



AARHUS, DEN 22. AUGUST 2018
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 137/2018

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2018

(PERIODE 1. JANUAR - 30. JUNI 2018)

Efter købet af MC Property Fund Hamburg GmbH i efteråret 2017 er vækst og indtjening i Prime Office A/S koncernen steget markant.

1. halvår 2018 i overskrifter

- Omsætning steg til 81,8 mio. DKK fra 54,5 mio. DKK
- Resultat af primær drift (EBIT) blev forøget med 58,2% til 50,4 mio. DKK
- Resultat før skat og værdireguleringer steg med 45,8% til 33,4 mio. DKK
- Værdien af investeringsejendomme steg med 58,6% til 2.430.864.000 DKK
- Afdrag på bankgæld og ansvarlige lån udgør på ca. 35 mio. DKK
- Egenkapital udgør 881.897.000 DKK
- Forventninger til årets resultat fastholdes, dog således at interval for omsætning ændres fra 145-163 mio. DKK til 150 til 160 mio. DKK. Resultat af primær drift ændres fra 81-100 mio. DKK til 90-100 mio. DKK. Overskud før skat og værdireguleringer ændres fra 48-67 mio. DKK til 60-67 mio. DKK.

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. HALVÅR 2017*	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2018	ÆNDRING I %
Leje i EUR pr. m ² pr. måned bolig (K/S Danske Immobilien)	5,19	5,30	2,1%
Samlet lejeindtægt i mio. DKK	54,52	81,85	50,1%
EBIT (Primær drift) i mio. DKK	31,85	50,40	58,2%
Soliditet i %	40,67%	35,62%	-12,4%
LTV i % (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	49,70%	51,45%	-3,56%
Aktiver i alt	1552,2 mio. DKK	2.475,9 mio. DKK	58,6%
Antal lejligheder	3.232 stk.	3.730 stk.	15,40%

* MCPF indgår først fra 2. halvår 2017.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

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

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

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

Koncernens nøgletal

Forretningsområder med segmentoplysninger

Forventninger til regnskabsåret 2018

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

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 TIL 30. JUNI 2018

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

Selskabets omsætning for 1. halvår 2018 er steget med 50,1% til 81,8 mio. DKK mod 54,5 mio. DKK for 1. halvår 2017.

Resultatet af primær drift for 1. halvår 2018 er steget med 58,2% til 50,3 mio. DKK mod 31,8 mio. DKK for 1. halvår 2017.

Periodens resultat før skat for 1. halvår 2018 udgør 33,4 mio. DKK mod 22,9 mio. DKK for 1. halvår 2017.

Selskabets forventninger til årets resultat før værdireguleringer på 48- 67 mio. DKK ændres til 60 til 67 mio. DKK.

Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30.06. 2018 2.430 mio. DKK mod 2.429 mio. DKK. pr. 31.12.2017.

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

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

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1. halvår 2017	1. halvår 2018	Udvikling i % 1.halvår. 2017 til 1. halvår. 2018
Omsætning	54.528	81.853	50,1%
Driftsomkostninger	-12.349	-19.335	56,6%
Brutto resultat	42.179	62.518	48,2%
Bruttomargin	77,4%	76,4%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-10.330	-12.129	17,4%
Resultat af primær drift	31.849	50.389	58,2%
(Overskud af primær drift)	58,4%	61,6%	
Finansielle poster, netto	-8.928	-16.965	
Resultat før skat og værdireguleringer	22.924	33.426	45,8%
Andre nøgletal			
Aktiver ialt	1.560.930	2.475.992	58,6%
Egenkapital	634.799	881.897	38,9%
Egenkapitalandel	40,7%	35,6%	
LTV (realkredit/vurdering)	49,70%	51,45%	

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

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

Det tyske analysefirma Bulwiengesa har i halvårstal for det tyske ejendomsmarked i Hamborg øget værdien af ejerlejligheder med 1.000 EUR pr. m², og fastholder uændrede afkastprocenter.

På baggrund heraf har bestyrelsen vurderet selskabets investeringsejendomme på samme niveau som i 1. kvartal 2018.

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

Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 881,9 mio. DKK og med en soliditet på 35,6% og en LTV på 51,45% er selskabets balance fortsat solid. Købet af MC Property Fund Hamburg skete som en aktiehandel og den udskudte skat udgør 88,9 mio. DKK. Den samlede risikojusterede egenkapital nærmer sig dermed hastigt 1 mia. DKK.

I 2. halvår 2018 vil selskabet undersøge muligheden for at tillægsbelåne selskabets investeringsejendomme med henblik på at reducere bankgæld.

MC Property Fund Hamburg GmbH

Der er i MC Property Fund Hamburg GmbH solgt tre mindre ejendomme til i alt 9,5 mio. DKK, der er solgt til bogførte værdier. Udlejning er øget fra 92,4% ved året begyndelse til 94% ved halvåret.

Likviditet

Selskabets driftsindtjening og cashflow er stabilt, og som nævnt på selskabets generalforsamling afvikles ansvarlige lån og bankgæld af fri likviditet. Der er i regnskabsåret afviklet 35 mio. DKK på selskabets gæld.

Anvendt regnskabspraksis

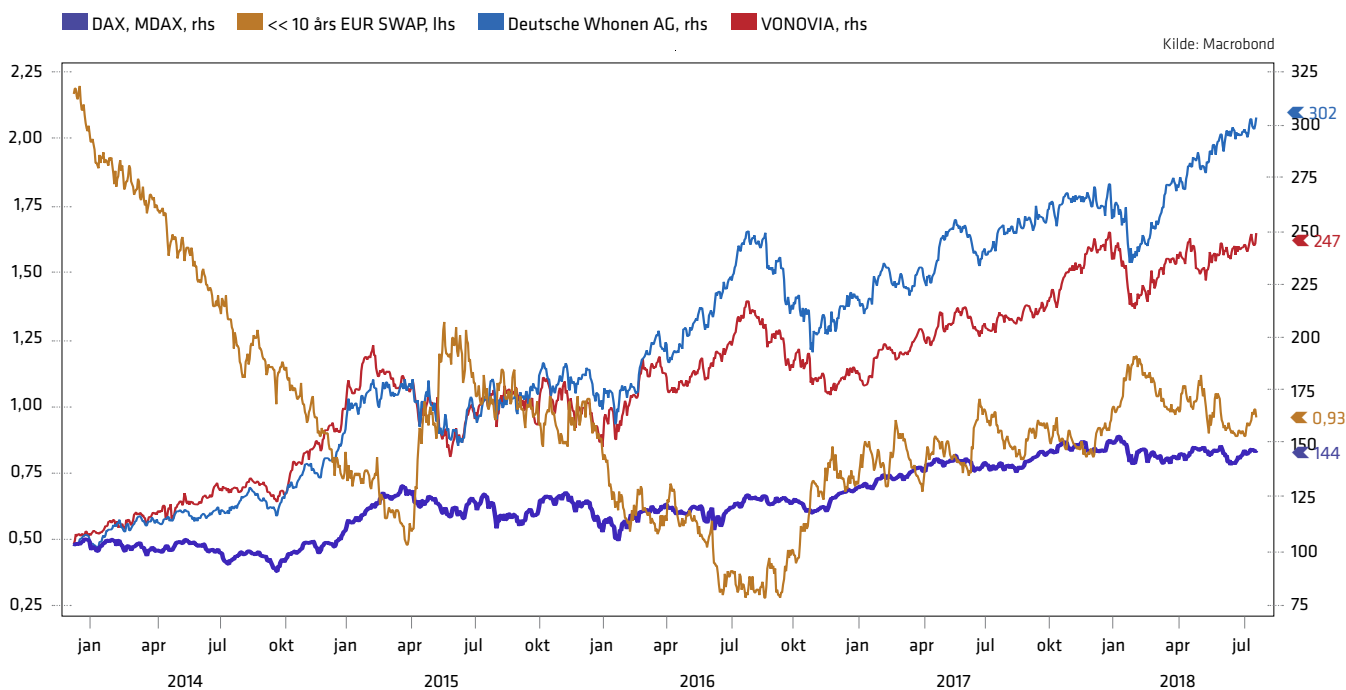
Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som er godkendt af EU og danske oplysningskrav til koncernregnskabet og årsregnskabet for børsnoterede selskaber.

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

Det tyske ejendomsmarked

Tysklands største ejendomsselskab Vonovia har i 1. halvår 2018 overtaget det tysk-østrigske ejendomsselskab BUWOG, og selskabets aktiekurs er steget marginalt siden årsskiftet. Deutsche Wohnen har tidligere været udsat for overtagelsesforsøg fra Vonovia og det forklarer seneste stigning i aktiekursen på dette selskab.

Som nævnt under afsnittet omkring selskabets investeringsejendomme vurderes det ikke, at markedsforholdene er ændret væsentligt i perioden.



KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2017
Beløb i DKK 1.000						
Antal m ² , bolig	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	76.847	-	-	-	-	76.847
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	6.583	6.211	5.969	-	-	6.583
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	17.398	17.129	16.420	15.792	14.429	17.392
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	10.405	-	-	-	-	10.405
Udlejningsgrad, bolig	97,80%	97,80%	97,15%	-	-	97,10%
Udlejningsgrad, kontor	99,30%	99,66%	99,26%	99,24%	99,17%	99,30%
Udlejningsgrad, erhverv	94,00%	-	-	-	-	92,60%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. år. (DKK)	473,82	460,74	452,74	447,00	-	456,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. år. (DKK)	1.075,22	1.061,00	1.018,69	1.015,37	1.013,40	1.065,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. år. (DKK)	698,20	-	-	-	-	684,00

Finansielle

KONCERN						
	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2017
Beløb i DKK 1.000						
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	7,70%	7,80%	9,39%	2,34%	4,80%	17,97%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	6,70%	6,86%	9,16%	1,88%	4,52%	16,02%
Soliditetsgrad (pct.)	35,62%	40,67%	36,01%	27,91%	37,59%	34,40%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,45%	1,35%	1,21%	-0,13%	1,19%	2,35%
loan to value (LTV)	51,45%	49,70%	53,30%	71,00%	59,25%	52,00%
Interest coverage (ICR)	3,12	3,36	2,51	1,10	3,01	3,24

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2017
Resultat pr. aktie p.a (EPS)	9,56	7,24	7,80	1,02	9,24	22,75
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	2,56	14,51	19,51	10,57	5,07	10,82
Markedsværdi (T.DKK)	450.638	380.004	306.558	201.179	74.511	454.131
Børskurs ultimo perioden (DKK)	129,00	119,00	96,00	63,00	70,00	130,00
Indre værdi (DKK)	143,11	120,55	99,55	69,29	102,89	138,81
Price Earnings (PE)	13,49	16,44	12,31	61,76	7,58	5,71
Kurs/indre værdi (DKK)	0,90	0,99	0,96	0,91	0,68	0,93
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	28,85	19,95	20,46	3,98	14,65	21,47
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.493.314	3.193.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438	3.493.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	18.173	106.373	6.273	6.273	18.173

SEGMENT- OPLYSNINGER FOR KONCERNEN*

*Tallene kan ikke direkte sammenlignes med resultatopgørelsen, da PO Holding GmbH og Prime Office A/S ikke direkte ejer ejendomme.

Med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH har koncernen fået et nyt segment med bolig- og erhvervsejendomme i Hamburg-området. Det samlede areal er på ca. 76.000 m², hvoraf boliger udgør ca. 27.000 m².

Koncernen råder over i alt ca. 290.000 m² fordelt på 3.730 lejligheder og erhvervsejendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 76% af porteføljen.

Omsætningsfremgangen stammer primært fra købet af MC Property Fund Hamburg GmbH med 26,2 mio. DKK og bidraget til den primære drift udgør 14,5 mio. DKK.

Udlejning af boliger i K/S Danske Immobilien er fortsat på et højt niveau med en udlejningsgrad på 97,8%.

Kontorejendommene er udlejet med en udlejningsgrad på 99,20%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH er der en yderst positiv udvikling i udlejning af lejligheder og erhverv, og i perioden er udlejningsprocenten øget fra 92,60% ultimo året til 94% ved halvåret.

	Boligejendomme K/S Danske Immobilien			Kontorejendomme Prime Office Kontor			Bolig og erhverv MC Property Fund		
	1. halvår 2018	1. halvår 2017	2017	1. halvår 2018	1. halvår 2017	2017	1. halvår 2018	1. halvår 2017	2017
BELØB I DKK 1.000									
Nettoomsætning	44.363	43.521	87.400	11.253	11.007	22.078	26.237	0	4.408
Driftsomkostninger	(8.860)	(10.602)	(22.493)	(583)	(1.311)	(3.448)	(9.893)	-	(1.512)
Brutto resultat	35.503	32.919	64.907	10.670	9.696	18.630	16.344	0	2.896
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.991)	(7.512)	(14.250)	(1.414)	(1.231)	(2.793)	(1.804)	-	(760)
Resultat af primær drift	28.511	25.407	50.657	9.256	8.465	15.837	14.540	0	2.136
Finansielle poster, netto	(5.125)	(5.093)	(10.286)	(2.773)	(1.699)	(5.288)	(5.539)	-	(2.632)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	23.386	20.314	40.371	6.483	6.766	10.549	9.001	0	-496

FORVENTNINGER TIL 2018

Selskabets forventninger til 2018, der er udmeldt til en omsætning på 145-163 mio. DKK ændres til 152-163 mio. DKK. Resultat af primær drift på 81-100 mio. DKK ændres til et resultat af primær drift på 90-100 mio. DKK. Resultat før skat og værdireguleringer ændres fra et overskud på 48-67 mio. DKK til et overskud før skat på 60-67 mio. DKK.



GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE



Mio. DKK

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.430,8 mio. DKK. Det betyder, at MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 800,6 mio. DKK. Den årlige lejeindtægt udgjorde for 2017 114,2 mio. DKK.

HEIDE

Boliger 265 | Erhverv 4 | Kontor 0 : Ialt 269

HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 41 | Kontor 0 : Ialt 41

HAMBORG

Boliger 158 | Erhverv 380 | Kontor 0 : Ialt 538

SCHLESWIG

Boliger 417 | Erhverv 14 | Kontor 0 : Ialt 431

KIEL

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

RENSBURG

Boliger 23 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 23

LENSAHN

Boliger 65 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 65

LÜBECK

Boliger 542 | Erhverv 0 | Kontor 219 : Ialt 761



LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Delårsrapporten for 1. halvår 2018 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2017 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2017.

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 22. august 2018.

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	2018 2. kvartal	2017 2. kvartal	2018 1.halvår	2017 1.halvår	2017
Nettoomsætning	41.148	27.287	81.853	54.528	114.230
Driftsomkostninger	(9.804)	(6.341)	(19.335)	(12.349)	(26.768)
Bruttoresultat	31.344	20.946	62.518	42.179	87.462
Andre driftsindtægter	0	0	-	0	11.222
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.341)	(6.009)	(12.129)	(10.330)	(23.678)
Resultat af primær drift	26.002	14.937	50.389	31.849	75.006
Finansielle indtægter	1	1	2	3	5
Finansielle omkostninger	(8.331)	(4.448)	(16.965)	(8.928)	(17.891)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	17.673	10.491	33.426	22.924	57.120
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0	75.791
Resultat før skat	17.673	10.491	33.426	22.924	132.911
Skat af periodens resultat	(1.930)	(1.161)	(4.355)	(2.774)	(14.388)
Periodens resultat	15.742	9.329	29.071	20.150	118.523
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	9.203	5.124	16.614	11.551	72.969
Ikke kontrollerende interesser	6.539	4.205	12.457	8.599	45.554
I alt	15.742	9.329	29.071	20.150	118.523
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	2,65	1,60	4,78	3,62	22,75
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,63	1,61	4,76	3,64	22,62

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2018 2. kvartal	2017 2. kvartal	2018 1.halvår	2017 1.halvår	2017
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	15.742	9.329	29.071	20.150	118.523
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	137	(299)	872	94	882
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(3.922)	3.974	(3.063)	8.673	10.949
Skat af dagsværdireguleringer	477	(686)	335	(1.489)	-1.643
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(3.308)	2.989	(1.856)	7.278	10.188
Periodens totalindkomst	12.434	12.318	27.215	27.428	128.711
Fordeling af årets totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	6.751	7.375	15.022	16.927	80.174
Ikke kontrollerende interesser	5.683	4.943	12.193	10.501	48.537
I alt	12.434	12.318	27.215	27.428	128.711

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	2.430.864	1.553.134	2.429.833
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	292	0	323
Langfristede aktiver i alt	2.431.156	1.553.134	2.430.156
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	870	2.088	3.792
Andre tilgodehavender	6.003	617	4.840
Periodeafgrænsningsposter	999	1.253	889
Likvide beholdninger	36.964	3.838	21.561
Aktiver bestemt for salg	0	0	23.260
Kortfristede aktiver	44.836	7.796	54.342
Aktiver i alt	2.475.992	1.560.930	2.484.498

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Egenkapital			
Aktiekapital	174.666	159.666	174.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(11.921)	(11.316)	(9.193)
Overført resultat	719.152	486.449	689.209
Egenkapital i alt	881.897	634.799	854.682
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	(381.963)	249.845	369.770
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	499.934	384.954	484.912
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	88.822	35.123	87.005
Gæld til kreditinstitutter	1.247.363	773.507	1.260.486
Gæld til kreditinstitutter	103.263	60.796	119.923
Gæld til banker	37.263	0	37.225
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.476.711	869.426	1.504.639
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	3.257	10.470	3.253
Gæld til banker	54.822	10.000	43.036
Leverandørgæld	6.252	3.729	11.358
Selskabsskat	5.540	2.563	3.173
Periodeafgrænsningsposter	0	15	0
Anden gæld	47.513	29.928	64.358
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.384	56.705	125.178
Forpligtelser i alt	1.594.095	926.131	1.629.817
Passiver i alt	2.475.992	1.560.930	2.484.498

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR 2018

KONCERN						
01.01.2018 - 30.06.2018						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2018	174.666	(9.193)	689.209	854.681	369.770	484.912
Årets resultat	0	0	29.071	29.071	12.457	16.614
Anden totalindkomst	0	(2.728)	872	(1.856)	(264)	(1.592)
Totalindkomst i alt	0	(2.728)	29.943	27.215	12.193	15.022
Egenkapital pr. 30. juni 2018	174.666	-11.921	719.152	881.896	381.963	499.934

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR 2018

KONCERN						
01.01.2017 - 30.06.2017						
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	20.150	20.150	8.599	11.551
Anden totalindkomst	0	7.184	93	7.277	1.901	5.376
Totalindkomst i alt	0	7.184	20.243	27.427	10.500	16.927
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(7.927)	(7.927)	(7.927)	0
Udbetalt udbytte	0	0	(9.580)	(9.580)	0	(9.580)
Udbytte egne aktier	0	0	55	55	0	55
Egenkapital pr. 30. juni 2017	159.666	-11.316	486.449	634.799	249.845	384.954
Egenkapital pr. 30. juni 2017	159.666	(11.316)	486.449	634.799	249.845	384.954

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR 2018

Beløb i DKK 1.000	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2017
Resultat af primær drift	50.389	32.285	75.006
Ændring i tilgodehavender	(3.914)	(387)	28.874
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(25.040)	199	(35.798)
Tilbageførsel af badwill	0	0	(11.222)
Betalt selskabsskat	0	0	(1.162)
Pengestrømme vedrørende primær drift	21.435	32.097	55.698
Modtagne finansielle indtægter	2	3	5
Betalte finansielle omkostninger	(16.965)	(8.928)	(17.891)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	4.472	23.172	37.812
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(1.661)	(1.566)	(4.533)
Salg af investeringsejendomme	4.030	0	3.648
Salg af aktiver bestemt for salg	23.260	0	3.648
Køb af virksomheder (MC Property Fund GmbH)	0	0	(151.399)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	25.629	(1.566)	(152.284)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	0	121.948
Tilbagebetaling på lån	(26.463)	(9.489)	(32.785)
Kapitalforhøjelse	0	0	36.924
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(7.926)	(7.972)
Udloddet udbytte	0	-9525	(9.736)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(26.463)	(26.940)	108.379
Periodens pengestrømme	3.639	(5.334)	(6.092)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.093	9.172	9.172
Valutakursreguleringer, likvider	3	0	13
Periodens pengestrømme	3.639	(5.334)	(6.092)
Likvid beholdning ved periodens slutning	6.735	3.838	3.093

AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionærer, 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 30.6. 2018 18.173 stk. aktier, svarende til 0,52% af koncernens samlede aktiekapital. I 2018 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier.

Finanskalender

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

Økonomisk rapportering

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

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

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

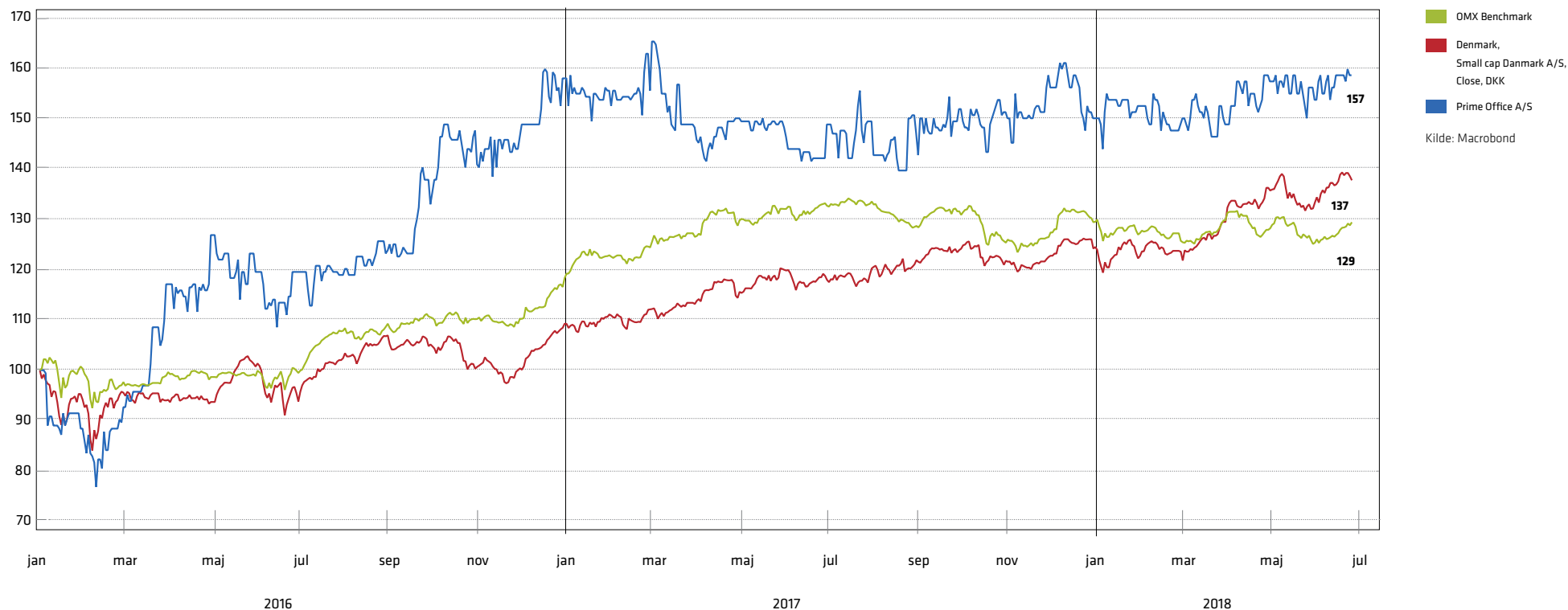


AKTIE KURSUDVIKLING

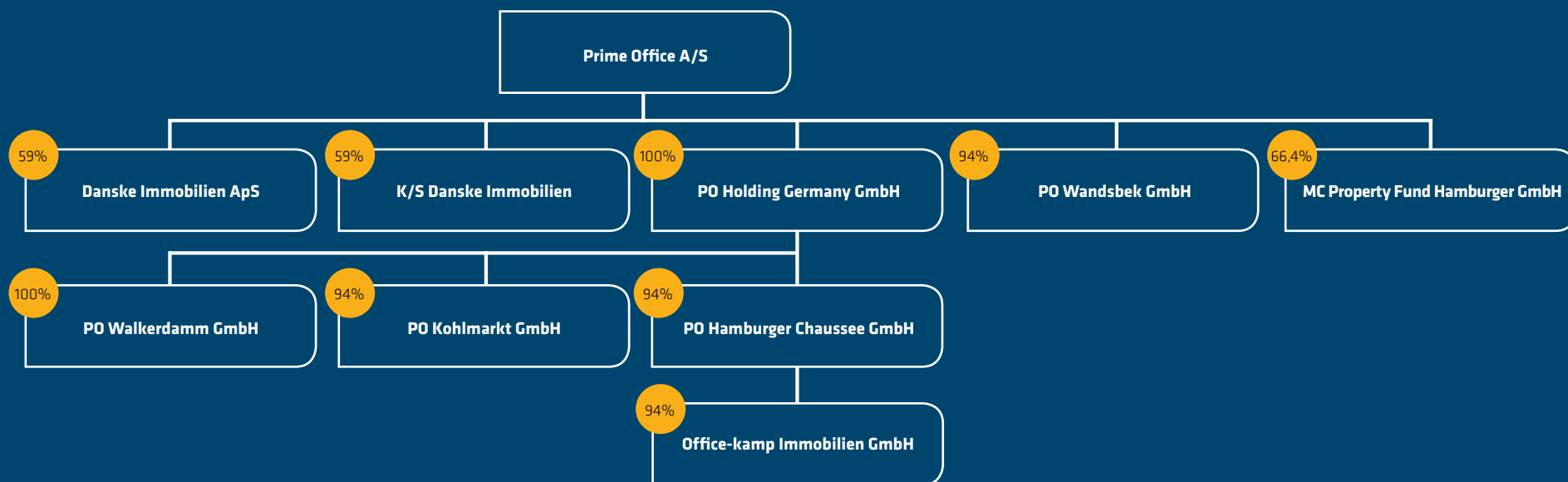
Siden 2016 er Prime Office aktien steget fra indeks 100 til indeks 157. Både Small Cap og OMX-indeksene er i samme periode steget til henholdsvis 129 og 137.

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

Indeks 100 = 1. januar 2016



KONCERNSTRUKTUR





KONCERNENS HOVEDTAL

Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	2. KVARTAL					1. HALVÅR				
	2018	2017	2016	2015	2014	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelse										
Nettoomsætning	41.148	27.287	26.537	16.619	4.906	81.853	54.528	53.090	22.042	9.879
Bruttoresultat	31.344	20.946	20.144	13.063	4.563	62.518	42.179	42.252	17.971	9.021
Resultat af primær drift	26.002	14.937	14.945	2.350	3.877	50.389	31.849	32.660	6.347	7.799
Resultat af finansielle poster	(8.330)	(4.447)	(5.951)	(2.138)	(1.290)	(16.963)	(8.928)	(11.177)	(3.498)	(2.431)
Resultat før kurs- og værdiregulering	17.673	10.491	8.994	(818)	1.782	33.426	22.924	21.483	811	3.601
Resultat før skat	17.673	10.491	8.994	212	2.587	33.426	22.924	21.483	2.849	5.368
Periodens resultat	15.742	9.329	8.068	57	2.356	29.071	20.150	20.956	2.291	5.048
Totalindkomstopgørelse										
Periodens totalindkomst	12.434	12.318	597	11.624	2.766	27.215	27.428	20.956	8.794	5.868

KONCERNENS HOVEDTAL

Balance

Beløb i DKK 1.000	1. HALVÅR				
	2018	2017	2016	2015	2014
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	(2.369)	671	2.114	202.445	0
Langfristede aktiver	2.431.156	1.553.134	1.490.272	1.288.523	298.469
Kortfristede aktiver	44.836	7.796	11.557	52.604	2.557
Aktiver i alt	2.475.992	1.560.930	1.501.829	1.341.127	301.026
Passiver					
Egenkapital i alt	881.897	634.799	540.867	374.281	113.150
Langfristede gældsforpligtelser	1.476.711	869.426	890.997	899.875	171.407
Kortfristede gældsforpligtelser	117.384	56.705	69.965	66.972	16.469
Passiver i alt	2.475.992	1.560.930	1.501.829	1.341.128	301.027

KONCERNENS HOVEDTAL

Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	1. HALVÅR				
	2018	2017	2016	2015	2014
Pengestrømme					
Resultat af primær drift	50.389	31.849	32.660	6.347	7.799
Pengestrømme vedrørende primær drift	21.435	32.097	42.319	22.417	6.897
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	4.472	23.172	31.143	16.881	2.699
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	25.629	(1.566)	(2.114)	(202.445)	22
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(26.463)	(26.940)	(24.721)	204.461	(2.483)
Periodens pengestrømme i alt	3.639	(5.334)	4.307	18.897	238
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.093	9.172	2.873	1.402	620
Likvid beholdning ved periodens slutning	6.735	3.838	7.180	20.299	857

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

PRIME OFFICE

[Kontakt os for yderligere information](#)

Selskab

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

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989
www.primeoffice.dk
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

