



AARHUS, DEN 15.MAJ 2019
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 146/2019

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2019

(PERIODE 1.JANUAR – 31.MARTS 2019)

Perioden i overskrifter

- Selskabet følger budget og forventninger
- Omsætning på 40,6 mio. DKK
- Resultat af primær drift (EBIT) 24,3 mio. DKK
- Finansielle omkostninger falder efter låneomlægning i 2018.
- Resultat før skat og værdireguleringer af ejendomme på 16,5 mio. DKK mod 15,7 mio. DKK i 2018.
- Investeringsejendomme andrager 2,5 mia. DKK
- Egenkapital andrager 983 mio. DKK.
- Forventninger til årets resultat fastholdes på 62-76 mio. DKK før værdireguleringer af ejendomme.

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 2018	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2019
Leje pr. m ² , bolig (K/S Danske Immobilien)	5,27 EUR pr. m ² pr. måned	5,41 EUR pr. m² pr. måned
Samlet lejeindtægt	40,7 mio. DKK	40,6 mio. DKK
EBIT	24,3 mio. DKK	24,3 mio. DKK
Soliditet	35,10%	38,54%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	51,97%	52,04%
Aktiver i alt	2.477 mill. DKK	2.551 mill. DKK
Antal lejligheder	3.730 stk	3.730 stk.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra
1. januar til 31. marts 2019

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden
fra 1. januar til 31. marts 2019

Koncernens nøgletal

Forventninger til regnskabsåret 2019

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 2019 TIL 31. MARTS 2019

Udviklingen i selskabet følger forventningerne.

Omsætningen andrager 40,6 mio. DKK for 1.kvartal 2019 mod 40,7 mio. DKK for 1. kvartal 2018.

Frasalget af en række mindre ejendomme i 2018 i MC Property Fund Hamburg har reduceret omsætningen årligt med 1,3 mio. DKK

I både K/S Danske Immobilen og i selskabets kontorejendomme er huslejerne steget.

Resultatet af primær drift er stort set uforandret og udgør 24,3 mio. DKK.

De finansielle omkostninger er faldet fra 8,6 mio. DKK til 7,7 mio. DKK og skyldes låneomlægninger i 2018.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 16,5 mio. DKK mod 15,7 mio. DKK.

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	Udvikling i % 1. kv. 2018 til 1. kv. 2019
Omsætning	40.600	40.705	-0,3%
Driftsomkostninger	-12.383	-9.531	29,9%
Brutto resultat	28.218	31.174	-9,5%
Bruttomargin	69,5%	76,6%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-3.881	-6.788	-42,8%
Resultat af primær drift	24.337	24.386	-0,2%
(Overskudsgrad af primær drift)	59,9%	59,9%	
Finansielle poster, netto	-7.745	-8.633	
Resultat før skat og værdireguleringer	16.593	15.753	5,3%
Andre nøgletal			
Aktiver ialt	2.551.028	2.477.682	
Egenkapital	983.161	869.461	
Egenkapitalandel	38,5%	35,1%	
LTV (realkredit/vurdering)	52,0%	52,0%	

Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31.03.2019 2.515 mio. DKK mod 2.513 mio. DKK. pr. 31.12.2018.

Principperne for måling og beregning af selskabets investeringsejendomme er beskrevet detaljeret på side 12 til 15, og i note 2 i selskabets årsrapport for 2018.

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 2018.

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

I årsrapport for 2018 henvises til følsomhedsanalyser på side 79 og side 80, samt i note 2, hvor der vises detaljerede beregninger for investeringsejendommenes værdi ved ændringer i afkastrente og i lejeindtægt.

Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 983,1 mio. DKK og med en soliditet på 38,4% og en LTV på 52,0% er selskabets balance fortsat solid.

Likviditet

Selskabets driftsindtjening og cashflow er stabilt, og på selskabets generalforsamling den 25. april 2019 blev det besluttet at udloffe udbytte på 3 DKK pr. aktie.

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.



KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2018
Beløb i DKK 1.000						
Antal m ² , bolig	193.028	193.028	193.028	193.028	-	193.028
Antal m ² , kontor	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m ² , bolig og erhverv	73.882	76.847	-	-	-	73.882
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	6.819	6.583	6.211	5.969	-	6.819
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	17.625	17.398	17.129	16.420	15.792	17.625
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	11.269	10.405	-	-	-	11.269
Udlejningsgrad, bolig	97,40%	97,20%	97,80%	97,15%	0,00%	98,60%
Udlejningsgrad, kontor	98,50%	99,30%	99,66%	99,26%	99,24%	98,70%
Udlejningsgrad, erhverv	95,20%	93,70%	-	-	-	94,60%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	483,70	471,14	460,74	452,74	447,00	462,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	1.095,00	1141,00	1061,00	1018,69	1015,37	1069,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	745,41	684,00	-	-	-	692,00

Finansielle

KONCERN						
	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2018
Beløb i DKK 1.000						
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.) ¹	7,17%	7,31%	7,90%	8,52%	9,04%	16,26%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	6,18%	6,18%	6,87%	8,79%	7,64%	14,07%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	38,54%	35,09%	40,62%	36,36%	34,99%	38,48%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,64%	2,59%	3,20%	3,35%	1,99%	2,61%
loan to value (LTV) ³	52,04%	51,97%	50,02%	52,51%	57,45%	52,10%
Interest coverage (ICR) ³	3,14	2,82	3,78	3,39	1,69	3,00

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² ROIC beregnes for samlet koncern

³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2018
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	9,16	8,52	8,12	10,57	8,10	22,43
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	14,69	-1,68	17,76	28,35	6,17	10,34
Markedsværdi (T.DKK)	611.625	427.442	409.593	283.999	75.130	458.719
Aktiekurs ultimo periode, DKK	176,00	123,00	129,00	92,00	71,00	132,00
Indre værdi (DKK)	161,03	141,92	121,92	105,20	105,65	160,70
Price Earnings p.a. (PE)	19,21	14,44	15,89	8,70	8,77	5,88
Kurs / indre værdi (DKK)	1,09	0,87	1,06	0,87	0,67	0,82
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	28,01	28,07	21,31	22,95	15,11	28,29
Antal aktier ultimo periode, stk	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438	3.493.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	106.373	6.273	18.173

FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2019

Selskabets forventninger til 2019, der er udmeldt til et resultat af primær drift på 88-102 mio. DKK, og et overskud før skat og værdireguleringer af ejendomme på 62-76 mio. DKK, fastholdes.



GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.513,2 mio. DKK. Heraf udgør K/S Danske Immobilien (boliger) 1.316,3 mio. DKK. Kontorejendomme 364,4 mio. DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 832,6 mio. DKK. Den årlige lejeindtægt udgjorde for 2018 163,6 mio. DKK.

SAMLET

Boliger 1.607.531 | Erhverv 541.384 | Kontor 364.323
2.513.238 mio. DKK



Boliger 441.593 | Erhverv 11.324 | Kontor 0
452.917 mio. DKK

Boliger 24.202 | Erhverv 0 | Kontor 0
24.202 mio. DKK

Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 106.036
106.036 mio. DKK

Boliger 69.076 | Erhverv 0 | Kontor 0
69.076 mio. DKK

Boliger 558.765 | Erhverv 0 | Kontor 223.273
782.038 mio. DKK

Boliger 9.775 | Erhverv 35.904 | Kontor 0
45.679 mio. DKK

Boliger 180.185 | Erhverv 343.728 | Kontor 35.014
558.926 mio. DKK

Boliger 274.092 | Erhverv 2.665 | Kontor 0
276.758 mio. DKK

FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen 1. kvartal 2019

Koncernen råder over i alt ca. 287.000 m² fordelt på 3.731 lejligheder og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 76% af porteføljen.

Omsætningen i K/S Danske Immobilen og i kontor-ejendomme er steget svagt, mens MC Property Fund Hamburg GmbH har et fald i omsætningen, der skyldes frasalg af en række mindre ejendomme i 2018.

Udlejningsprocenten i MC Property Fund Hamborg GmbH er steget og er uforandret i K/S Danske Immobilen og i selskabets kontorejendomme.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger og investeringer forventes fortsat på et højt niveau, som anført i selskabets årsrapport.

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	22.510	5.661	12.429	(0)	40.600
Driftsomkostninger	(6.760)	(1.038)	(4.585)	(0)	-12.383
Brutto resultat	15.750	4.623	7.845	(0)	28.218
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.333)	(459)	(1.266)	(823)	-3.881
Resultat af primær drift	14.417	4.164	6.579	(823)	24.337
Finansielle poster, netto	(2.375)	(1.316)	(2.374)	(1.680)	-7.744
Resultat før kurs- og værdireguleringer	12.042	2.849	4.205	(2.502)	16.593
Resultat før kurs- og værdireguleringer	1.372.335	390.318	904.738	(116.363)	2.551.028
Resultat før kurs- og værdireguleringer	601.934	248.934	608.651	108.347	1.567.866



SELL-SPEICHER



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2019 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 2019 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2019 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2019.

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 15. maj 2019.

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		
	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2018
Nettoomsætning	40.600	40.705	163.566
Driftsomkostninger	(12.383)	(11.765)	(50.374)
Bruttoresultat	28.218	28.940	113.192
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.881)	(4.554)	(14.863)
Resultat af primær drift	24.337	24.386	98.329
Finansielle indtægter	1	1	5
Finansielle omkostninger	(7.745)	(8.634)	(32.767)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	16.593	15.753	65.567
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	-	-	83.483
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0
Resultat før skat	16.593	15.753	149.050
Skat af årets resultat	(2.279)	(2.425)	(20.129)
Årets resultat	14.313	13.327	128.921
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	7.971	7.409	77.941
Ikke kontrollerende interesser	6.342	5.918	50.980
I alt	14.313	13.327	128.921
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,29	2,13	22,43
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,29	2,13	22,43

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2018
Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	14.313	13.327	128.921
Anden totalindkomst			
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Kursreguleringer	(275)	735	2.572
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(11.222)	859	(8.883)
Skat af dagsværdireguleringer	2.144	(142)	910
Anden totalindkomst i alt	(9.353)	1.452	(5.401)
Årets totalindkomst	4.960	14.779	123.520
Fordeling af årets totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	1.138	8.269	73.552
Ikke kontrollerende interesser	3.822	6.510	49.968
I alt	4.960	14.779	123.520

BALANCE

Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	2.515.385	2.432.863	2.513.238
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	407	308	344
Langfristede aktiver i alt	2.515.792	2.433.171	2.513.582
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	309	1.627	1.740
Andre tilgodehavender	2.674	2.304	2.406
Periodeafgrænsningsposter	126	918	155
Likvide beholdninger	32.127	16.402	24.237
Aktiver bestemt for salg	0	23.260	0
Kortfristede aktiver	35.236	44.511	28.538
Aktiver i alt	2.551.028	2.477.682	2.542.120

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Egenkapital			
Aktiekapital	174.666	174.666	174.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(26.244)	(8.476)	(17.166)
Reserve for valutakursregulering	1.517	(45)	1.792
Overført resultat	833.223	703.316	818.910
Egenkapital i alt	983.161	869.461	978.201
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	423.560	376.280	419.738
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	559.602	493.181	558.464
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	105.000	88.973	102.952
Gæld til kreditinstitutter	1.305.861	1.261.178	1.305.500
Gæld til banker	24.308	115.166	24.264
Anden gæld	37.326	37.257	37.337
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.472.495	1.502.574	1.470.053
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	3.157	3.256	3.392
Gæld til banker	31.321	44.304	33.797
Leverandørgæld	4.401	7.051	5.141
Selskabsskat	5.304	4.244	6.716
Anden gæld	51.188	46.792	44.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	95.372	105.647	93.866
Forpligtelser i alt	1.567.866	1.608.221	1.563.919
Passiver i alt	2.551.028	2.477.682	2.542.120

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2018 - 31.03.2018								
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2018	174.666	(9.193)	(780)	0	689.989	854.682	369.770	484.912
Årets resultat	0	0	0	0	13.327	13.327	5.918	7.409
Anden totalindkomst	0	717	735	0	0	1.452	592	860
Totalindkomst i alt	0	717	735	0	13.327	14.779	6.510	8.269
Egenkapital pr. 31. december 2018	174.666	(8.476)	(45)	0	703.316	869.461	376.280	493.181

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2018 - 31.03.2019

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2019	174.666	(17.166)	1.792	0	818.910	978.201	419.738	558.464
Årets resultat	0	0	0	0	14.313	14.313	6.342	7.971
Anden totalindkomst	0	(9.078)	(275)	0	0	(9.353)	(2.520)	(6.833)
Totalindkomst i alt	0	(9.078)	(275)	0	14.313	4.960	3.822	1.138
Egenkapital pr. 31. december 2019	174.666	(26.244)	1.517	0	833.223	983.161	423.560	559.602

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2018
Resultat af primær drift	24.337	24.386	98.329
Ændring i tilgodehavender	1.192	4.672	5.250
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(5.046)	(21.883)	(34.866)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	24	0	(7)
Betalt selskabsskat	0	0	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	20.507	7.175	68.706
Modtagne finansielle indtægter	1	1	5
Betalte finansielle omkostninger	(7.745)	(8.634)	(32.767)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	12.763	(1.458)	35.944
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(2.854)	(921)	(13.607)
Salg af investeringsejendomme	0	0	21.465
Salg af aktiver bestemt for salg	0	0	22.861
Køb / tilgang af andre anlæg	(87)	0	(13)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(2.941)	(921)	30.706
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	-	0	68.730
Tilbagebetaling på lån	541	(4.030)	(135.107)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	541	(4.030)	(66.377)
Periodens pengestrømme	10.363	(6.409)	273
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	3.093
Valutakursreguleringer, likvider	(1)	3	9
Periodens pengestrømme	10.363	(6.409)	273
Likvid beholdning ved periodens slutning	13.737	(3.313)	3.375
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	32.127	16.402	24.237
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(18.390)	(19.715)	(20.862)
Likvid beholdning ved årets slutning	13.737	(3.313)	3.375

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 2019 18.173 stk. aktier, svarende til 0,52% af koncernens samlede aktiekapital. I 2019 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier..

Finanskalender

15. maj 2018	Delårsrapport, 1. kvartal 2019
22. august 2019	Delårsrapport, 1. halvår 2019
21. november 2019	Finanskalender for 2020
21 november 2019	Delårsrapport, 3. kvartal 2019

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.

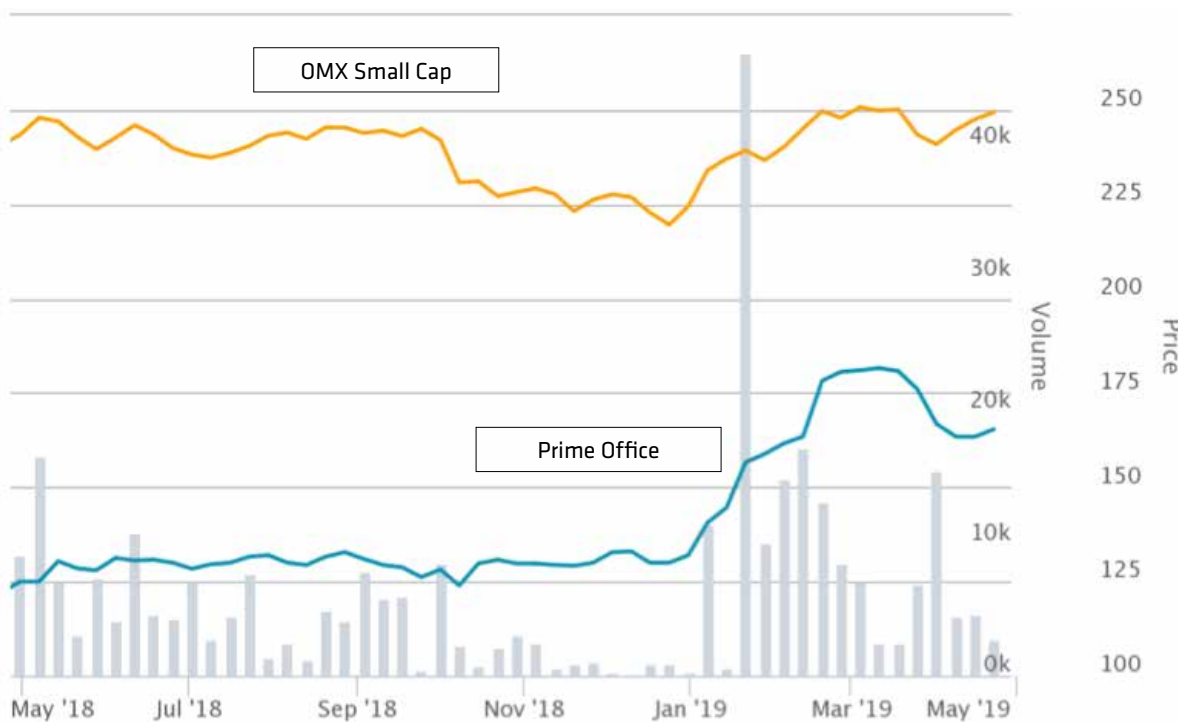
På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.



AKTIE KURSUDVIKLING

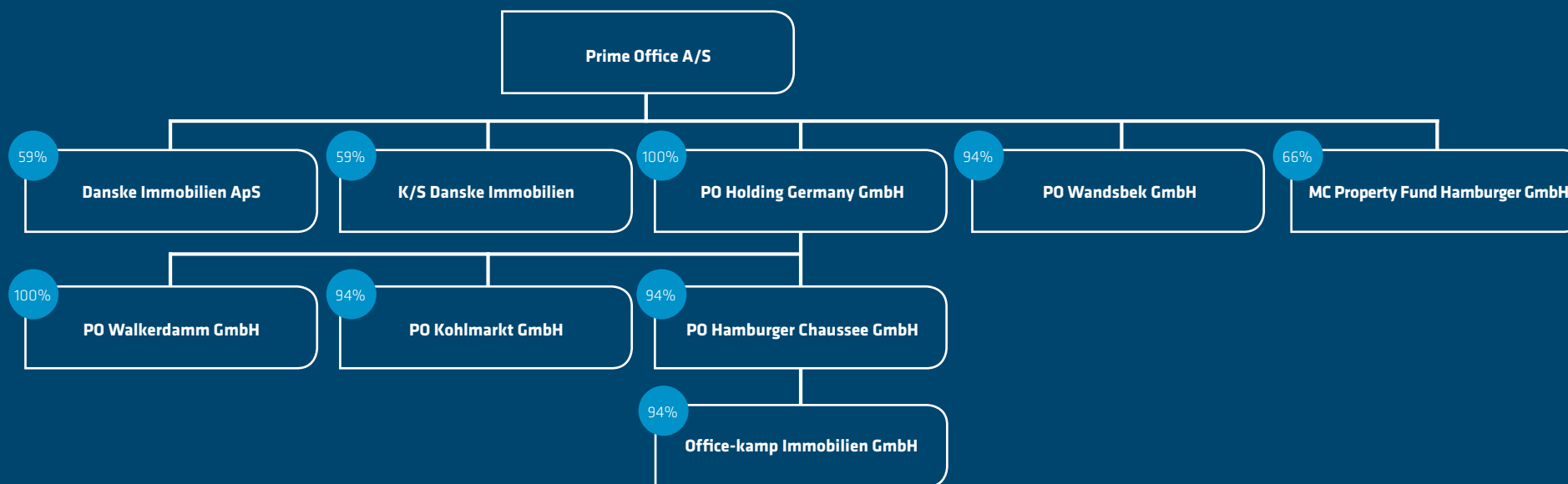
Prime Office aktien steg markant i januar måned. I 2019 er aktien steget med ca. 25% mod OMX Small Cap Indeksens stigning på ca. 13%.

Omsætningen i aktien var i januar måned betydelig, og selskabet har i de seneste måneder fået en række nye aktionærer.



Kilde: Nasdaq OMX Copenhagen

KONCERNSTRUKTUR





KONCERNENS HOVEDTAL

Resultatopgørelse

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2018
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	40.600	40.705	27.241	26.553	5.423	163.566
Bruttoresultat	28.218	28.940	21.233	22.108	4.908	113.192
Resultat af primær drift	24.337	24.386	16.912	17.715	3.996	98.329
Resultat af finansielle poster	(7.744)	(8.633)	(4.478)	(5.226)	(2.368)	(32.762)
Resultat før kurs- og værdiregulering	16.593	15.753	12.434	12.489	1.628	65.567
Resultat før skat	16.593	15.753	12.434	12.489	2.637	149.050
Periodens resultat	14.313	13.327	10.821	12.888	2.233	128.921
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst i alt	4.960	14.779	15.109	(3.273)	(2.831)	123.520

KONCERNENS HOVEDTAL

Balance

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2018
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	2.941	921	671	1.026	0	13.620
Langfristede aktiver	2.515.792	2.433.171	1.552.970	1.491.564	326.426	2.513.582
Kortfristede aktiver	35.236	44.511	9.670	16.294	4.327	28.538
Aktiver i alt	2.551.028	2.477.682	1.562.640	1.507.858	330.753	2.542.120
Passiver						
Egenkapital i alt	983.161	869.461	634.749	548.216	115.718	978.201
Langfristede gældsforpligtelser	1.472.495	1.502.574	866.526	887.180	189.475	1.470.053
Kortfristede gældsforpligtelser	95.372	105.647	61.366	72.462	25.560	93.866
Passiver i alt	2.551.028	2.477.682	1.562.640	1.507.858	330.753	2.542.120

KONCERNENS HOVEDTAL

Pengestrømme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2018
Pengestrømme						
Resultat af primær drift	24.337	24.386	16.912	17.715	3.996	98.329
Pengestrømme vedrørende primær drift	20.507	7.175	18.574	26.647	4.000	68.706
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	12.763	(1.458)	14.096	21.876	1.632	35.944
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(2.941)	(921)	(671)	(1.026)	-	30.706
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	541	(4.030)	(16.170)	(11.213)	508	(66.377)
Periodens pengestrømme i alt	10.363	(6.409)	(2.745)	9.637	2.140	273
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	9.172	2.873	1.402	3.093
Likvid beholdning ved periodens slutning	13.737	(3.313)	6.427	12.510	3.542	3.375

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 2018.

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

