver	202.445	0	0	0	0
Langfristede aktiver	1.288.523	298.469	299.122	297.981	313.313
Kortfristede aktiver	52.606	2.557	2.297	9.113	13.351
Aktiver i alt	1.341.128	301.026	301.419	307.094	326.664

Passiver

Egenkapital i alt	374.281	113.150	104.155	92.417	108.610
Langfristede gældsforpligtelser	795.875	171.407	170.285	169.705	170.282
Kortfristede gældsforpligtelser	170.971	16.469	26.979	44.972	47.772
Passiver i alt	1.341.128	301.026	301.419	307.094	326.664

Beløb i DKK 1.000	1. halvår				
	2015	2014	2013	2012	2011

Pengestrømme

Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	6.347	7.799	8.436	8.511	8.585
Pengestrømme vedrørende primær drift	(18.181)	6.897	7.451	7.575	13.284
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(23.717)	2.699	3.216	3.204	8.510
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(202.445)	22	22	(364)	(54.896)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	204.461	(2.483)	(3.051)	(4.051)	43.954
Periodens pengestrømme i alt	(21.701)	238	188	(1.212)	(2.432)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	1.402	619	679	1.948	6.944
Periodens pengestrømme i alt	(21.701)	238	188	(1.212)	(2.432)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	20.299	857	867	736	4.513



Koncernens nøgletal

	2. kvartal				
	2015	2014	2013	2012	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	0,09%	2,35%	3,36%	1,50%	(1,19)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	0,02%	2,14%	3,65%	1,44%	(0,90)%
Soliditetsgrad (pct.)	27,91%	37,59%	34,55%	30,09%	33,25%
Udlejningsgrad (pct.)	97,09%	99,17%	97,90%	99,54%	97,42%
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	56	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	201.179	74.512	48.646	42.571	60.654
Børskurs (DKK)	63,00	70,00	46,00	40,00	57,00
Indre værdi (DKK)	69,29	102,89	94,58	83,77	98,60
Kurs / indre værdi (DKK)	0,91	0,68	0,49	0,48	0,58
Loan to value (LTV)	0,71	0,59	0,61	0,63	0,61
Resultat pr. aktie (EPS)	(1,52)	2,16	3,51	1,19	(1,04)
EBIT pr. aktie (DKK)	0,74	3,65	4,03	3,94	4,33
Price Earnings (PE)	(41,46)	31,86	13,03	34,50	(54,57)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0
	1. halvår				
	2015	2014	2013	2012	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	1,16%	4,80%	6,67%	3,31%	4,68%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	0,93%	4,52%	6,34%	2,88%	3,68%
Soliditetsgrad (pct.)	27,91%	37,59%	34,55%	30,09%	33,25%
Udlejningsgrad (pct.)	97,09%	99,17%	97,65%	99,54%	97,42%
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	56	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	201.179	74.512	48.646	42.571	60.654
Børskurs (DKK)	63,00	70,00	46,00	40,00	57,00
Indre værdi (DKK)	69,29	102,89	94,58	83,77	98,60
Kurs / indre værdi (DKK)	0,91	0,68	0,49	0,48	0,58
Loan to value (LTV)	0,71	0,59	0,61	0,63	0,61
Resultat pr. aktie (EPS)	0,51	4,62	5,89	2,30	3,51
EBIT pr. aktie (DKK)	1,99	7,31	7,91	8,03	8,06
Price Earnings (PE)	123,38	15,03	7,80	17,41	16,26
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



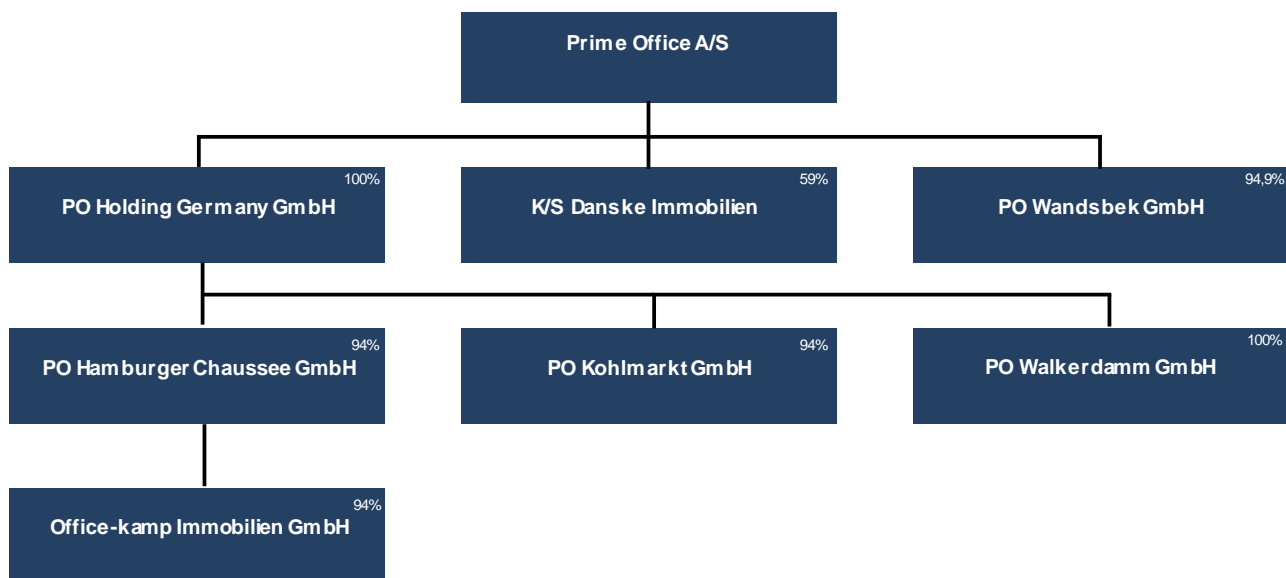
Ledelsesberetning

Strategi

Selskabets strategi er fortsat at investere 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.

Overtagelsen af K/S Danske Immobilien betyder, at ledelsen i de kommende måneder vil vurdere udviklingsmulighederne, ligesom der forestår en række praktiske opgaver omkring selskabets forhold.

Selskabets nye selskabsstruktur



K/S Danske Immobilien indgår fra den 1.6.2015 som et nyt selskab i Prime Office A/S koncernen.

Ledelsen vurderer, at med en ejerandel på 59 % af K/S Danske Immobilien har Prime Office A/S majoritet over selskabet, også i overensstemmelse med internationale regnskabsstandard. I henhold til denne vil Prime Office A/S med udgangspunkt i overtagelsesdagen den 1. juni 2015 konsolidere K/S Danske Immobilien i Prime Office A/S' årsregnskab.

Resultat af aktieemissionen

Forløbet af selskabets aktieemissionen på T.DKK 106.444, der løb fra 5. maj til 20. maj 2015, blev positivt modtaget af selskabets investorer, og der blev ikke brug for den garantistillelse på ca. T.DKK 63.000 som en kreds af investorer havde afgivet. Selskabets aktionærer tegnede i henhold til fortegningsretten aktier for ca. T.DKK 103.700 og ønskede yderligere at tegne aktier for ca. T.DKK 3.400, mens nye aktionærer ønskede at tegne aktier for ca. T.DKK 3.100. Bestyrelsen besluttede herefter at tildele de restende aktier til selskabets eksisterende aktionærer proratorisk.



De nye aktier er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq OMX Copenhagen A/S den 28. maj 2015 og bærer ret til udbytte fra og med regnskabsåret 2015.

Investeringsmarkedet

Jones Lang Lasalle har opgjort omsætningen på det tyske investeringsmarked til 24 mia. EUR for 1.halvår 2015, hvilket er det dobbelte af halvårsgennemsnittet for perioden 2010-2014. Interessen for kontorejendomme er fortsat stor og udgør 44 % af omsætningen. De 7 største byer er efterspurgt og i München udgør startrenten nu under 4%.

Med et forsat historisk lavt renteniveau i Europa og kraftigt stigende aktiekurser er behovet for investering i andre aktivklasser stigende, og efterspørgslen efter attraktive ejendomme er stor.

Erhvervelsen af 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 boligejendomme.

Med købet af 3.232 lejligheder til en dagsværdi på T.DKK 962.514 og eksisterende kontorejendomme med en dagsværdi for T.DKK 326.009 har Prime Office A/S samlet investeret i bolig- og kontorejendomme for T.DKK 1.288.523. Prime Office A/S' portefølje af ejendomme udgøres herefter af 74,7% boligejendomme og 25,3% kontorejendomme. Se nedenstående tabel.

Hovedtal for Prime Office A/S og K/S Danske Immobilien

Alle tal i 1.000 DKK	Prime Office		K/S Danske Immobilien		
	Kontor	Husleje p.a.	Boliger	Husleje p.a.	Antal lejligheder
	Vurdering*		Vurdering**		
Lübeck	196.935	12.255	380.950	32.012	1.236
Kiel	100.715	7.450			
Heide			189.000	16.419	644
Slesvig			343.264	29.591	1.190
Hamborg	28.350	1.625			
Lensahn			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

Primær drift for K/S Danske Immobilien

Alle tal i 1.000 DKK	01.01.2015 - 30-6-2015	01.01.2014 - 30-6-2014
Lejeindtægter	41.496	40.460
Driftsomkostninger	13.745	14.020
Resultat før renter	27.751	26.440



Ledelsesmæssige forhold

På ledelsessiden er Prime Office A/S' administrerende direktør Mogens V. Møller fortsat direktør i K/S Danske Immobilen, hvilket han har været siden 2003, og Prime Office A/S' økonomidirektør Henrik Demant er indtrådt i selskabets direktion. På bestyrelsessiden er Prime Office A/S formand Flemming Lindeløv indtrådt som formand i K/S Danske Immobilen, og bestyrelsesmedlem Torben Hjort er indtrådt i bestyrelsen.

Forvaltnings- og regnskabsmæssige forhold

De to selskaber benytter begge BUWOG som forvalter, hvilket forenkler den administrative del. For K/S Danske Immobiliens vedkommende som forvalter siden 2003, og for Prime Office siden etableringen i 2008.

Ledelsen har sammen med selskabets forvalter iværksat et arbejde med at analysere alle udviklingsmuligheder i K/S Danske Immobilen omkring udstykning i lejligheder, udlejning, etablering af taglejligheder, og vurdering af udviklingsmulighederne i jordstykker.

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 T.DKK 150.000 i K/S Danske Immobilen. Se tabel nedenfor.

Oversigt over selskabernes rentesikringer

Selskab	Sikring	Beløb i 1000 DKK	Løbetid i år	Rente*
Prime Office	Renteswap	223.000	10	0,825
K/S Danske	Renteswap	300.000	10	0,815
K/S Danske	Obligationslån	150.000	5	0,52
K/S Danske	Tysk statslån	75.000	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. T.DKK 18.000.

Forventninger til regnskabsåret 2015

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse 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.

Bestyrelsen, den 12. august 2015



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 1. halvår 2015 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. halvår 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 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 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 mens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

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

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Driftsaktivitet

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

Investeringsaktivitet

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

Finansieringsaktivitet

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

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 1. halvår 2015

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2015 udgør koncernens nettoomsætning T.DKK 22.042 mod T.DKK 9.879 i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 123%. Forøgelsen af koncernens nettoomsætning skal tilskrives erhvervelsen af 59% af ejendomsselskabet K/S Danske Immobilien, som er indregnet fra overtagedesdatoen den 1. juni 2015.

Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2015 udgør T.DKK 16.619 mod T.DKK 4.906 i samme periode sidste år.

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

Koncernens driftsomkostninger udgør for 1. halvår 2015 og 1. halvår 2014 henholdsvis T.DKK 4.071 og T.DKK 857, mens driftsomkostningerne for 2. kvartal 2015 og 2. kvartal 2014 udgør henholdsvis T.DKK 3.556 og T.DKK 343. Stigningen skyldes erhvervelsen 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. juni 2015 udgør koncernens bruttoresultat T.DKK 17.971 mod T.DKK 9.021 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2015 udgør T.DKK 13.063 mod T.DKK 4.563 i samme periode sidste år.

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

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for 1. halvår 2015 og 1. halvår 2014 udgør henholdsvis T.DKK 11.624 og T.DKK 1.223, mens de samme omkostninger for 2. kvartal 2015 og 2. kvartal 2014 udgør T.DKK 10.713 og T.DKK 686. 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 1. halvår 2015 udgør T.DKK 6.347 mod T.DKK 7.799 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 2. kvartal 2015 udgør T.DKK 2.350 mod T.DKK 3.877 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 erhvervelsesomkostninger 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. juni 2015 henholdsvis T.DKK 398 og T.DKK (5.934) mod T.DKK 0 og T.DKK (4.198) for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2014. Stigningen i koncernens realiserede finansielle omkostninger kan tilskrives en stigning i koncernens rentebærende gæld som primært har relation til ejendomsselskabet K/S Danske Immobilen.

I regnskabsperioden fra 1. april til 30. juni 2015 udgør koncernens realiserede indtægter og omkostninger henholdsvis T.DKK 398 og T.DKK 3.566, mens de for samme periode sidste år udgjorde T.DKK 0 og T.DKK 2.095.

Resultat før kurs- og værdireguleringer

Koncernens resultat før kurs- og værdireguleringer for 1. halvår 2015 udgør T.DKK 811 mod T.DKK 3.601 i samme periode sidste år. Resultatet før kurs- og værdireguleringer for 2. kvartal 2015 udgør T.DKK (818) mod T.DKK 1.782 i samme periode sidste år.

Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 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. juni 2015 er udviklingen i renteswappens dagsværdi ændret fra T.DKK (3.116) pr. 1. januar 2015 til T.DKK 0 pr. 30. juni 2015. Gevinsten udgør i alt T.DKK 3.116. Koncernens omkostninger på finansielle gældsforpligtelser i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 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. juni 2015 udgør T.DKK 2.038 mod T.DKK 1.767 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 1. halvår 2015 udgør T.DKK 2.849 mod T.DKK 5.368 i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 2. kvartal 2015 udgør T.DKK 212 mod T.DKK 2.587 i samme periode sidste år. Omkostningerne i forbindelse med, dels erhvervelse af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilen og, dels omkostningerne i forbindelse med selskabets aktieemission, på i alt ca. T.DKK 15.000 er den direkte årsag til faldet i 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. juni 2015 udgør T.DKK 1.341.128 primært bestående af investeringsejendomme på T.DKK 1.288.523. Den 31. december 2014 udgjorde koncernens balancesum T.DKK 327.895. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.DKK 325.285. Stigningen i koncernens balancesum skyldes erhvervelse af 59% af ejendomsselskabet, K/S Danske Immobilen. Dagsværdien af ejendomme ejet af K/S Danske Immobilen udgør i alt T.DKK 962.514.



Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. juni 2015 T.DKK 52.606, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.DKK 1.288.523. 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. juni 2015 udgør koncernens egenkapital T.DKK 374.281, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.DKK 153.030. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2014 T.DKK 118.099 og T.DKK 3.740. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.DKK 106.892.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2015 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget i selskabets resultatopgørelse, samt direkte på egenkapitalen. Tilbageførelse af dagsværdiregulering foretaget i resultatopgørelsen udgør for regnskabsperioden T.DKK (824) eksklusiv skat, mens reguleringen foretaget direkte på egenkapitalen udgør T.DKK 9.751 eksklusiv skat.

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. juni 2015 henholdsvis T.DKK 795.875 og T.DKK 170.971. Den 31. december 2014 udgjorde nævnte regnskabsposter T.DKK 173.160 og T.DKK 36.636. I perioden fra 1. januar til 30. juni 2015 er koncernens samlede forpligtelser dermed steget med i alt T.DKK 757.050.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2015 udgør T.DKK (18.181), mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.DKK (23.717), T.DKK (202.445) og T.DKK 204.461.

Samlet er koncernens likvide beholdninger steget fra T.DKK 1.402 til T.DKK 20.299 pr. 30. juni 2015.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. halvår 2015.

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 1. halvår 2015.

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

Delårsrapporten for 1. halvår 2015 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

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

Direktion

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Henrik Demant
Økonomidirektør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jens Erik Jepsen Christensen
Næstformand

Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	2015 2. kvartal	2014 2. kvartal	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2014
Nettoomsætning	16.619	4.906	22.042	9.879	20.929
Driftsomkostninger	(3.556)	(343)	(4.071)	(857)	(1.864)
Bruttoresultat	13.063	4.563	17.971	9.021	19.065
Salgs- og administrationsomkostninger	(10.713)	(686)	(11.624)	(1.223)	(2.303)
Resultat af primær drift	2.350	3.877	6.347	7.799	16.762
Finansielle indtægter	398	0	398	0	9
Finansielle omkostninger	(3.566)	(2.095)	(5.934)	(4.198)	(9.012)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	(818)	1.782	811	3.601	7.760
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0	(1.007)
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	1.030	805	2.038	1.767	3.748
Resultat før skat	212	2.587	2.849	5.368	10.501
Skat af periodens resultat	(155)	(231)	(558)	(321)	(1.385)
Periodens resultat	57	2.356	2.291	5.048	9.116
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	(1.417)	2.289	727	4.928	9.135
Ikke kontrollerende interesse	1.474	67	1.564	119	(19)
I alt	57	2.356	2.291	5.048	9.116
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	(1,52)	2,16	0,51	4,62	8,58
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(1,51)	2,16	0,50	4,62	8,58



Totalindkomstopgørelse

	2015 2. kvartal	2014 2. kvartal	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2014
Beløb i DKK 1.000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	57	2.356	2.291	5.048	9.116
Anden totalindkomst					
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	18.820	0	11.664	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	536	485	1.074	977	1.958
Skat af dagsværdireguleringer	(4.541)	(75)	(2.987)	(157)	(313)
Emissionsomkostninger	(3.248)	0	(3.248)	0	0
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	11.567	410	6.503	820	1.645
Periodens totalindkomst	11.624	2.766	8.794	5.868	10.761
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	7.620	2.699	4.700	5.748	10.780
Ikke kontrollerende interesse	4.004	67	4.094	119	(19)
I alt	11.624	2.766	8.794	5.868	10.761



Balance

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsjendomme	1.288.523	298.469	325.285
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	0	0	0
Langfristede aktiver i alt	1.288.523	298.469	325.285
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.770	522	40
Andre tilgodehavender	29.322	388	978
Periodeafgrænsningsposter	214	790	190
Likvide beholdninger	20.299	857	1.402
Kortfristede aktiver	52.606	2.557	2.610
Aktiver i alt	1.341.128	301.026	327.895

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Egenkapital			
Aktiekapital	159.666	106.444	106.444
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	8.927	(1.648)	(824)
Særlig reserve	53.222	0	0
Overført resultat	(564)	4.701	8.739
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	221.251	109.497	114.359
Ikke kontrollerende interesse	153.030	3.653	3.740
Egenkapital i alt	374.281	113.150	118.099
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	4.576	1.193	3.223
Gæld til kreditinstitutter	791.299	170.214	169.937
Langfristede gældsforpligtelser i alt	795.875	171.407	173.160
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	121.688	6.486	28.483
Leverandørgæld	3.097	775	1.412
Selskabsskat	256	537	488
Periodeafgrænsningsposter	9.147	224	156
Anden gæld	36.783	8.447	6.097
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	170.971	16.469	36.636
Forpligtelser i alt	966.846	187.876	209.796
Passiver i alt	1.341.128	301.026	327.895



Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern 2014						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	106.444	(2.469)	0	(169)	103.806	3.539	107.345
Kursregulering ifm. præsenteringsvaluta	0	0	0	(227)	(227)	(8)	(235)
Regulering i PO Wandsbek GmbH	0	0	0	0	0	228	228
Årets resultat	0	0	0	9.135	9.135	(19)	9.116
Anden totalindkomst	0	1.645	0	0	1.645	0	1.645
Totalindkomst i alt	0	1.645	0	8.908	10.553	201	10.754
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2014	106.444	(824)	0	8.739	114.359	3.740	118.099

Beløb i DKK 1.000	Koncern 01.01.2015 - 31.03.2015						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets 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
Årets 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

Beløb i DKK 1.000	Koncern 01.04.2015 - 30.06.2015						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets 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						147.633	147.633
Kapitalnedsættelse	-53.222	0	53.222	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	0	106.444	0	106.444
Emissionsomkostninger	0	0	0	-	-	-	-
Årets resultat	0	0	0	(1.417)	(1.417)	1.474	57
Anden totalindkomst	0	14.815	0	(3.248)	11.567	0	11.567
Totalindkomst i alt	53.222	14.815	53.222	(4.791)	116.468	149.102	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)	221.251	153.030	374.281



Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1.000	2015 2. kvartal	2014 2. kvartal	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2014
Resultat af primær drift	2.350	3.877	6.347	7.799	16.762
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	1.007
Ændring i tilgodehavender	(27.979)	(581)	(31.098)	(619)	(129)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	3.752	(1.215)	6.896	(283)	895
Betalt selskabsskat	(305)	0	(327)	0	(443)
Pengestrømme vedrørende primær drift	(22.181)	2.081	(18.181)	6.897	18.092
Modtagne finansielle indtægter	398	0	398	0	9
Betalte finansielle omkostninger	(3.566)	(2.095)	(5.934)	(4.198)	(9.012)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(25.349)	(14)	(23.717)	2.699	9.089
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb - / regulering af investeringsejendomme	(202.445)	14	(202.445)	22	(27.748)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(202.445)	14	(202.445)	22	(27.748)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Lånoptagelse	108.965	0	110.780	0	26.063
Tilbagebetaling af lån	(1.201)	(350)	(2.508)	(2.483)	(6.621)
Kapitalforhøjelse	106.444	0	106.444	0	0
Emissionsomkostninger	(3.248)	0	(3.248)	0	0
Køb af egne aktier	(7.007)	0	(7.007)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	203.953	(350)	204.461	(2.483)	19.442
Periodens pengestrømme	(23.841)	(350)	(21.701)	238	783
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.542	1.207	1.402	619	619
Periodens pengestrømme	(23.841)	(350)	(21.701)	238	783
Likvid beholdning ved periodens slutning	20.299	857	20.299	857	1.402



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser for 2015

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	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

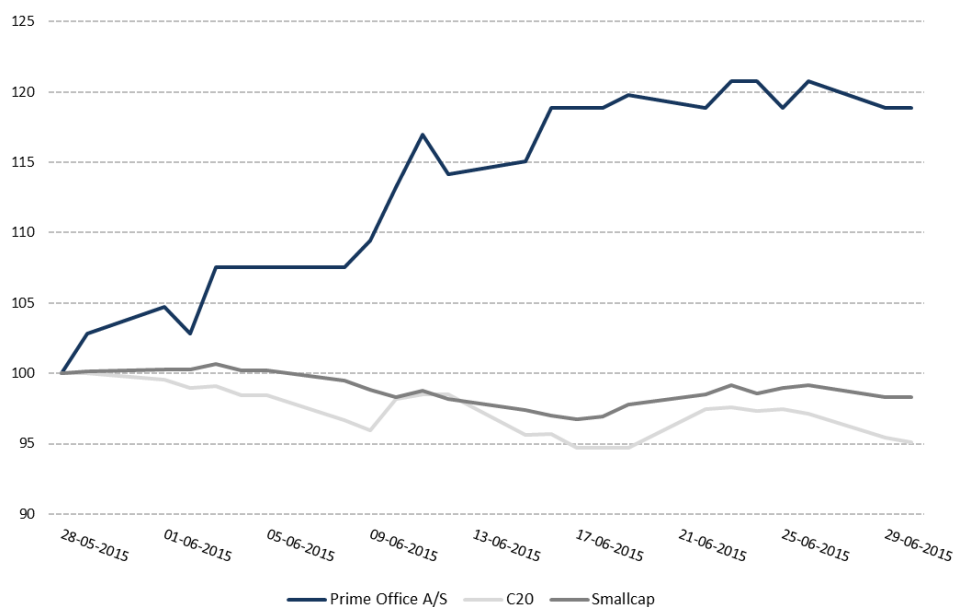
Delårsrapport, 2. kvartal 2015	12. august 2015
Offentliggørelse af finanskalender for 2016	12. november 2015
Delårsrapport, 3. kvartal 2015	12. november 2015



Aktiekursudvikling

Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap i perioden fra 28. maj 2015 til 30. juni 2015

Aktien blev i emissionsperioden i 2015 udbudt til en tegningskurs på DKK 50 pr. aktie á nominel DKK 50. Den 30. juni 2015 er kursen på aktien DKK 63. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således steget med ca. 19%. 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. juni 2015. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. (5)% og (2)% i perioden fra den 28. maj 2015 til 30. juni 2015. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.

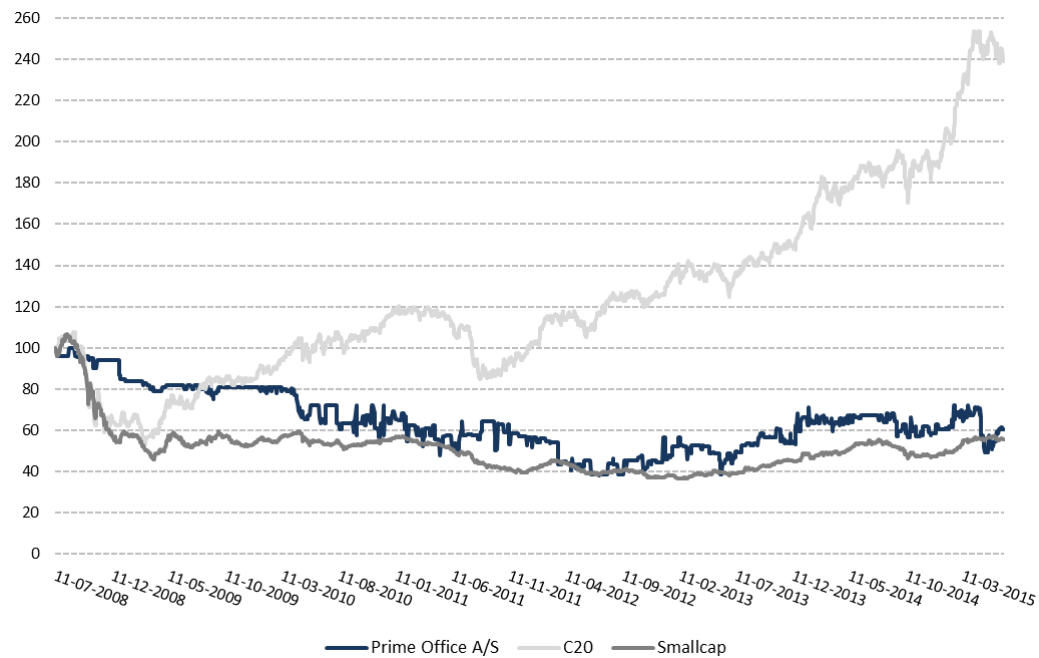


(Indeks, kursen den 28. maj 2015 = 100)



Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap i perioden fra 11. juli 2008 til 30. juni 2015

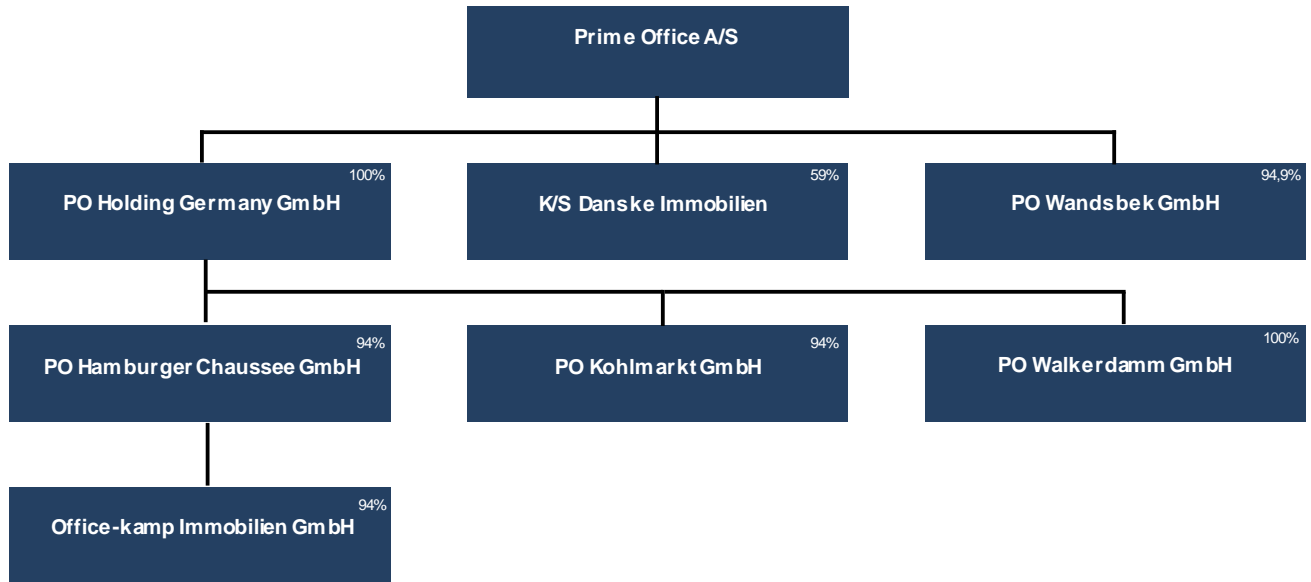
Aktien blev i emissionsperioden tilbage i 2008 udbudt til en tegningskurs på DKK 104 pr. aktie á nominel DKK 100. Den 30. juni 2015 er kursen på aktien DKK 63. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 39%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis svagere og bedre. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 139% og (44)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. juni 2015. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.



(Indeks, kursen den 11. juli 2008 = 100)



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

Kontaktinformation

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

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk