



AARHUS, DEN 15. NOVEMBER 2017
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 121/2017

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2017

(PERIODE: 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2017)

Perioden i overskrifter

- Lejeindtægter steget med 2,3%
- Udlejningsprocent på højt niveau (98 %).
- Resultat af primær drift for perioden udgør 48,5 mio. DKK
- LTV udgør 49,6%.
- Soliditeten udgør 41,21%.
- Koncernens resultat af primær drift for 2017 forventes at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK.

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

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1.-3. KVARTAL 2017 ^a	RESULTAT FOR 1.-3. KVARTAL 2016 ^a	ÆNDRING
Leje pr. m ² boliger	5,22 EUR pr. m² pr. måned	5,11 EUR pr. m ² pr. måned	2,10%
Samlet lejeindtægt	81,9 mio. DKK	80,0 mio. DKK	2,3%
EBIT	48,5 mio. DKK	49,4 mio. DKK	-1,80%
Soliditet	41,21%	36,88%	11%
LTV ^b	49,63%	53,08%	6,50%
Investeringer og vedligeholdelse	19,9 mio. DKK	16,6 mio. DKK	19,9%
Investering pr. m ²	12,5 EUR pr. m ²	10,5 EUR pr. m ²	

Anm.: ^a Tallene er ikke omregnet til p.a.

^b LTV = (Gæld til kreditinstitutter/dagsværdi af ejendomme)

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra
1. januar til 30. september 2017

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden
fra 1. januar til 30. september 2017

Forventninger til regnskabsåret 2017

Begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Forretningsområder med segmentoplysninger

Koncernens nøgletal

SIDE 2-10

PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 12

REGSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 13-19

ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernoversigt

Koncernens hovedtal

Anvendt regnskabspraksis

Kontaktinformation

SIDE 20-31

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2017

I perioden fra 1. januar til 30. september 2017 fortsætter Prime Office A/S den positive udvikling og følger forventningerne til årets resultat af primær drift som forventes at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK. Koncernens omsætning forventes at udgøre mere end 109 mio. DKK for 2017.

Udviklingen i koncernens lejeindtægt stiger med 2,3% p.a. i perioden fra 1. januar til 30. september 2017 og forventes at lande indenfor ledelsens forventninger til den årlige stigning på 1-2%. Koncernens nettoomsætning udgør 81,9 mio. DKK mod 80,0 mio. DKK i samme periode sidste år.

Drifts-, salgs og administrationsomkostningerne steg til i alt 33,3 mio. DKK mod 30,5 mio. DKK i samme periode sidste år. Der er fortsat et højt niveau for investering- og vedligeholdelsesomkostninger. Det er en stigning på 19%.

Koncernens resultat af primær drift (EBIT) i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2017 udgør 48,5 mio. DKK mod 49,4 mio. DKK for forrige år.

På årsbasis forventes koncernens resultat af primær drift at ligge i tidligere udmeldte interval mellem 66 og 72 mio. DKK.

Koncernens resultat før skat udgør 34,9 mio. DKK mod 33,8 mio. DKK året før.

Resultatet pr. aktie (EPS) udgør 5,93 mod 6,45. i samme periode sidste år.

Koncernens investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens boligejendomme og kontorejendomme udgør henholdsvis 1.199 mio. DKK og 354 mio. DKK pr. 30. september 2017.

Bestyrelsen skønner, at der ikke er sket væsentlige ændringer i værdien pr. 30.9.2017 af selskabets investeringsejendomme.

Prime Office A/S har vurderet afkastkrav for den enkelte ejendom og vurderer, at der på nuværende tidspunkt ikke er grundlag for at revurdere afkastniveauerne.

De interne vurderinger bygger på samme modeller og principper som fremgår af selskabets årsrapport.

Vi vil i lighed med tidligere år indhente uvildige valuarrapporter til selskabets årsrapport, og løbende, hvis det skønnes nødvendigt, for at kvalitetssikre selskabets egne vurderinger.

Kapitalstruktur

En af selskabets strategiske elementer er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV på 49,63% mod 53,08% pr. 30.9.2017.

Koncernen har med en soliditetsgrad på 41,2% en lav risiko.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2017 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget direkte på koncernens egenkapital. Pr. 30. september 2017 udgør markedsværdien af koncernens renteswaps i alt (14,2) mio. DKK. Regnskabsperiodens ændring i dagsværdien af selskabets rentesikringsinstrumenter er positiv og udgør i alt 7,7 mio. DKK. Koncernens rentesikringsinstrumenter reguleres direkte på egenkapitalen.

Egenkapitaludvikling

Den 30. september 2017 udgør koncernens egenkapital i alt 645,4 mio. DKK, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør 253,5 mio. DKK. Koncernens egenkapital, henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel

¹ Gæld til kreditinstitutter / dagsværdi af koncernens investeringsejendomme

² Gæld til realkreditinstitutter / dagsværdi af koncernens investeringsejendomme

udgjorde pr. 31. december 2016 624,8 mio. DKK og 247,3,6 mio. DKK. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer dermed steget fra 377,6 mio. DKK til 391,8 mio. DKK.

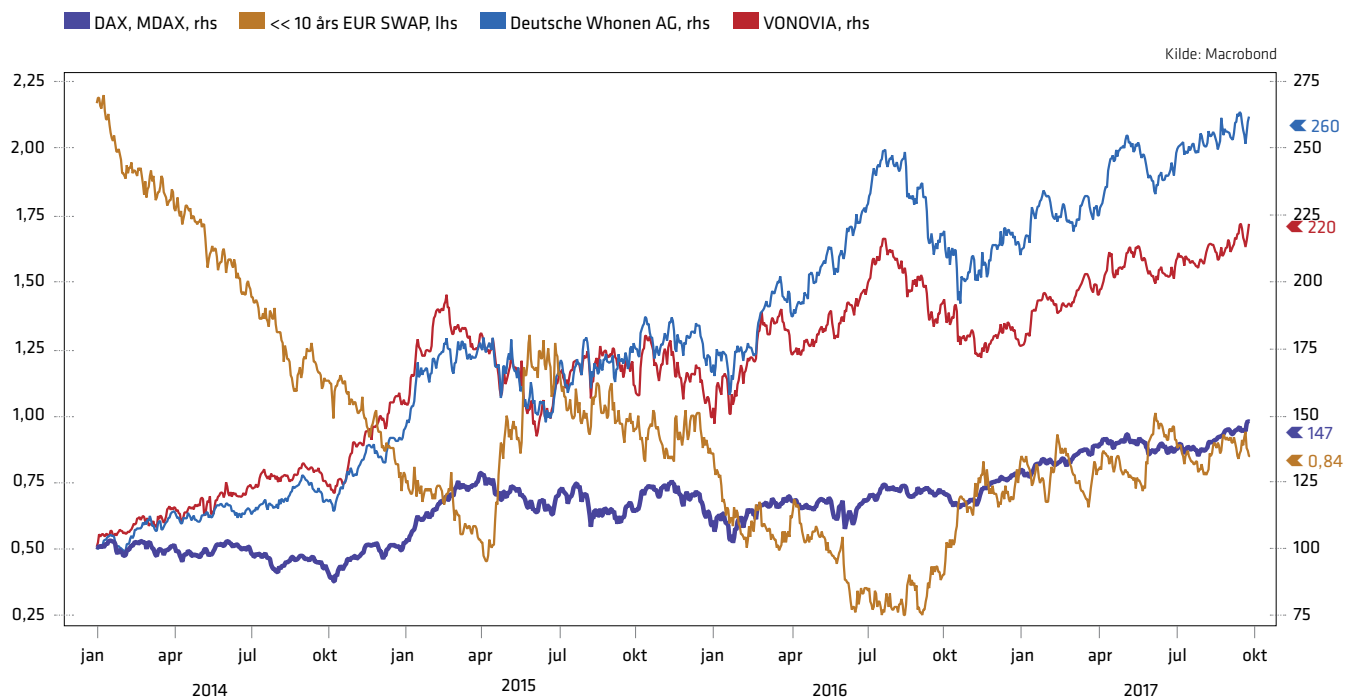
For regnskabsperioden udgør koncernens forrentning af egenkapital før skat 5,4%.

Likviditet

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for perioden 1. januar til 30. september 2017 43,4 mio. DKK, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis 29,8 mio. DKK, (4,5) mio. DKK og (28,9) mio. DKK. Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet fra 9,1 mio. DKK pr. 31. december 2016 til 6,0 mio. DKK pr. 30. september 2017.

Det tyske ejendomsmarked

Kurserne på flere af de store tyske ejendomsaktier er fortsat høje til trods for at den 10-årige eurorente er steget fra 0,66% ved årets begyndelse til 0,90% ved periodens udgang.



FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2017

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsåret 2017 forventes at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad. Resultatudviklingen for 3.kvartal 2017 giver ikke anledning til ændringer til forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

På en ekstraordinær generalforsamling den 16.10.2017 godkendte generalforsamlingen enstemmigt at Prime Office A/S under visse betingelser erhverver 66,40% af det tyske ejendomsselskab – MC Property Fund Hamburg GmbH.

Samtidig bemyndigede generalforsamlingen bestyrelsen til at forhøje selskabets kapital med 300.000 styk aktier i en rettet emission.

Overtagelsen vil ske når endelig finansiering er på plads, og det forventes at ske senest den 31.12.2017.

På generalforsamlingen blev direktør Knud Hjorth valgt til selskabets bestyrelse, og senere konstitueret som næstformand og formand for selskabets revisionsudvalg.

På selskabets hjemmeside kan der læses mere om MC Property Fund Hamburg GmbH.

OMSÆTNING mio. DKK	Forventning til 2017	Realiseret		
		1.-3. kvartal 2017	1.-3. kvartal 2016	Realiseret 2016
K/S Danske Immobilien	83 - 88	65,3	63,7	85,2
Prime Office	22 - 23	16,5	16,3	22,1
Omsætning i alt	105 - 111	81,8	80,0	107,3

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT mio. DKK	Forventning til 2017	Realiseret		
		1.-3. kvartal 2017	1.-3. kvartal 2016	Realiseret 2016
K/S Danske Immobilien	52 - 57	37,5	39,8	53,8
Prime Office	14 - 15	12,7	10,9	14,1
Resultat af primær drift i alt	66 - 72	50,2	50,7	67,9

KONCERNENS PORTEFØLJE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office ejer direkte og indirekte kontor- og boligejendomme for 354 mio. DKK og 1.199 mio. DKK.

Den årlige nettoglejndtægt forventes at andrage 109 mio. DKK.

SLESVIG

Selskabet er ejer af boliger for
428 mio. DKK

HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for
239 mio. DKK

HAMBORG

Selskabet ejer en kontor- og boligejendom til ca.
33 mio. DKK



KIEL

Selskabet er ejer af kontorer for
104 mio. DKK

LENSAHN

Selskabet er ejer af boliger for
70 mio. DKK

LÜBECK

Selskabet er ejer af boliger for
462 mio. DKK
og kontorer for
217 mio. DKK

FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Prime Office A/S investerer i tyske bolig- og kontorejendomme af høj kvalitet, med solide lejere og med beliggenhed i større nordtyske byer. I nedenstående segmentanalyse opstilles resultatopgørelse før kurs-, værdireguleringer og skat for såvel boligejendomme som kontorejendomme.

Segmentoplysningerne i nedenstående tabel kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2017. Regnskabstallene for PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne, da selskaberne ikke direkte besidder ejendomme.

	Boligejendomme			Kontorejendomme		
	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2016	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2016
BELØB I DKK 1.000						
Nettoomsætning	65.379	63.787	85.233	16.544	16.260	22.078
Driftsomkostninger	16.969	14.003	17.792	1.710	3.122	3.448
Brutto resultat	48.410	49.784	67.441	14.834	13.138	18.630
Salgs- og administrationsomkostninger	10.893	9.958	13.631	2.134	2.192	2.793
Resultat af primær drift	37.517	39.826	53.810	12.700	10.946	15.837
Finansielle poster, netto	7.541	7.710	10.352	3.373	3.624	5.288
Resultat før kurs- og værdireguleringer	29.976	32.116	43.458	9.327	7.322	10.549

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2015 1.-3. kvartal	2014 1.-3. kvartal	2013 1.-3. kvartal	2016
Antal m ² , bolig	193.028	193.028	-	-	-	193.028
Antal m ² , kontor	20.670	20.670	20.670	20.670	19.490	20.670
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	6.211	5.029	-	-	-	6.205
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	17.129	16.113	15.772	14.429	15.305	17.121
Udlejningsgrad, bolig	98,00%	97,15%	-	-	-	98,35%
Udlejningsgrad, kontor	100,00%	99,90%	99,24%	99,17%	99,40%	99,83%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (EUR)	5,22	5,11	-	-	-	5,11
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (EUR)	12,11	12,08	11,54	11,50	11,46	11,45

Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2015 1.-3. kvartal	2014 1.-3. kvartal	2013 1.-3. kvartal	2016
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.)	5,4%	6,1%	6,08%	7,36%	8,76%	17,63%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	4,8%	6,0%	5,72%	7,05%	8,34%	15,68%
Soliditetsgrad (pct.)	41,23%	36,86%	27,83%	38,52%	35,36%	39,94%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,26%	2,25%	1,00%	1,86%	1,90%	3,03%
Loan to value (LTV)	49,63%	53,03%	61,00%	59,25%	60,00%	50,90%
Interest coverage (ICR)	3,57	3,18	2,14	1,88	1,84	3,24

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2015 1.-3. kvartal	2014 1.-3. kvartal	2013 1.-3. kvartal	2016
Resultat pr. aktie p.a.(EPS)	5,89	6,24	2,43	7,22	7,83	18,12
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	9,34	11,61	6,54	9,93	9,91	16,98
Markedsværdi (T.DKK)	392.778	352.861	212.355	67.060	62.799	424.711
Børskurs ultimo perioden (DKK)	123,00	110,50	66,50	70,00	46,00	133,00
Indre værdi (DKK)	122,72	104,00	68,23	105,69	96,88	118,23
Price Earnings (PE)	20,88	17,70	17,01	9,69	5,87	7,34
Kurs/indre værdi (DKK)	1,0	1,06	0,97	0,60	0,61	1,12
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	15,20	15,48	7,38	11,10	11,30	21,26
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.193.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	3.193.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	106.373	106.373	6.273	6.273	18.173



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar 2017 til 30. september 2017 for Prime Office A/S

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.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2017.

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Vi anser ledelsesberetningen for at indeholde en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og pengestrømme og koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

Århus, den 15. november 2017.

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal	2016
Nettoomsætning	81.923	80.047	27.395	26.957	107.311
Driftsomkostninger	(18.679)	(17.126)	(6.330)	(6.288)	(21.242)
Bruttoresultat	63.244	62.921	20.065	20.669	86.069
Salgs- og administrationsomkostninger	(14.713)	(13.426)	(4.383)	(3.834)	(18.172)
Resultat af primær drift	48.531	49.495	16.682	16.835	67.897
Finansielle indtægter	4	7	1	1	20
Finansielle omkostninger	(13.623)	(15.674)	(4.695)	(4.491)	(20.934)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	34.913	33.827	11.989	12.344	46.983
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0	57.124
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	0	0	0	0
Resultat før skat	34.913	33.827	11.989	12.344	104.107
Skat af periodens resultat	(3.808)	(537)	(1.034)	(10)	(11.539)
Periodens resultat	31.104	33.291	10.954	12.335	92.568
Fordeling af periodens resultat					
Moderelskabets aktionærer	18.814	19.988	7.263	7.945	56.469
Ikke kontrollerende interesser	12.290	13.303	3.691	4.390	36.099
I alt	31.104	33.291	10.954	12.335	92.568
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	5,93	6,45	2,29	2,55	17,68
Resultat pr. aktie, udvandet p.a. (EPS-D)	5,89	6,26	2,27	2,49	17,78

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal	2016
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	31.104	33.291	10.954	12.335	92.568
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	647	(846)	533	872	(2.094)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	7.717	(31.222)	(956)	(3.723)	(16.850)
Skat af dagsværdireguleringer	(1.326)	4.550	163	(160)	2.869
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	7.038	(27.519)	(260)	(3.012)	(16.075)
Periodens totalindkomst	38.142	5.772	10.694	9.323	76.493
Fordeling af årets totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	23.892	(659)	6.944	5.250	44.823
Ikke kontrollerende interesser	14.250	6430	3.750	4.073	31.670
I alt	38.142	5.772	10.694	9.323	76.493

BALANCE

Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	1.556.163	1.495.310	1.551.568
Langfristede aktiver i alt	1.556.163	1.495.310	1.551.568
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.215	2.060	1.810
Andre tilgodehavender	516	496	502
Periodeafgrænsningsposter	1.735	1.454	1.259
Likvide beholdninger	6.060	9.742	9.172
Kortfristede aktiver	9.525	13.752	12.743
Aktiver i alt	1.565.688	1.509.062	1.564.311

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Egenkapital			
Aktiekapital	159.666	159.666	159.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(12.109)	(31.193)	(18.500)
Overført resultat	497.937	428.050	483.658
Egenkapital i alt	645.493	556.523	624.824
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	253.595	224.455	247.272
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	391.898	332.068	377.552
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	35.745	20.837	31.619
Gæld til kreditinstitutter	772.367	793.844	778.683
Gæld til banker	49.375	72.747	65.113
Langfristede gældsforpligtelser i alt	857.487	887.428	875.415
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	10.196	-	10.467
Gæld til banker	20.809	10.080	10.000
Leverandørgæld	4.026	4.669	3.855
Selskabsskat	2.809	241	1.959
Periodeafgrænsningsposter	9	45	30
Anden gæld	24.859	50.075	37.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	62.707	65.111	64.072
Forpligtelser i alt	920.194	952.539	939.487
Passiver i alt	1.565.688	1.509.062	1.564.311

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2017 - 30.09.2017						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2017	159.666	(18.500)	483.658	624.824	247.272	377.552
Årets resultat	0	0	31.104	31.104	12.290	18.814
Anden totalindkomst	0	6.391	647	7.038	1.959	5.078
Totalindkomst i alt	0	6.391	31.751	38.142	14.250	23.892
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(7.934)	(7.934)	(7.934)	0
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	(9.593)	(9.593)	0	(9.593)
Udbytte egne aktier	0	0	55	55	0	55
Egenkapital pr. 30. september 2017	159.666	(12.109)	497.937	645.495	253.589	391.906

KONCERN 01.01.2016 - 30.09.2016						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	(4.519)	400.924	556.071	227.642	328.429
Årets resultat	0	0	33.291	33.291	13.303	19.988
Anden totalindkomst	0	(26.674)	(846)	(27.520)	(6.871)	(20.649)
Totalindkomst i alt	0	(31.193)	433.369	561.842	234.074	327.768
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(9.619)	(9.619)	(9.619)	0
Køb / Salg af egne aktier	0	0	8.930	8.930	0	8.930
Udbetalt udbytte	0	0	(4.790)	(4.790)	0	(4.790)
Udbytte egne aktier	0	0	160	160	0	160
Transaktioner med ejere i alt	0	0	(5.319)	(5.319)	(9.619)	4.300
Egenkapital pr. 30. september 2016	159.666	(31.193)	428.050	556.523	224.455	332.068

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 1.-3. KVARTAL 2017

Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2016
Resultat af primær drift	48.531	49.495	67.897
Ændring i tilgodehavender	106	1.178	1.619
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(5.037)	2.172	5.944
Betalt selskabsskat	(158)	(102)	(324)
Pengestrømme vedrørende primær drift	43.441	52.743	75.135
Modtagne finansielle indtægter	4	7	20
Betalte finansielle omkostninger	(13.623)	(15.674)	(20.934)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	29.822	37.076	54.221
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(4.595)	(4.752)	(7.267)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(4.595)	(4.752)	(7.267)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	15.786	15.750
Tilbagebetaling på lån	(11.516)	(35.922)	(53.295)
Udlodning K/S Danske Immobilien	(7.934)	(9.619)	(12.040)
Udbetalt udbytte, netto	(9.538)	(4.630)	0
Køb af egne aktier	0	8.930	8.930
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(28.988)	(25.455)	(40.655)
Periodens pengestrømme	(3.759)	6.869	6.299
Likvid beholdning ved årets begyndelse	9.172	2.873	2.873
Valutakursreguleringer	647	0	0
Årets pengestrømme	(3.759)	6.869	6.299
Likvid beholdning ved periodens slutning	6.060	9.742	9.172

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 3. KVARTAL 2017

Beløb i DKK 1.000	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal	2016
Resultat af primær drift	16.682	16.835	67.897
Ændring i tilgodehavender	493	368	1.619
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(5.693)	(6.769)	5.944
Betalt selskabsskat	(158)	(11)	(324)
Pengestrømme vedrørende primær drift	11.324	10.423	75.135
Modtagne finansielle indtægter	1	1	20
Betalte finansielle omkostninger	(4.695)	(4.491)	(20.934)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	6.630	5.933	54.221
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(3.029)	(2.638)	(7.267)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(3.029)	(2.638)	(7.267)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	26	15.750
Tilbagebetaling på lån	(2.027)	(7.093)	(53.295)
Udlodning K/S Danske Immobilien	-	(2.597)	(12.040)
Udbetalt udbytte, netto	-	-	0
Køb af egne aktier	0	8.931	8.930
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(2.027)	(733)	(40.655)
Periodens pengestrømme	1.575	2.562	6.299
Likvid beholdning ved årets begyndelse	3.838	7.180	2.873
Valutakursreguleringer	647	0	0
Årets pengestrømme	1.575	2.562	6.299
Likvid beholdning ved periodens slutning	6.060	9.742	9.172

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 159.666.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.193.314
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 5 % 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 1. januar 2017 18.173 stk. aktier, svarende til 0,57% af koncernens samlede aktiekapital. I 2017 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier. Markedsværdien af selskabets egne aktier udgør 2,2 mio. DKK pr. 30. september 2017.

Udbytte politik

Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital. Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en forsvarlig soliditetsgrad og en likviditetsreserve.

På selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017 blev forslag til resultatdisponering godkendt og der er udbetalt et udbytte pr. aktie på DKK 3,00 den 24. april 2017 for regnskabsåret 2016.

Finanskalender for 2017

Offentliggørelse af finanskalender for 2018
15. november 2017

Delårsrapport for 3. kvartal 2017
15. november 2017

EGNE AKTIER PR. 30.09.2017	Antal stk aktier	I % af egenkapital
Egen beholdning af aktier pr. 31. december 2016	18.173	0,57%
Tilgang/afgang af egne aktier i 2017	0	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 30.09.2017	18.173	0,57%

Fondsbørsmeddelelser for 2017

Nr. 120/2017	16.10.2017	Referat af ekstraordinære generalforsamling
Nr. 119/2017	13.10.2017	Resultat af betinget købstilbud
Nr. 118/2017	18.09.2017	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
Nr. 117/2017	18.09.2017	Betinget købsaftale MC Property Fund Hamburg GmbH
Nr. 116/2017	05.09.2017	Ledelsesændring
Nr. 115/2017	16.08.2017	Halvårsrapport 2017
Nr. 114/2017	16.06.2017	Ledelsesændring
Nr. 113/2017	10.05.2017	Delårsrapport for 1. kvartal 2017
Nr. 112/2017	19.04.2017	Referat fra generalforsamling med afholdelse den 19. april 2017
Nr. 111/2017	23.03.2017	Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Prime Office A/S
Nr. 110/2017	23.03.2017	Årsrapport 2016 for Prime Office A/S

Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside. Interesserede kan ved henvendelse modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

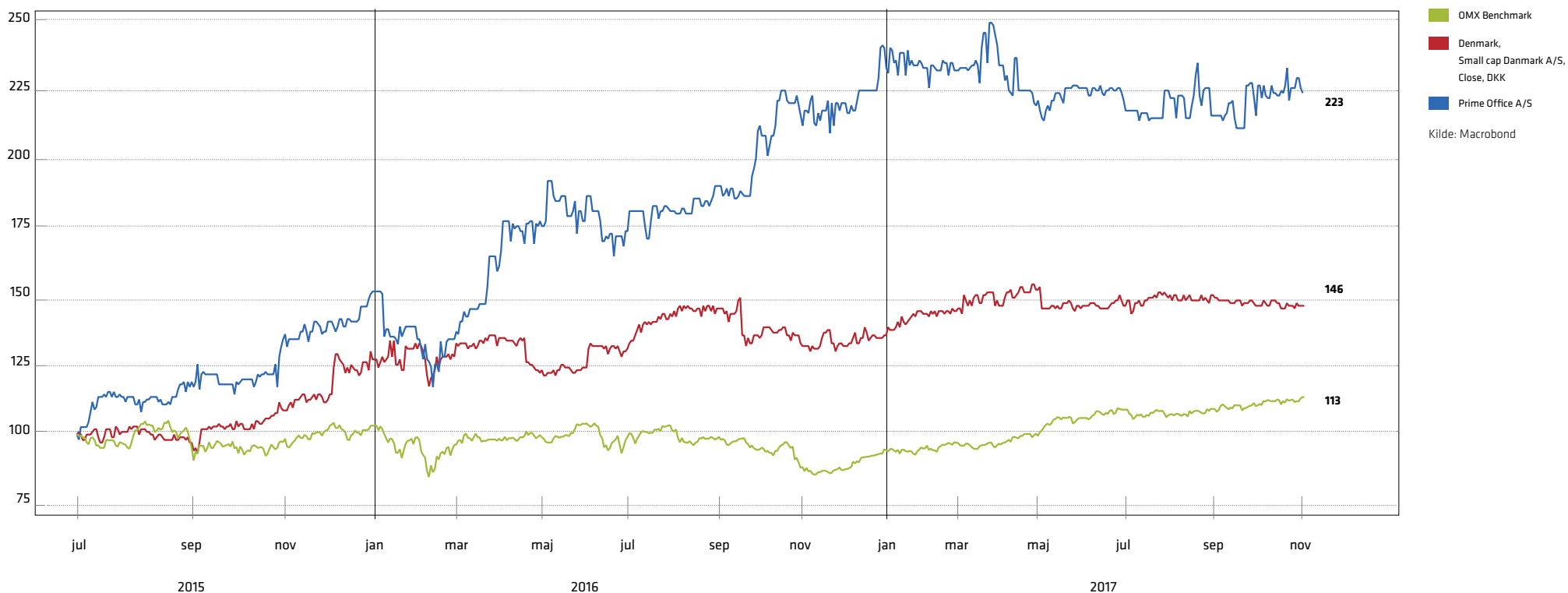
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

AKTIE KURSUDVIKLING

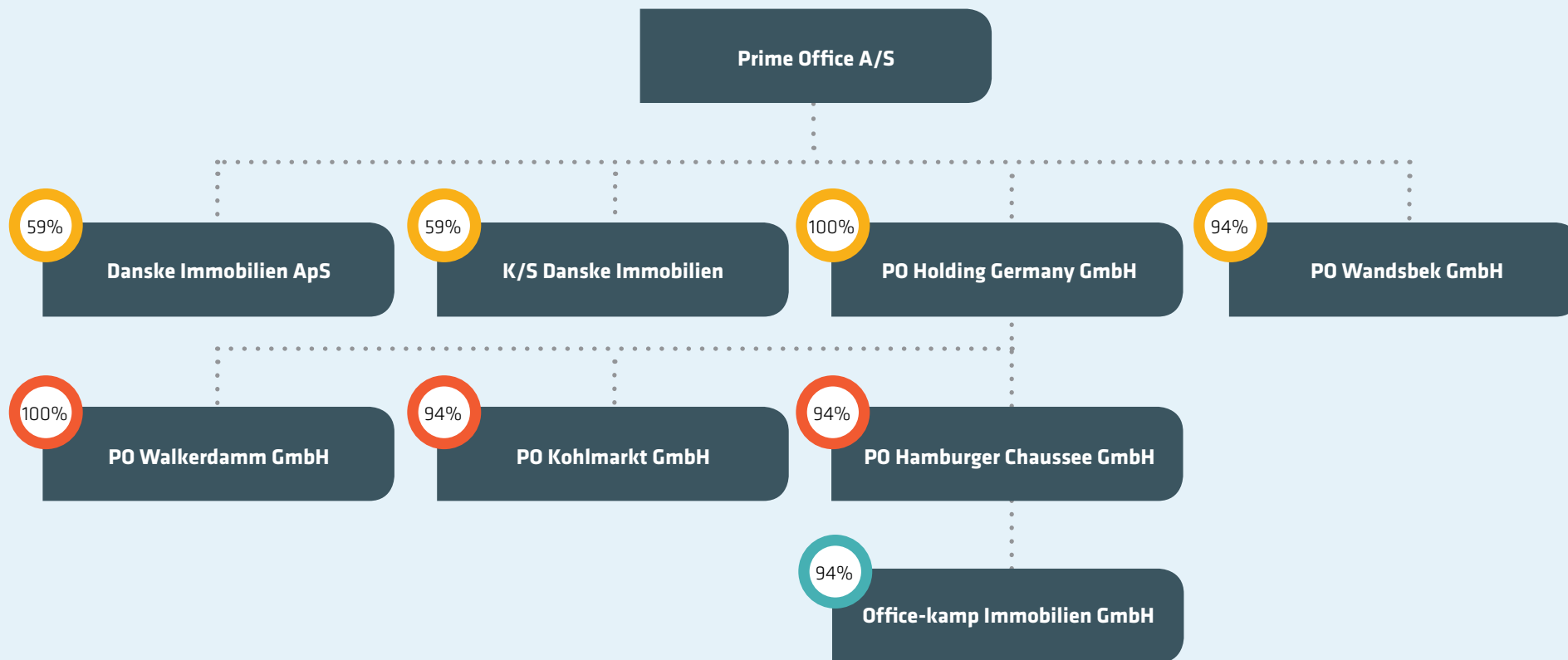
Siden aktieemissionen den 1. juni 2015 er aktieindekset for Prime Office A/S steget fra 100 til 223 svarende til en stigning på 123%. Indekset for OMX Benchmark indekset er steget til 113 og for og Small Cap indekset er indekset steget til 146.

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

Indeks 100 = 1. juni 2015



KONCERNSTRUKTUR





KONCERNENS HOVEDTALFOR 1.-3. KVARTAL 2017

Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2015 1.-3. kvartal	2014 1.-3. kvartal	2013 1.-3. kvartal	2012 1.-3. kvartal
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	81.923	80.047	44.563	14.700	14.580	15.038
Bruttoresultat	63.244	62.921	32.785	13.249	13.484	13.808
Resultat af primær drift	48.531	49.495	23.580	11.820	12.030	12.622
Resultat af finansielle poster	(13.619)	(15.667)	(8.590)	(3.602)	(3.110)	(8.313)
Resultat før kurs- og værdiregulering	34.913	33.827	12.951	5.530	5.661	6.620
Resultat før skat	34.913	33.827	14.989	8.217	8.920	4.309
Periodens resultat	31.104	33.291	14.083	7.867	8.487	4.011
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst	38.142	5.772	9.398	9.103	9.725	5.249

KONCERNENS HOVEDTAL FOR 1.-3. KVARTAL 2017

Balance

Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2015 1.-3. kvartal	2014 1.-3. kvartal	2013 1.-3. kvartal	2012 1.-3. kvartal
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	(4.595)	(4.752)	0	30	30	-
Langfristede aktiver	1.556.163	1.495.310	1.290.284	297.954	298.997	298.747
Kortfristede aktiver	9.525	13.752	55.577	3.714	2.647	9.178
Aktiver i alt	1.565.688	1.509.062	1.345.861	301.668	301.644	307.925
Passiver						
Egenkapital i alt	645.495	556.523	374.567	116.194	106.664	94.170
Langfristede gældsforpligtelser	857.487	887.428	888.983	171.162	170.265	170.208
Kortfristede gældsforpligtelser	62.705	65.111	82.311	14.313	24.715	43.547
Passiver i alt	1.565.688	1.509.062	1.345.861	301.668	301.644	307.925

KONCERNENS HOVEDTAL FOR 1.-3. KVARTAL 2017

Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2015 1.-3. kvartal	2014 1.-3. kvartal	2013 1.-3. kvartal	2012 1.-3. kvartal
Pengestrømme						
Resultat af primær drift	48.531	49.495	23.580	11.820	12.030	12.622
Pengestrømme vedrørende primær drift	43.441	52.743	31.510	11.730	11.866	11.235
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	29.822	37.076	20.882	5.441	5.944	4.615
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(4.595)	(4.752)	(202.445)	30	30	(604)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(28.988)	(25.455)	197.301	(3.446)	(4.952)	(5.286)
Periodens pengestrømme i alt	(3.759)	(6.869)	15.738	2.025	1.022	(1.275)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	9.172	2.873	1.402	618	679	1.953
Periodens pengestrømme i alt	(3.759)	6.869	15.738	2.025	1.022	(1.275)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	6.060	9.742	17.140	2.642	1.700	678

KONCERNENS HOVEDTALFOR 3. KVARTAL 2017

Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal	2015 3. kvartal	2014 3. kvartal	2013 3. kvartal	2012 3. kvartal
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	27.395	26.957	26.735	4.838	4.758	5.018
Bruttoresultat	21.065	20.669	19.028	4.243	4.057	4.436
Resultat af primær drift	16.682	16.835	17.233	4.034	3.595	4.086
Resultat af finansielle poster	(4.694)	(4.490)	(5.093)	(1.176)	(1.380)	(2.788)
Resultat før kurs- og værdiregulering	11.989	12.345	12.140	1.935	1.462	1.849
Resultat før skat	11.989	12.345	12.140	2.858	2.215	1.297
Periodens resultat	10.954	12.335	11.792	2.828	2.111	1.059
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst	10.694	9.323	286	3.245	2.521	1.476

KONCERNENS HOVEDTAL FOR 3. KVARTAL 2017

Balance

Beløb i DKK 1.000	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal	2015 3. kvartal	2014 3. kvartal	2013 3. kvartal	2012 3. kvartal
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	(3.029)	(2.638)	0	30	30	-
Langfristede aktiver	1.556.163	1.495.310	1.290.284	297.954	298.997	298.747
Kortfristede aktiver	9.525	13.752	55.577	3.714	2.647	9.178
Aktiver i alt	1.565.688	1.509.062	1.345.861	301.668	301.644	307.925
Passiver						
Egenkapital i alt	645.493	556.523	374.567	116.194	106.664	94.170
Langfristede gældsforpligtelser	857.487	887.428	888.983	171.162	170.265	170.208
Kortfristede gældsforpligtelser	62.705	65.111	82.311	14.313	24.715	43.547
Passiver i alt	1.565.688	1.509.062	1.345.861	301.668	301.644	307.925

KONCERNENS HOVEDTAL FOR 3. KVARTAL 2017

Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal	2015 3. kvartal	2014 3. kvartal	2013 3. kvartal	2012 3. kvartal
Pengestrømme						
Resultat af primær drift	16.682	16.835	17.233	4.034	3.595	4.086
Pengestrømme vedrørende primær drift	11.324	10.423	9.093	4.845	4.438	3.638
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	6.630	5.933	4.000	2.747	2.730	1.402
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(3.029)	(2.638)	0	7	7	(239)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(2.027)	(734)	(7160)	(968)	(1.902)	(1.223)
Periodens pengestrømme i alt	1.575	2.562	(3.159)	1.786	835	(60)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	3.838	7.180	20.299	856	865	738
Periodens pengestrømme i alt	1.575	2.562	(3.159)	1.786	835	(60)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	6.060	9.742	17.140	2.642	1.700	678

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 2016.

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
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

