



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 15. november 2013
Delårsrapport for 3. kvartal 2013
Fondsbørsmeddelelse nr. 61/2013
Side 1 af 24

Prime Office A/S

Delårsrapport for 3. kvartal 2013

(Periode: 1. januar - 30. september 2013)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske kontorejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 200.000 indbyggere.



Selskabsoplysninger

Selskab

Prime Office A/S
Sankt Knuds Torv 3, 3. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

Telefax: +45 8733 8433

Internet: www.primeoffice.dk

E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen, næstformand

Henrik Demant, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

Deloitte



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 været tilfredsstillende og den primære drift udvikler sig i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør T.EUR 1.613 mod T.EUR 1.693 i samme periode sidste år. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes for hele regnskabsåret fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300 og koncernens ledelse fastholder forventningerne til regnskabsåret 2013.

I indeværende regnskabsperiode har en af selskabets største aktionær (Vestjysk Bank), der også deltog i tegningen i 2008, solgt 12,57 % af aktierne til en bred kreds af investorer, hvoraf selskabets direktion og bestyrelse har deltaget. Herudover har selskabet selv benyttet sig af en bemyndigelse til at købe egne aktier, således at selskabets beholdning af egne aktier er steget fra 56 stk. til 6.273 stk. pr. 30. september 2013

Soliditeten er forsat stigende og udgør ultimo regnskabsperioden 35,36%.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har den 15. november 2013 godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2013.

Perioden i overskrifter

- Forrentning af egenkapitalen før skat udgør 11,68% p.a.
- Udlejningsgrad på 96,31%
- Likvidbeholdning udgør T.EUR 228
- Resultatet pr. aktie (EPS) i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør EUR 1,05.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 12,99 og EUR 7,91
- Loan to value (LTV) udgør 0,60 pr. 30. september 2013.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 3. kvartal 2013 er sammenholdt med tilsvarende tal for 3. kvartal 2012 samt med regnskabstal for hele regnskabsåret 2012. Endvidere er udviklingen i selskabets regnskabstal for perioden 1. – 3. kvartal 2013 angivet sammen med tilsvarende tal for perioden 1. - 3. kvartal 2012.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Mogens V. Møller, adm. direktør, telefon (+45) 8733 8989 eller (+45) 4074 2429.



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 7
Ledelsesberetning	side 8
Anvendt regnskabspraksis	side 9
Regnskabsberetning for perioden 1. januar til 30. september 2013	side 14
Ledelsespåtegning	side 17
Resultatopgørelse	side 17
Totalindkomstopgørelse	side 18
Balance	side 19
Egenkapitalopgørelse	side 20
Pengestrømsopgørelse	side 21
Aktionærinformation	side 22
Kontaktinformation	side 24



Koncernens hovedtal

	3. kvartal				
Beløb i EUR 1000	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	638	673	679	538	540
Bruttoresultat	544	595	639	525	446
Resultat af primær drift	482	548	601	481	393
Resultat af finansielle poster	(185)	(374)	(1.282)	(267)	(350)
Resultat før skat	297	174	(681)	214	43
Periodens resultat	283	142	(475)	169	50

	1. - 3. kvartal				
Beløb i EUR 1000	2013	2012	2011	2010	2009
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	1.955	2.017	1.978	1.614	1.666
Bruttoresultat	1.808	1.852	1.882	1.570	1.492
Resultat af primær drift	1.613	1.693	1.752	1.436	1.225
Resultat af finansielle poster	(417)	(1.115)	(1.767)	(1.529)	(647)
Resultat før skat	1.196	578	(15)	-93	578
Periodens resultat	1.138	538	49	(47)	515

	30. september				
Beløb i EUR 1000	2013	2012	2011	2010	2009
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	4	0	7.259	0	0
Langfristede aktiver	40.091	40.071	42.252	35.253	35.217
Kortfristede aktiver	355	1.231	1.004	2.589	1.876
Aktiver i alt	40.446	41.302	43.256	37.842	37.093
Passiver					
Egenkapital i alt	14.302	12.631	14.142	13.662	14.151
Langfristede gældsforpligtelser	22.830	22.830	22.830	18.942	18.712
Kortfristede gældsforpligtelser	3.314	5.841	6.284	5.238	4.230
Passiver i alt	40.446	41.302	43.256	37.842	37.093

	31. december				
Beløb i EUR 1000	2013	2012	2011	2010	2009
Balance					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	-	82	7.259	45	0
Langfristede aktiver	-	40.127	40.115	35.085	35.201
Kortfristede aktiver	-	249	992	1.570	1.753
Aktiver i alt	-	40.376	41.107	36.655	36.954
Passiver					
Egenkapital i alt	-	12.999	11.971	13.911	13.963
Langfristede gældsforpligtelser	-	22.830	22.830	18.780	18.780
Kortfristede gældsforpligtelser	-	4.547	6.306	3.964	3.968
Passiver i alt	-	40.376	41.107	36.655	36.954



Beløb i EUR 1000	3. kvartal				
	2013	2012	2011	2010	2009
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	482	548	601	482	393
Pengestrømme vedrørende primær drift	595	488	746	464	514
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	366	188	(684)	177	187
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	1	(32)	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(255)	(164)	197	36	(201)
Periodens pengestrømme i alt	112	(8)	(487)	213	(14)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	116	99	605	1.266	851
Periodens pengestrømme i alt	112	(8)	(487)	213	(14)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	228	91	118	1.479	837

Beløb i EUR 1000	1. - 3. kvartal				
	2013	2012	2011	2010	2009
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	1.613	1.693	1.752	1.436	1.225
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.591	1.507	1.687	1.197	506
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	797	619	(383)	329	324
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	4	(81)	(7.315)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(664)	(709)	6.885	189	(901)
Periodens pengestrømme i alt	137	(171)	(813)	518	(577)
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	91	262	931	961	1.414
Periodens pengestrømme i alt	137	(171)	(813)	518	(577)
Likvidbeholdning ved periodens slutning	228	91	118	1.479	837



Koncernens nøgletal

	3. kvartal				
	2013	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	2,10%	1,39%	(4,75)%	1,58%	0,30%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	2,00%	1,13%	(3,31)%	1,25%	0,35%
Solidsgrad (pct.)	35,36%	30,58%	32,69%	36,10%	38,15%
Udlejningsgrad (pct.)	96,31%	99,54%	98,95%	98,41%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	6.273	56	56	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	8.420	6.739	9.580	9.431	12.007
Børskurs (EUR)	7,91	6,33	9,00	8,86	11,28
Indre værdi (EUR)	12,99	11,45	12,82	12,40	12,85
Kurs / indre værdi (EUR)	0,61	0,55	0,70	0,71	0,88
Loan to value (LTV)	0,60	0,63	0,61	0,57	0,55
Resultat pr. aktie (EPS)	0,26	0,17	(0,45)	0,14	0,05
EBIT pr. aktie (EUR)	0,45	0,51	0,56	0,45	0,37
Price Earnings (PE)	30,43	38,28	(20,00)	63,29	225,60
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0

	1. - 3. kvartal				
	2013	2012	2011	2010	2009
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	8,76%	4,70%	(0,11)%	(0,68)%	4,14%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	8,34%	4,37%	0,35%	(0,34)%	3,69%
Solidsgrad (pct.)	35,36%	30,58%	32,69%	36,10%	38,15%
Udlejningsgrad (pct.)	96,31%	99,54%	98,95%	98,41%	100,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	6.273	56	56	56	56
Markedsværdi (T.EUR)	8.420	6.739	9.580	9.431	12.007
Børskurs (EUR)	7,91	6,33	9,00	8,86	11,28
Indre værdi (EUR)	12,99	11,45	12,82	12,40	12,85
Kurs / indre værdi (EUR)	0,61	0,55	0,70	0,71	0,88
Loan to value (LTV)	0,60	0,63	0,61	0,57	0,55
Resultat pr. aktie (EPS)	1,05	0,48	0,02	(0,07)	0,44
EBIT pr. aktie (EUR)	1,52	1,59	1,65	1,35	1,15
Price Earnings (PE)	7,53	13,32	450,00	(126,57)	25,64
Udbytte pr. aktie (DPS)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Forord

Prime Office A/S's overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland.

Regnskabsperiodens aktiviteter

Selskabets primære drift fra udlejningsaktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende og selskabets kapitalstruktur og soliditet ligger nu indenfor den ramme som var hensigten ved selskabets etablering. Ledelsen i Prime Office A/S fortsætter fokus på driften af investeringsejendommene og det løbende cash flow.

Selskabets resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør T.EUR 1.613 mod T.EUR 1.693 i samme periode sidste år. På årsbasis ligger indeværende resultat af primær drift på niveau med resultatet for hele regnskabsåret 2012 og i intervallet for forventningerne til koncernens resultat af primær drift på T.EUR 2.100 til 2.300.

I Prime Office A/S har den driftsøkonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2013 været positiv og tilfredsstillende med et robust resultat af den primære drift.

Soliditeten er fortsat solid og ligger på ca. 35%.

Selskabets finansielle omkostninger og indtægter er påvirket af dagsværdiregulering samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af koncernens renteswap.

Udlejning er i overensstemmelse med det forventede og den samlede udlejningsprocent ligger fortsat på et tilfredsstillende højt niveau.

Aktionærforhold

I indeværende regnskabsperiode har en af selskabets største aktionær (Vestjysk Bank), der også deltog i tegningen i 2008, solgt 12,57 % af aktierne til en bred kreds af investorer, hvoraf selskabets direktion og bestyrelse har deltaget. Herudover har selskabet selv benyttet sig af en bemyndigelse til at købe egne aktier, således at selskabet i dag ejer 6.273 aktier mod 56 stk. før købet.

Risikostyring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Forventninger til regnskabsåret 2013

Koncernens ledelse fastholder forventningerne til hele regnskabsåret 2013. Resultat af primær drift før værdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2012.



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.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 3. kvartal 2013 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 3. kvartal 2013 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.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 3. kvartal 2013 præsenteres i EUR, afrundet til nærmest EUR 1.000.

Transaktioner i anden valuta end EUR omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, som opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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%. Minoritetsinteressernes forholds-mæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Minoritetsaktionærernes 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 nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dags-



værdi 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 regnskabsposter 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 erhvervelsesomkostninger, 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 indenfor 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 regnskabsperioden. 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 regnskabsafklæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.



Regnskabsberetning for 3. kvartal 2013

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør koncernens nettoomsætning T.EUR 1.955 mod T.EUR 2.017 i samme periode sidste år. Koncernens nettoomsætning i regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2013 udgør T.EUR 638 mod T.EUR 673 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2012 udgjorde koncernens nettoomsætning T.EUR 2.694.

Koncernens driftsomkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 og regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 henholdsvis T.EUR 147 og T.EUR 165. Driftsomkostningerne for 3. kvartal 2013 og 3. kvartal 2012 udgør T.EUR 94 og T.EUR 78.

I hele regnskabsåret for 2012 udgjorde koncernens driftsomkostninger T.EUR 185.

Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme

For regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme T.EUR 0.

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør koncernens bruttoresultat T.EUR 1.808 mod T.EUR 1.852 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet for regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2013 udgør T.EUR 544 mod T.EUR 595 i samme periode sidste år.

I hele regnskabsåret for 2012 udgjorde koncernens bruttoresultat T.EUR 2.509.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 og regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør henholdsvis T.EUR 195 og T.EUR 159, mens de samme omkostninger for 3. kvartal 2013 og 3. kvartal 2012 udgør T.EUR 62 og T.EUR 47.

Resultat af primær drift

Resultatet af primær drift udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af omkostninger samt regulering af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør T.EUR 1.613 mod T.EUR 1.693 i samme periode sidste år. Resultatet af primær drift for 3. kvartal 2013 udgør T.EUR 482 mod T.EUR 548 i samme periode sidste år.

Koncernens resultat af primær drift vurderes som værende tilfredsstillende.

Resultat af primær drift udgjorde for hele regnskabsperioden 2012 T.EUR 2.194.



Finansielle poster

Koncernens samlede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden for 1. januar til 30. september 2013 og 1. juli til 30. september 2013 udgør henholdsvis T.EUR 417 og T.EUR 185.

Selskabets finansielle nettoomkostninger består af såvel realiserede som urealiserede finansielle omkostninger som i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2012 udgør henholdsvis T.EUR 854 og T.EUR 437. Selskabets realiserede nettoomkostninger består udelukkende af renteomkostninger mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 634 og T.EUR 197.

Selskabets realiserede finansielle nettoomkostninger i regnskabsperioden fra 1. juli til 30. september 2013 består udelukkende af renteomkostninger på T.EUR 286 mens selskabets urealiserede finansielle omkostninger består af ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af dagsværdiregulering af selskabets renteswap på henholdsvis T.EUR 167 og T.EUR 66.

Dagsværdien af selskabets renteswap udgør den 30. september 2013 T.EUR (1.357).

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 udgør T.EUR 1.196 mod T.EUR 578 i samme periode sidste år. Resultatet før skat for 3. kvartal 2013 udgør T.EUR 297 mod T.EUR 174 i samme periode sidste år.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsperioden 1. januar til 31. december 2012 T.EUR 807.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. september 2013 udgør T.EUR 40.446 primært bestående af investeringsejendomme på T.EUR 40.037. Den 31. december 2012 udgjorde koncernens balancesum T.EUR 40.376. Markedsværdien af koncernens investeringsejendomme udgjorde heraf T.EUR 40.041.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 30. september 2013 T.EUR 355, mens koncernens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 40.091. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2012 henholdsvis T.EUR 249 og T.EUR 40.127.

Koncernen har pr. 30. september 2012 et skatteaktiv på T.EUR 54.

Koncernens egenkapital

Den 30. september 2013 udgør koncernens egenkapital T.EUR 14.302, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 471. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde pr. 31. december 2012 T.EUR 12.999 og T.EUR 450. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærerne dermed steget med T.EUR 1.282.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2013 er dagsværdireguleringen af selskabets renteswap udelukkende foretaget i selskabets resultatopgørelse. Ændring samt tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap udgør for indeværende regnskabsperiode henholdsvis T.EUR 634 og T.EUR 197.

**Kortfristede – og langfristede forpligtelser**

Koncernens langfristede og kortfristede forpligtelser udgør pr. 30. september 2013 henholdsvis T.EUR 22.830 og T.EUR 3.314. Den 31. december 2012 udgjorde nævnte regnskabsposter T.EUR 22.830 og T.EUR 4.547. I perioden fra 1. januar til 30. september 2013 er koncernens samlede forpligtelser dermed faldet med i alt T.EUR 1.233.

Pengestrømsopgørelse**Regnskabsperiode fra 1. januar til 30. september 2013**

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 30. september 2013 henholdsvis T.EUR 797, T.EUR 4 og T.EUR (664). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR 619, T.EUR (81) og T.EUR (709).

Regnskabsperiode fra 1. januar til 30. september 2012

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. juli til 30. september 2012 henholdsvis T.EUR 366, T.EUR 1 og T.EUR (255). I samme periode sidste år udgjorde likviditeten fra aktiviteterne henholdsvis T.EUR 188, T.EUR (32) og T.EUR (164).

I perioden 1. januar til 30. september 2013 er selskabets likvide beholdning steget med T.EUR 137 og udgør den 30. september 2013 T.EUR 228.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på de-lårsrapporten for 3. kvartal 2013.

Forventninger til regnskabsåret 2013.

Koncernen fastholder forventningerne til regnskabsåret 2013. Resultat af primær drift før dagsværdiregulering forventes fortsat at udgøre fra T.EUR 2.100 til 2.300. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2012.



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2013.

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

Delårsrapporten for 3. kvartal 2013 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2013 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2013.

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 15. november 2013.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

	3. kvartal 01.07.2013 - 30.09.2013	3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	1. - 3. kvartal 01.07.2013 - 30.09.2013	1. - 3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	2012 01.01.2012 - 31.12.2012
Beløb i EUR 1.000					
Nettoomsætning	638	673	1.955	2.017	2.694
Driftsomkostninger	(94)	(78)	(147)	(165)	(185)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Bruttoresultat	544	595	1.808	1.852	2.509
Salgs- og administrationsomkostninger	(62)	(47)	(195)	(159)	(315)
Resultat af primær drift	482	548	1.613	1.693	2.194
Finansielle indtægter	106	0	573	3	152
Finansielle omkostninger	(291)	(374)	(990)	(1.118)	(1.481)
Resultat før skat	297	174	1.196	578	865
Skat af periodens resultat	(14)	(32)	(58)	(40)	(58)
Periodens resultat	283	142	1.138	538	807
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	281	133	1.117	506	768
Ikke kontrollerende interesse	2	9	21	32	39
I alt	283	142	1.138	538	807
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,26	0,17	1,05	0,48	0,72
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,26	0,17	1,05	0,48	0,72



Totalindkomstopgørelse

	3. kvartal 01.07.2013 - 30.09.2013	3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	1. - 3. kvartal 01.07.2013 - 30.09.2013	1. - 3. kvartal 01.07.2012 - 30.09.2012	2012 01.01.2012 - 31.12.2012
Beløb i EUR 1.000					
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	283	142	1.138	538	807
Anden totalindkomst					
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	65	74	197	221	263
Skat af dagsværdireguleringer	(10)	(18)	(31)	(55)	(42)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	55	56	166	166	221
Periodens totalindkomst	338	198	1.304	704	1.028
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	336	189	1.283	672	989
Ikke kontrollerende interesse	2	9	21	32	39
I alt	338	198	1.304	704	1.028



Balance

Beløb i EUR 1.000	Koncern		
	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	40.037	40.041	40.041
<i>Finansielle aktiver</i>			
Udskudt skatteaktiv	54	30	86
Langfristede aktiver i alt	40.091	40.071	40.127
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90	19	60
Andre tilgodehavender	37	1.084	65
Periodeafgrænsningsposter	0	37	33
Likvide beholdninger	228	91	91
Kortfristede aktiver	355	1.231	249
Aktiver i alt	40.446	41.302	40.376
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(387)	(607)	(552)
Overført resultat	(69)	(1.492)	(1.186)
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.831	12.188	12.549
Ikke kontrollerende interesse	471	443	450
Egenkapital i alt	14.302	12.631	12.999
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	22.830	22.830	22.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.830	22.830	22.830
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	1.347	2.235	1.949
Leverandørgæld	138	110	123
Selskabsskat	58	25	46
Periodeafgrænsningsposter	78	20	46
Anden gæld	1.693	3.451	2.383
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.314	5.841	4.547
Forpligtelser i alt	26.144	28.671	27.377
Passiver i alt	40.446	41.302	40.376



Egenkapitalopgørelse

2013						
Beløb i EUR 1.000						
01.01.2013 - 31.03.2013						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	14.287	(552)	(1.186)	12.549	450	12.999
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	66	0	66	0	66
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(11)	0	(11)	0	(11)
Periodens resultat	0	0	346	346	9	355
Egenkapital pr. 31. marts 2013	14.287	(497)	(840)	12.950	459	13.408

2013						
Beløb i EUR 1.000						
01.04.2013 - 30.06.2013						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. april 2013	14.287	(497)	(840)	12.950	459	13.408
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	65	0	65	0	65
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(10)	0	(10)	0	(10)
Periodens resultat	0	0	490	490	10	500
Egenkapital pr. 30. juni 2013	14.287	(442)	(350)	13.495	469	13.964

2013						
Beløb i EUR 1.000						
01.07.2013 - 30.09.2013						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. juli 2013	14.287	(442)	(350)	13.495	469	13.964
Tilbageførelse af dagværdiregulering af rentesw ap	0	65	0	65	0	65
Skat af dagværdiregulering rentesw ap	0	(10)	0	(10)	0	(10)
Periodens resultat	0	0	281	281	2	283
Egenkapital pr. 30. september 2013	14.287	(387)	(69)	13.831	471	14.302



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1000	3. kvartal	3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	2012
	01.07.2013 - 30.09.2013	01.07.2012 - 30.09.2012	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2012 - 31.12.2012
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	482	548	1613	1.693	2.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	(65)	(13)	(31)	(410)	572
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	178	(47)	9	224	(638)
Pengestrømme vedrørende primær drift	595	488	1.591	1.507	2.128
Modtagne finansielle indtægter	0	0	3	3	0
Betalte finansielle omkostninger	(229)	(300)	(797)	(891)	(1.224)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	366	188	797	619	904
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb af investeringsejendomme	1	(32)	4	(81)	(82)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	1	(32)	4	(81)	(82)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Optagelse af lån	(22)	(35)	0	(322)	0
Tilbagebetaling af lån	(233)	(129)	(664)	(387)	(993)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(255)	(164)	(664)	(709)	(993)
Periodens pengestrømme	112	(8)	137	(171)	(171)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	116	99	91	262	262
Periodens pengestrømme	112	(8)	137	(171)	(171)
Likvid beholdning ved periodens slutning	228	91	228	91	91



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2013

Nr. 61/2013	15.11.2013	Delårsrapport for 3. kvartal 2013
Nr. 60/2013	15.11.2013	Finanskalender for 2014
Nr. 59/2013	04.09.2013	Prime Office A/S - Indberetning om besiddelse af egne aktier
Nr. 58/2013	04.09.2013	Nærtstående transaktioner med selskabets aktier
Nr. 57/2013	04.09.2013	Nærtstående transaktioner med selskabets <u>aktier</u>
Nr. 56/2013	04.09.2013	Nærtstående transaktioner med selskabets aktier
Nr. 55/2013	04.09.2013	Storaktionærmeddelelse
Nr. 54/2013	04.09.2013	Storaktionærmeddelelse
Nr. 53/2013	04.09.2013	Storaktionærmeddelelse
Nr. 52/2013	16.08.2013	Delårsrapport for 2. kvartal 2013
Nr. 51/2013	16.05.2013	Delårsrapport for 1. kvartal 2013
Nr. 50/2013	19.04.2013	Referat fra generalforsamling den 19. april 2013
Nr. 49/2013	22.03.2013	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
Nr. 48/2013	21.03.2013	Årsrapport 2012

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) er samtlige fondsbørsmeddelelser for 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 og 2013.

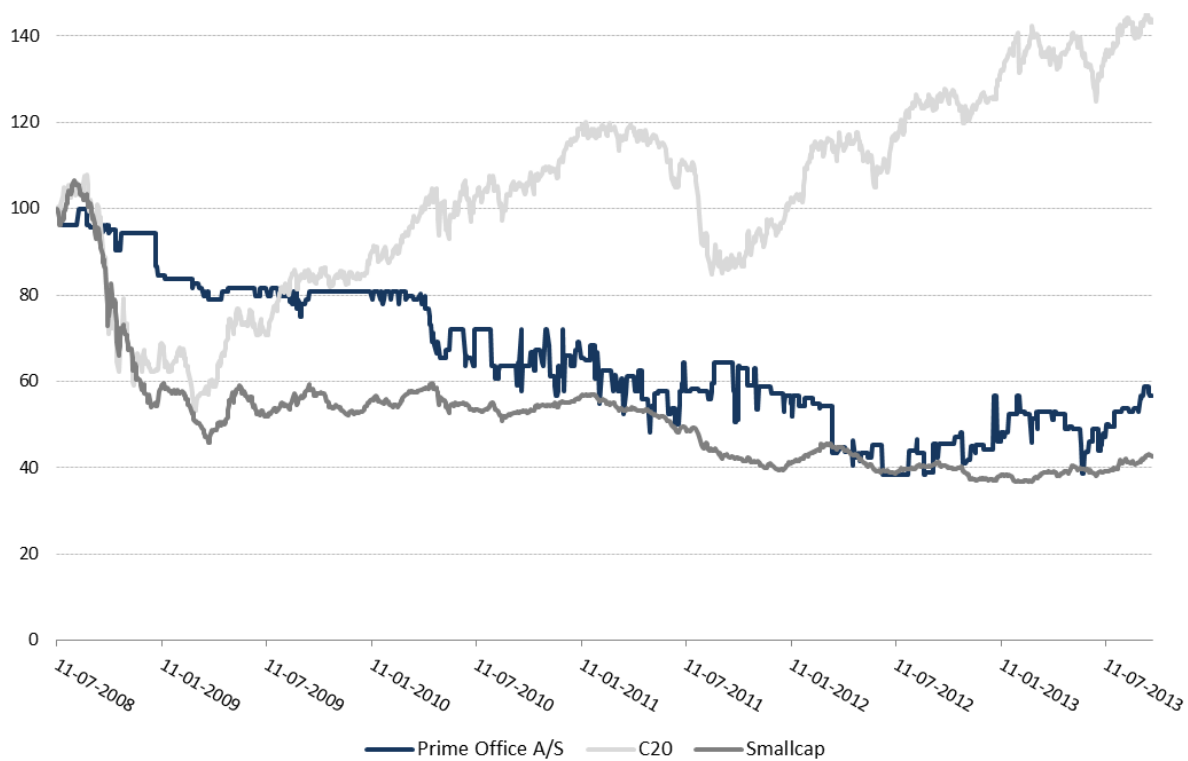
Finanskalender for 2014

Årsrapport 2013	26. marts 2014
Ordinær generalforsamling 2014	24. april 2014
Delårsrapport, 1. kvartal 2014	15. maj 2014
Delårsrapport, 1. halvår 2014	15. august 2014
Offentliggørelse af finanskalender for 2015.....	14. november 2014
Delårsrapport, 3. kvartal 2014	14. november 2014



Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap (Indeks, kursen den 11. juli 2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. september 2013 er kursen på selskabets aktie EUR 7,91. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 43%, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er henholdsvis dårligere og bedre. Aktiekursændringen i de to nævnte aktieindeks udgør ca. 43% og (57)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. september 2013. I nedenstående figur ses udviklingen i kurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Sankt Knuds Torv 3, 3. sal

DK-8000 Aarhus C

Tlf.: +45 8733 8989

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk