



AARHUS, DEN 17. MAJ 2018  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 134/2018

# PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2018

(PERIODE: 1. JANUAR – 31. MARTS 2018)

## Perioden i overskrifter

- Efter købet af MC Property Fund Hamburg GmbH steg omsætning til 40,7 mio. DKK fra 27,2 mio. DKK
- Resultat af primær drift (EBIT) blev forøget med 44,2% til 24,3 mio. DKK
- Resultat før skat og værdireguleringer steg med 26,7% til 15,7 mio. DKK
- Investeringsejendomme steg med 56,7% til 2.432.863.000 DKK
- Egenkapital udgør 869.461.000 DKK
- Forventninger til årets resultat fastholdes.

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C  
TELEFON +45 8733 8989 CVR 3055 8642 WWW.PRIMEOFFICE.DK

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2017	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2018*	ÆNDRING
Leje pr. m <sup>2</sup> , bolig (K/S Danske Immobilien)	5,15 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,27 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	2,30%
Samlet lejeindtægt	27,2 mio. DKK	40,7 mio. DKK	49,4%
EBIT (Primær drift)	16,9 mio. DKK	24,3 mio. DKK	44,20%
Soliditet	40,6%	35,10%	-13%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	50,0%	51,80%	-3,40%
Aktiver i alt	1552,2 mill. DKK	2.433 mill. DKK	56,7%
Antal lejligheder	3.232 stk	3.730 stk.	15,40%

\*Resultatet er påvirket af købet af MC Property Fund Hamburg GmbH i efteråret 2017.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra  
1. januar til 30. marts 2018

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden  
fra 1. januar til 30. marts 2018

Koncernens nøgletal

Forventninger til regnskabsåret 2018

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Forretningsområder med segmentoplysninger

SIDE 2-10

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 12

## REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 13-19

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Koncernens hovedtal

Kontaktinformation

SIDE 20-28

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR 2018 TIL 31. MARTS 2018

Overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH bidrager positivt til Prime Office koncernens indtjening og resultat.

Selskabets omsætning for 1.kvartal 2018 er steget med 49,4% til 40,7 mio. DKK mod 27,2 mio. DKK for 1. kvartal 2017.

Resultatet af primær drift for 1.kvartal 2018 er steget med 44,2% til 24,3 mio. DKK mod 16,9 mio. DKK for 1. kvartal 2017.

Periodens resultat før skat for 1. kvartal 2018 udgør 15,7 mio. DKK mod 12,4 mio. DKK for 1. kvartal 2017.

Selskabets forventninger til årets resultat før værdireguleringer på 48- 67 mio. DKK fastholdes.

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	Udvikling i % 1. kv. 2017 til 1. kv. 2018
<b>Omsætning</b>	<b>40.705</b>	<b>27.241</b>	<b>49,4%</b>
Driftsomkostninger	-9.531	-6.008	58,6%
<b>Brutto resultat</b>	<b>31.174</b>	<b>21.233</b>	<b>46,8%</b>
Bruttomargin	76,6%	77,9%	57,1%
Salgs- og administrationsomkostninger	-6.788	-4.321	
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>24.385</b>	<b>16.912</b>	<b>44,2%</b>
(Overskud af primær drift)	59,9%	62,1%	
Finansielle poster, netto	-8.633	-4.478	N/A
<b>Resultat før skat og værdireguleringer</b>	<b>15.753</b>	<b>12.434</b>	<b>26,7%</b>
<b>Andre nøgletal</b>			
Aktiver ialt	2.432.863	1.552.970	56,7%
Egenkapital	869.461	634.749	37,0%
Egenkapitalandel	35,7%	40,9%	
LTV (realkredit/vurdering)	51,8%	50,0%	



### Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31. marts 2018 2.433 mill. DKK mod 2.430 mill. DKK. pr. 31.12.2017.

Princippet for måling og beregning af selskabets investeringsejendomme er beskrevet detaljeret på side 12 og side 13, og i note 2 i selskabets årsrapport for 2017.

Selskabet anvender en afkastmodel og beregner værdien løbende ud fra de faktiske realiserede huslejeindtægter fratrukket vedligeholdelsesomkostninger og forvaltningsomkostninger.

Der har i perioden ikke været væsentlige ændringer i huslejeindtægterne i forhold til december 2017.

Selskabet har indgået en delegationsaftale med en tysk risikomanager, og det er hans vurdering at den såkaldte "yield compression" er uændret (markedsforholdene), således at de fastsatte afkastprocenter er fastholdt, som i årsregnskabet.

På baggrund heraf har bestyrelsen vurderet selskabets investeringsejendomme på samme niveau som i årsrapporten.

I årsrapport for 2017 henvises til følsomhedsanalyser på side 75 og i note 2, hvor der vises detaljerede beregninger for investeringsejendommens værdi ved ændringer i afkastrente og i lejeindtægt.

### Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 869,4 mio. DKK og med en soliditet på 35,9% og en LTV på 51,8% er selskabets balance fortsat solid. Købet af MC Property Fund Hamburg skete som en aktiehandel og den udskudte skat udgør 88,9 mio. DKK. Den samlede risikostregerede egenkapital nærmer sig dermed hastigt 1 mia. DKK. Der er i kvartalet afviklet ansvarlige lån og bankgæld for ca. 22 mio. DKK.

### Likviditet

Selskabets driftsindtjening og cashflow er stabilt, og som nævnt på selskabets generalforsamling afvikles ansvarlige lån og bankgæld med fri likviditet. Selskabets committede kreditfaciliteter andrager ved slutningen af kvartalet ca. 15 mio. DKK.

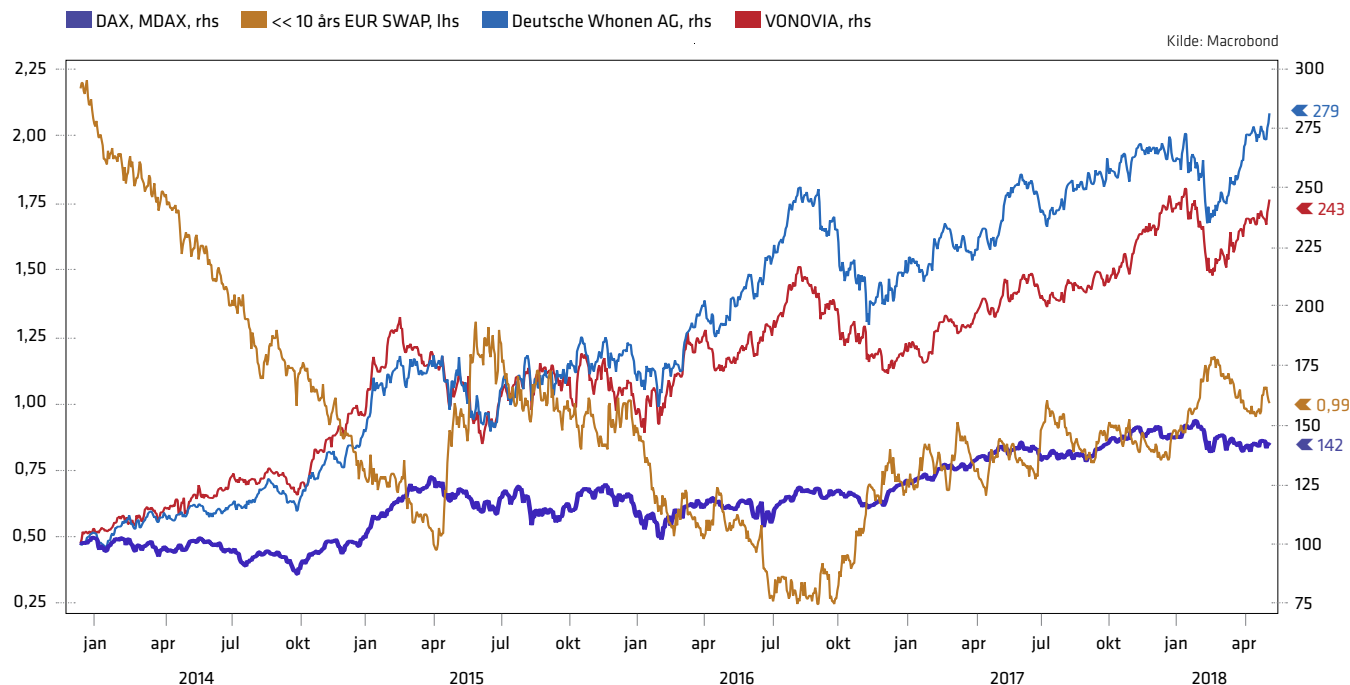
### Anvendt regnskabspraksis

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

Med virkning fra 1. januar 2018 har Prime Office A/S implementeret IFRS 9 og IFRS 15, der ikke har givet anledning til ændringer i forventede tab på debitorer eller ændringer i tidspunktet for indregningen af omsætning.

### Det tyske ejendomsmarked

Efter et dyk i kurserne på de største tyske ejendomsaktier i starten af 2018 er kurserne steget marginalt i forhold til ultimo 2017. Som nævnt under afsnittet omkring selskabets investeringsejendomme vurderes det ikke, at markedsforholdene er ændret væsentligt siden årsregnskabet afslutning.



# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2017
Beløb i DKK 1.000						
Antal m <sup>2</sup> , bolig	193.028	193.028	193.028	-	-	193.028
Antal m <sup>2</sup> , kontor	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m <sup>2</sup> , bolig og erhverv	76.847					76.847
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	6.583	6.211	5.969	-	-	6.583
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	17.398	17.129	16.420	15.792	14.429	17.392
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	10.405	-	-	-	-	10.405
Udlejningsgrad, bolig	97,20%	97,80%	97,15%	-	-	97,10%
Udlejningsgrad, kontor	99,30%	99,66%	99,26%	99,24%	99,17%	99,30%
Udlejningsgrad, erhverv	93,70%	-	-	-	-	92,60%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	471,14	460,74	452,74	447,00	-	456,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	1.141,00	1.061,00	1.018,69	1.015,37	1.013,40	1.065,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	684,00	-	-	-	-	684,00

## Finansielle

KONCERN						
	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2017
Beløb i DKK 1.000						
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	7,31%	7,90%	8,52%	9,04%	10,20%	17,97%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	6,18%	6,87%	8,79%	7,64%	9,88%	16,02%
Soliditetsgrad (pct.)	35,09%	40,62%	36,36%	34,99%	36,69%	34,40%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,59%	3,20%	3,35%	1,99%	2,44%	2,35%
loan to value (LTV)	51,84%	50,02%	52,51%	57,45%	59,25%	52,00%
Interest coverage (ICR)	2,82	3,78	3,39	1,69	1,87	3,24

# KONCERNENS NØGLETAL

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2017
Resultat pr. aktie p.a.(EPS)	2,13	2,03	10,57	8,10	9,83	22,75
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	-1,67	17,66	27,40	6,13	9,93	10,82
Markedsværdi (T.DKK)	429.678	411.938	293.785	75.575	69.716	454.131
Børskurs ultimo perioden (DKK)	123,00	129,00	92,00	71,00	65,50	130,00
Indre værdi (DKK)	141,18	121,22	101,70	105,02	100,49	138,81
Price Earnings (PE)	57,69	63,70	8,70	8,77	6,66	5,71
Kurs/indre værdi (DKK)	0,87	1,06	0,90	0,68	0,65	0,93
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	27,92	21,18	22,19	15,02	14,76	21,47
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.493.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	3.493.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	18.173	106.373	6.273	6.273	18.173

# FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2018

Selskabets forventninger til 2018, der er udmeldt til et resultat af primær drift på 81-100 mio. DKK, og et overskud før skat på 48-67 mio. DKK, fastholdes.





# GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE



Mio. DKK

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.429,8 mio. DKK. Heraf udgør K/S Danske Immobilien (boliger) 1.270,6 mio. DKK. Kontorejendomme 359,6 mio. DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 799,5 mio. DKK. Den årlige lejeindtægt udgjorde for 2017 114,2 mio. DKK.

## HEIDE

Boliger 265 | Erhverv 4 | Kontor 0 : Ialt 269

## HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 41 | Kontor 0 : Ialt 41

## HAMBORG

Boliger 158 | Erhverv 380 | Kontor 0 : Ialt 538

**SCHLESWIG**  
Boliger 417 | Erhverv 14 | Kontor 0 : Ialt 431

**KIEL**  
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 106 : Ialt 105,8

**RENSBURG**  
Boliger 23 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 23

**LENSAHN**  
Boliger 65 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 65

**LÜBECK**  
Boliger 542 | Erhverv 0 | Kontor 219 : Ialt 761

## FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH har koncernen fået et nyt segment med bolig- og erhvervsjendomme i Hamborg-området. Det samlede areal er på ca. 76.000 m<sup>2</sup>, hvoraf boliger udgør ca. 27.000 m<sup>2</sup>.

Koncernen råder over i alt ca. 290.000 m<sup>2</sup> fordelt på 3.731 lejligheder og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 76% af porteføljen.

Omsætningsfremgangen stammer primært fra køber af MC Property Fund Hamburg GmbH med 13 mio. DKK og bidraget til den primære drift udgør 8,1 mio. DKK.

Udlejning af boliger i K/S Danske Immobilien er fortsat på et højt niveau med en udlejningsgrad på 97,2%.

Kontorejendommene er udlejet med en udlejningsgrad på 99,30%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH er der en yderst positiv udvikling i udlejning af lejligheder og erhverv, og i perioden er udlejningsprocenten øget fra 92,60% til 93,70%.

	Boligejendomme K/S Danske Immobilien			Kontorejendomme Prime Office Kontor			Bolig og erhverv MC Property Fund		
	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
<b>BELØB I DKK 1.000</b>									
<b>Nettoomsætning</b>	<b>22.132</b>	<b>21.767</b>	<b>87.400</b>	<b>5.547</b>	<b>5.474</b>	<b>22.078</b>	<b>13.025</b>	<b>0</b>	<b>4.408</b>
Driftsomkostninger	(5.230)	(5.428)	(22.493)	(547)	(578)	(3.448)	(3.755)	-	(1.512)
<b>Brutto resultat</b>	<b>16.902</b>	<b>16.339</b>	<b>64.907</b>	<b>5.000</b>	<b>4.896</b>	<b>18.630</b>	<b>9.270</b>	<b>0</b>	<b>2.896</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.642)	(3.477)	(14.250)	(731)	(572)	(2.793)	(1.115)	-	(760)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.259</b>	<b>12.862</b>	<b>50.657</b>	<b>4.269</b>	<b>4.324</b>	<b>15.837</b>	<b>8.155</b>	<b>0</b>	<b>2.136</b>
Finansielle poster, netto	(2.413)	(2.453)	(10.286)	(1.389)	(1.140)	(5.288)	(3.099)	-	(2.632)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>10.846</b>	<b>10.409</b>	<b>40.371</b>	<b>2.880</b>	<b>3.184</b>	<b>10.549</b>	<b>5.056</b>	<b>0</b>	<b>-496</b>



# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2018 for Prime Office A/S.

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. kvartal 2018 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2018 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2018.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Århus, den 17. maj 2017.

## Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Adm. direktør



# RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2017
<b>Nettoomsætning</b>	<b>40.705</b>	<b>27.241</b>	<b>114.230</b>
Driftsomkostninger	(9.531)	(6.008)	(26.768)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31.174</b>	<b>21.233</b>	<b>87.462</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	0	0	11.222
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.788)	(4.321)	(23.678)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>24.385</b>	<b>16.912</b>	<b>75.006</b>
Finansielle indtægter	1	2	5
Finansielle omkostninger	(8.634)	(4.480)	(17.891)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>15.753</b>	<b>12.434</b>	<b>57.120</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	75.791
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.753</b>	<b>12.434</b>	<b>132.911</b>
Skat af periodens resultat	(2.425)	(1.613)	(14.388)
<b>Periodens resultat</b>	<b>13.327</b>	<b>10.821</b>	<b>118.523</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>			
Moderselskabets aktionærer	7.409	6.427	72.969
Ikke kontrollerende interesser	5.918	4.394	45.554
<b>I alt</b>	<b>13.327</b>	<b>10.821</b>	<b>118.523</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,13	2,03	22,75
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,12	2,01	22,62

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2017
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>13.327</b>	<b>10.821</b>	<b>118.523</b>
<b>Anden totalindkomst</b>			
Kursregulering	735	392	882
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	859	4.699	10.949
Skat af dagsværdireguleringer	(142)	(803)	-1.643
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>1.452</b>	<b>4.288</b>	<b>10.188</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>14.779</b>	<b>15.109</b>	<b>128.711</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>			
Moderselskabets aktionærer	8.269	9.551	80.174
Ikke kontrollerende interesser	6.510	5.558	48.537
<b>I alt</b>	<b>14.779</b>	<b>15.109</b>	<b>128.711</b>

# BALANCE

## Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	2.432.863	1.552.970	2.429.833
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308	0	323
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>2.433.171</b>	<b>1.552.970</b>	<b>2.430.156</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.627	1.418	3.792
Andre tilgodehavender	2.304	503	4.840
Periodeafgrænsningsposter	918	1.322	889
Likvide beholdninger	16.402	6.427	21.561
Aktiver bestemt for salg	23.260	0	23.260
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>44.511</b>	<b>9.670</b>	<b>54.342</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.477.682</b>	<b>1.562.640</b>	<b>2.484.498</b>

## BALANCE

## Passiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	174.666	159.666	174.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(8.476)	(14.604)	(9.193)
Overført resultat	703.271	489.687	689.209
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>869.461</b>	<b>634.749</b>	854.682
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	376.280	247.646	369.770
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>493.181</b>	<b>387.103</b>	<b>484.912</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	88.973	33.312	87.005
Gæld til kreditinstitutter	1.261.178	776.807	1.260.486
Gæld til banker	115.166	56.407	119.923
Anden gæld	37.257	0	37.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.502.574</b>	<b>866.526</b>	<b>1.504.639</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	3.256	10.469	3.253
Gæld til banker	44.304	10.000	43.036
Leverandørgæld	7.051	1.985	11.358
Selskabsskat	4.244	2.284	3.173
Periodeafgrænsningsposter	0	23	0
Anden gæld	46.792	36.604	64.358
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>105.647</b>	<b>61.366</b>	<b>125.178</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.608.221</b>	<b>927.892</b>	<b>1.629.817</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.477.682</b>	<b>1.562.640</b>	<b>2.484.498</b>



# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2017 - 31.03.2017						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2017</b>	<b>159.666</b>	<b>(18.500)</b>	<b>10.821</b>	<b>624.824</b>	<b>247.272</b>	<b>377.552</b>
Årets resultat	0	0	392	10.821	4.394	6.427
Anden totalindkomst	0	3.896	11.213	4.288	1.164	3.124
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.896</b>	<b>(5.184)</b>	<b>15.109</b>	<b>5.558</b>	<b>9.551</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	489.687	(5.184)	(5.184)	0
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2017</b>	<b>159.666</b>	<b>(14.604)</b>	<b>489.687</b>	<b>634.749</b>	<b>247.646</b>	<b>387.103</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2018 - 31.03.2018						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>(9.193)</b>	<b>689.209</b>	<b>854.682</b>	<b>369.770</b>	<b>484.912</b>
Årets resultat	0	0	13.327	13.327	5.918	7.409
Anden totalindkomst	0	717	735	1.452	592	860
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>717</b>	<b>14.062</b>	<b>14.779</b>	<b>6.510</b>	<b>8.269</b>
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>(8.476)</b>	<b>703.271</b>	<b>869.461</b>	<b>376.280</b>	<b>493.181</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2017
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>24.385</b>	<b>16.912</b>	<b>75.006</b>
Ændring i tilgodehavender	4.672	328	28.874
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-21.883	1.334	(35.798)
Tilbageførsel af badwill	0	0	(11.222)
Betalt selskabsskat	0	0	(1.162)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>7.174</b>	<b>18.574</b>	<b>55.698</b>
Modtagne finansielle indtægter	1	2	5
Betalte finansielle omkostninger	(8.634)	(4.480)	(17.891)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>(1.459)</b>	<b>14.096</b>	<b>37.812</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(921)	(671)	(4.533)
Salg af aktiver bestemt for salg	0	0	3.648
Køb af virksomheder (MC Property Fund GmbH)	0	0	(151.399)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(921)</b>	<b>(671)</b>	<b>(152.284)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Lånoptagelse	0	0	121.948
Tilbagebetaling på lån	(4.030)	(10.986)	(32.785)
Kapitalforhøjelse	0	0	36.924
Udlodning K/S Danske Immobilien	-	(5.184)	(7.972)
Udloddet udbytte	0	0	(9.736)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(4.030)</b>	<b>(16.170)</b>	<b>108.379</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(6.409)</b>	<b>(2.745)</b>	<b>(6.092)</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.093	9.172	9.172
Valutakursreguleringer, likvider	3	0	13
Periodens pengestrømme	(6.409)	(2.745)	(6.092)
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>(3.313)</b>	<b>6.427</b>	<b>3.093</b>

## AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionær, nye investorer, analytikere, porteføljeforvaltere og øvrige interessenter altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

### Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 174.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.493.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Navneaktier:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej





### Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 4 aktionærer er i besiddelse af mere end 10 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne: Birketinget A/S, AHJ A/S, Granada AS og Djernes & Andreasen ApS.

### Egne aktier

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31.marts 2018 18.173 stk. aktier, svarende til 0,52% af koncernens samlede aktiekapital. I 2018 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier..

### Finanskalender

17. maj 2018	Delårsrapport, 1. kvartal 2018
22. august 2018	Delårsrapport, 1. halvår 2018
21. november 2018	Finanskalender for 2019
21 november 2018	Delårsrapport, 3. kvartal 2018

### Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelse hvert kvartal, som er tilgængelig på selskabets hjemmeside.

Interesserede kan ved henvendelse modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

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



# AKTIE KURSUDVIKLING

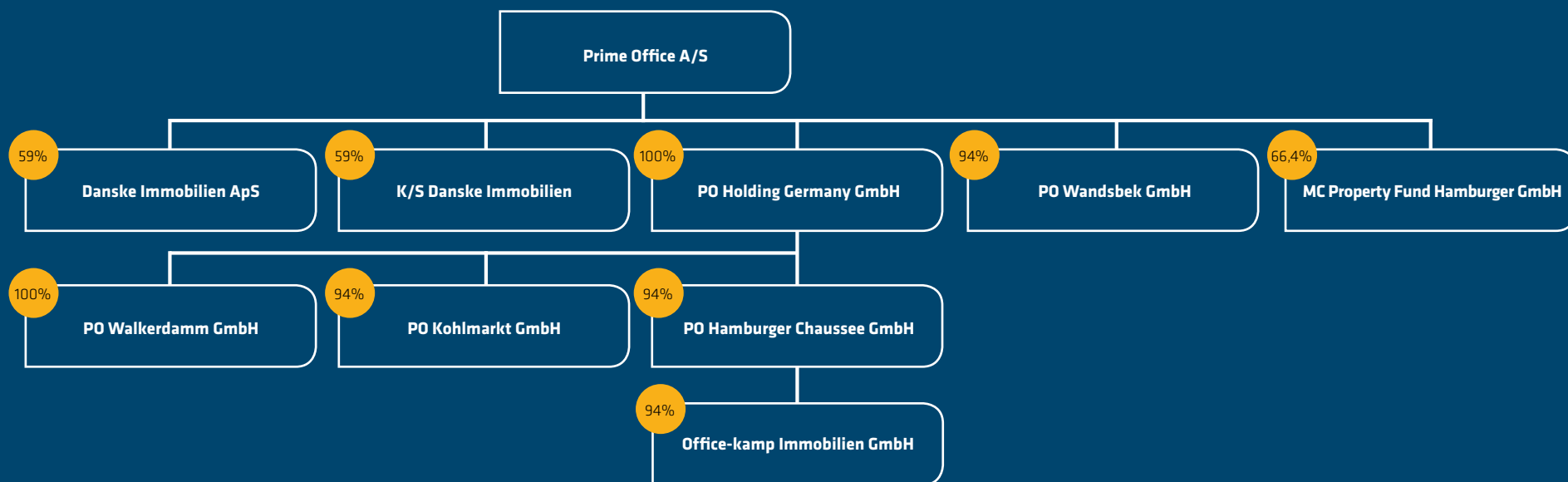
Siden 2016 er Prime Office aktien steget fra indeks 100 til indeks 145.  
Både Small Cap og OMX-indeksene er i samme periode steget til henholdsvis 127 og 126.

## Kursudvikling i Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index

Indeks 100 = 1. januar 2016



# KONCERNSTRUKTUR





Qarius

indigui

SCHMIDTKEISS

LANDWEGE

office&camp

LANDWEGE

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Resultatopgørelse

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2017
<b>Resultatopgørelse</b>						
Nettoomsætning	40.705	27.241	26.553	5.423	4.980	114.230
Bruttoresultat	31.174	21.233	22.108	4.908	4.465	87.462
Resultat af primær drift	24.385	16.912	17.715	3.996	3.927	75.006
Resultat af finansielle poster	(8.633)	(4.478)	(5.226)	(2.368)	(2.105)	(17.885)
Resultat før kurs- og værdiregulering	15.753	12.434	12.489	1.628	1.822	57.120
Resultat før skat	15.753	12.434	12.489	2.637	2.785	132.911
<b>Periodens resultat</b>	<b>13.327</b>	<b>10.821</b>	<b>12.888</b>	<b>2.233</b>	<b>2.695</b>	<b>118.523</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>						
<b>Periodens totalindkomst i alt</b>	14.779	15.109	(3.273)	-2.831	3.106	128.711



# KONCERNENS HOVEDTAL

## Balance

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2017
<b>Aktiver</b>						
Investering i materielle anlægsaktiver	921	671	1.026	0	7	800.612
Langfristede aktiver	2.433.171	1.552.970	1.491.564	326.426	298.889	2.430.156
Kortfristede aktiver	44.511	9.670	16.294	4.327	2.329	54.342
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.477.682</b>	<b>1.562.640</b>	<b>1.507.858</b>	<b>330.753</b>	<b>301.218</b>	<b>2.484.498</b>
<b>Passiver</b>						
Egenkapital i alt	869.461	634.749	548.216	115.718	110.531	854.681
Langfristede gældsforpligtelser	1.502.574	866.526	887.180	189.475	171.566	1.504.638
Kortfristede gældsforpligtelser	105.647	61.366	72.462	25.560	19.120	125.179
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.477.682</b>	<b>1.562.640</b>	<b>1.507.858</b>	<b>330.753</b>	<b>301.218</b>	<b>2.484.498</b>



# KONCERNENS HOVEDTAL

## Pengestrømme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2017
<b>Pengestrømme</b>						
Resultat af primær drift	24.385	16.912	17.715	3.996	3.927	75.006
Pengestrømme vedrørende primær drift	7.174	18.574	26.647	4.000	4.748	55.698
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	-1.459	14.096	21.876	1.632	2.643	37.813
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(921)	(671)	-1026	0	7	(152.284)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(4.030)	(16.170)	(11.213)	508	(2.061)	108.379
Periodens pengestrømme i alt	(6.409)	(2.745)	9.637	2.140	590	(6.092)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.093	9.172	2.873	1.402	620	9.172
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>(3.313)</b>	<b>6.427</b>	12.510	<b>3.542</b>	<b>1.209</b>	<b>3.093</b>

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsrapporter*, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2017.

## PRIME OFFICE

[Kontakt os for yderligere information](#)

### Selskab

Prime Office A/S  
Sønder Allé 6, 2. sal  
DK-8000 Aarhus C

CVR. nr. 3055 8642  
Telefon (+45) 8733 8989  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

### Kontaktperson

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

### Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand  
Knud Hjorth, næstformand  
Torben Hjort Friderichsen, bestyrelsesmedlem

### Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

### Revisor

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

