



AARHUS, DEN 22.AUGUST 2019  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 147/2019

## PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2019

(PERIODE 1.JANUAR – 30.JUNI 2019)

### Perioden i overskrifter

- Selskabet realiserede i 1. halvår 2019 et resultat før skat på 80,6 mio. DKK.
- Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 45,2 mio. DKK.
- Resultat af primær drift (EBIT) på 50,0 mio. DKK er uforandret.
- Finansielle omkostninger falder med 2,2 mio. DKK. efter låneomlægning i 2018.
- Resultat før skat og værdireguleringer af ejendomme 35,3 mio. DKK mod 33,4 mio. DKK i 2018.
- Investeringsejendomme andrager 2.564 mio. DKK.
- Egenkapital 1.009 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 2018	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2019
Leje pr. m <sup>2</sup> , bolig (K/S Danske Immobilien)	5,30 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,43 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned
Samlet lejeindtægt	81,85 mio. DKK	81,673 mio. DKK
EBIT	50,4 mio. DKK	50,0 mio. DKK
Soliditet	35,62%	38,95%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	51,45%	50,96%
Aktiver i alt	2.475,9 mio. DKK	2.590,5 mio. DKK
Antal lejligheder	3.730 stk.	3.730 stk.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra  
1. januar 2019 til 30. juni 2019

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden  
fra 1. januar 2019 til 30. juni 2019

Koncernens nøgletal

Forventninger til regnskabsåret 2019

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Forretningsområder med segmentoplysninger

SIDE 2-10

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 13

## REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 14-21

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Koncernens hovedtal

Kontaktinformation

SIDE 22-30

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR 2019 TIL 30. JUNI 2019.

Omsætningen andrager 81,6 mio. DKK for 1.halvår 2019 mod 81,8 mio. DKK for 1. halvår 2018.

Frasalget af en række mindre ejendomme i 2018 i MC Property Fund Hamburg gør en direkte sammenligning af omsætningstal vanskelig.

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

Resultatet af primær drift er stort set uforandret og udgør 50,0 mio. DKK for 1. halvår 2019 mod 50,3 mio. DKK for 1. halvår 2018.

De finansielle omkostninger udgør 14,7 mio. DKK for 1. halvår 2019 mod 16,95 mio. DKK for 1. halvår 2018. Dette skyldes indfrielse af bankgæld og ansvarlig kapital.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 35,3 mio. DKK for 1. halvår 2019 mod 33,4 mio. DKK for 1. halvår 2018.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør 45,2 mio. DKK for 1. halvår 2019.

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1. halvår 2018	1. halvår 2019	Udvikling i % 1. halvår 2018 til 1. halvår 2019
<b>Omsætning</b>	<b>81.853</b>	<b>81.673</b>	<b>-0,2%</b>
Driftsomkostninger	-23.811	-24.662	3,6%
<b>Brutto resultat</b>	<b>58.042</b>	<b>57.011</b>	<b>-1,8%</b>
Bruttomargin	70,9%	69,8%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-7.653	-6.915	-9,6%
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>50.389</b>	<b>50.096</b>	<b>-0,6%</b>
(Overskudsgrad af primær drift)	61,6%	61,3%	
Finansielle poster, netto	-16.965	-14.769	<b>-12,9%</b>
<b>Resultat før skat og værdireguleringer</b>	<b>33.424</b>	<b>35.327</b>	<b>5,7%</b>
<b>Andre nøgletal</b>			
Aktiver ialt	2.475.992	2.590.558	
<b>Egenkapital</b>	<b>881.897</b>	<b>1.009.140</b>	
Soliditet	35,6%	39,0%	
LTV (realkredit/vurdering)	51,5%	51,0%	

### Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30.6.2019 2.564 mio. DKK mod 2.513 mio. DKK. pr. 31.12.2018.

Princippet 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.

I første halvår 2019 er selskabets lejeindtægter steget som følge af moderniseringer i selskabets boligejendomme. Herudover er antallet af ledige lejligheder reduceret i perioden.

På baggrund heraf har bestyrelsen ud fra samme afkastrente primo året besluttet at opskrive selskabets investeringsejendomme med 45,2 mio. DKK.

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 1.009,1 mio. DKK og med en soliditet på 38,95 % og en LTV på 50,96% er selskabets balance fortsat solid.

I første halvår 2019 har selskabet forlænget renteswap på 35 mio. EUR i MC Property Fund Hamburg GmbH fra 2022 til 2025 til en rente på 0,66%. I K/S Danske Immobilien er der i perioden etableret en ny renteswap på 20 mio. EUR med forfald i 2027 til en rente på 0,31%.

### Likviditet

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

### Investeringer

Selskabets investeringer er på et højt niveau for 2019, og der er afsat yderligere midler til modernisering af boligejendomme, hvoraf der i første halvår er anvendt yderligere 5 mio. DKK.

I Hamborg og i Lübeck er der indledt en undersøgelse af mulighederne for at øge antallet af lejligheder i eksisterende ejendomme, da efterspørgslen efter lejligheder i disse byer er stor.



### Salg af ejendomme

I MC Property Fund Hamburg GmbH er der efter periodens slutning solgt tre mindre ejendomme, som en del af den strategi, der blev besluttet i forbindelse med købet i 2017. Det drejer sig om salg af ejendomme med supermarkeder og særlige ejendomme, der ikke passer ind i selskabets langsigtede investeringer.

### 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. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2018
Beløb i DKK 1.000						
Antal m <sup>2</sup> , bolig (KSD)	193.028	193.028	193.028	193.028	-	193.028
Antal m <sup>2</sup> , kontor (PO-KONTOR)	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m <sup>2</sup> , bolig og erhverv (MCPF)	73.882	76.847	-	-	-	73.882
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	7.076	6.583	6.211	5.969	-	6.819
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	17.398	17.398	17.129	16.420	15.792	17.625
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	11.269	10.405	-	-	-	11.269
Udlejningsgrad, bolig	97,80%	97,80%	97,80%	97,15%	-	98,60%
Udlejningsgrad, kontor	99,30%	99,30%	99,66%	99,26%	99,24%	98,70%
Udlejningsgrad, erhverv	94,50%	94,00%	-	-	-	94,60%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	486,58	473,82	460,74	452,74	447,00	462,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	1.094,00	1.075,22	1.061,00	1.018,69	1.015,37	1069,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	734,80	698,20	-	-	-	692,00

## Finansielle

KONCERN						
	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2018
Beløb i DKK 1.000						
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	17,05%	8,82%	7,80%	9,39%	2,34%	16,26%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	15,12%	7,67%	6,86%	9,16%	1,88%	14,07%
Soliditetsgrad (pct.)	38,95%	35,62%	40,67%	36,01%	27,91%	38,48%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,76%	2,75%	2,95%	2,88%	0,13%	2,61%
loan to value (LTV)	50,96%	51,45%	49,70%	53,30%	71,00%	52,10%
Interest coverage (ICR)	3,39	2,97	3,57	2,92	1,81	3,00

# KONCERNENS NØGLETAL

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2018
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	23,08	9,56	7,24	7,80	1,02	22,43
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	16,34	2,57	14,60	20,18	10,59	10,34
Markedsværdi (T.DKK)	587.299	448.293	377.842	296.346	200.784	458.719
Børskurs ultimo perioden (DKK)	169,00	129,00	119,00	96,00	63,00	132,00
Indre værdi (DKK)	164,89	143,86	121,24	102,98	69,43	160,70
Price Earnings (PE)	7,32	13,49	16,44	12,31	61,76	5,88
Kurs/indre værdi (DKK)	1,02	0,90	0,98	0,93	0,91	0,82
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	28,83	29,00	20,06	21,16	3,98	28,29
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.193.314	3.193.314	3.493.314
Antal egne aktier ultimo perioden (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.

Værdireguleringer af investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 udgør 45,2 mio. DKK.





# 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**

**Øvrige: 197,6 mio. DKK**

# FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen råder over i alt ca. 287.000 m<sup>2</sup> fordelt på 3.731 lejligheder og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 76% af porteføljen.

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

Udlejningsprocenten i K/S Danske Immobilien er faldet som følge af stigende udlejning. I selskabets kontorejendomme er udlejningsprocenten uforandret. I MC Property Fund Hamburg GmbH er den samlede huslejeindtægt steget som følge af højere udlejning til stigende leje, mens antallet af ledige kvadratmeter er steget svagt.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger og investeringer er fortsat på et højt niveau, der er anvendt til modernisering af boligjemål.

## Koncernen 1. halvår 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>45.283</b>	<b>11.357</b>	<b>25.033</b>	-	<b>81.673</b>
Driftsomkostninger	(13.699)	(1.963)	(9.000)	0	(24.662)
<b>Brutto resultat</b>	<b>31.584</b>	<b>9.394</b>	<b>16.033</b>	-	<b>57.011</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.371)	(938)	(2.423)	(1.183)	(6.915)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>29.213</b>	<b>8.456</b>	<b>13.610</b>	<b>(1.183)</b>	<b>50.096</b>
Finansielle poster, netto	(4.743)	(2.709)	(4.730)	(2.584)	(14.766)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>24.470</b>	<b>5.747</b>	<b>8.880</b>	<b>(3.767)</b>	<b>35.330</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	45.288	0	0	0	45.288
<b>Resultat før skat</b>	<b>69.758</b>	<b>5.747</b>	<b>8.880</b>	<b>(3.767)</b>	<b>80.618</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.376.380</b>	<b>391.763</b>	<b>840.721</b>	<b>(18.306)</b>	<b>2.590.558</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>575.299</b>	<b>248.066</b>	<b>545.749</b>	<b>212.304</b>	<b>1.581.418</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2018

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>44.363</b>	<b>11.253</b>	<b>26.237</b>	<b>-</b>	<b>81.853</b>
Driftsomkostninger	(13.336)	(583)	(9.893)	1	(23.811)
<b>Brutto resultat</b>	<b>31.027</b>	<b>10.670</b>	<b>16.344</b>	<b>1</b>	<b>58.042</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.515)	(1.414)	(1.804)	(1.920)	(7.653)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>28.512</b>	<b>9.256</b>	<b>14.540</b>	<b>(1.919)</b>	<b>50.389</b>
Finansielle poster, netto	(5.125)	(2.773)	(5.539)	(3.526)	(16.963)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>23.387</b>	<b>6.483</b>	<b>9.001</b>	<b>(5.445)</b>	<b>33.426</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	0	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.387</b>	<b>6.483</b>	<b>9.001</b>	<b>(5.445)</b>	<b>33.426</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.280.650</b>	<b>373.498</b>	<b>809.626</b>	<b>12.218</b>	<b>2.475.992</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>573.965</b>	<b>242.369</b>	<b>555.722</b>	<b>222.039</b>	<b>1.594.095</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 2018

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>89.143</b>	<b>22.415</b>	<b>52.008</b>	<b>-</b>	<b>163.566</b>
Driftsomkostninger	(28.267)	(2.099)	(20.008)	-	(50.374)
<b>Brutto resultat</b>	<b>60.876</b>	<b>20.316</b>	<b>32.000</b>	<b>-</b>	<b>113.192</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.320)	(2.352)	(5.426)	(2.765)	(14.863)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>56.556</b>	<b>17.964</b>	<b>26.574</b>	<b>(2.765)</b>	<b>98.329</b>
Finansielle poster, netto	(10.111)	(5.625)	(10.312)	(6.714)	(32.762)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>46.445</b>	<b>12.339</b>	<b>16.262</b>	<b>(9.479)</b>	<b>65.567</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	32.368	3.636	47.479	-	83.483
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.813</b>	<b>15.975</b>	<b>63.741</b>	<b>(9.479)</b>	<b>149.050</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.329.082</b>	<b>387.960</b>	<b>905.547</b>	<b>(80.469)</b>	<b>2.542.120</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>567.682</b>	<b>247.645</b>	<b>607.928</b>	<b>140.664</b>	<b>1.563.919</b>



MARE  
MED

# LEDELSESPÅTEGNING

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. halvår 2019 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 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 22. august 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 2. kvartal	2018 2. kvartal	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2018
<b>Nettoomsætning</b>	<b>41.073</b>	<b>41.148</b>	<b>81.673</b>	<b>81.853</b>	<b>163.566</b>
Driftsomkostninger	(12.279)	(12.042)	(24.662)	(23.811)	(50.374)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>28.794</b>	<b>29.106</b>	<b>57.011</b>	<b>58.042</b>	<b>113.192</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.034)	(3.103)	(6.915)	(7.653)	(14.863)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>25.760</b>	<b>26.002</b>	<b>50.096</b>	<b>50.389</b>	<b>98.329</b>
Finansielle indtægter	2	1	3	2	5
Finansielle omkostninger	(7.024)	(8.331)	(14.769)	(16.965)	(32.767)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>18.739</b>	<b>17.673</b>	<b>35.330</b>	<b>33.426</b>	<b>65.567</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	45.288	0	45.288	0	83.483
<b>Resultat før skat</b>	<b>64.027</b>	<b>17.673</b>	<b>80.618</b>	<b>33.426</b>	<b>149.050</b>
Skat af årets resultat	(6.867)	(1.930)	(9.146)	(4.355)	(20.129)
<b>Årets resultat</b>	<b>57.159</b>	<b>15.742</b>	<b>71.472</b>	<b>29.071</b>	<b>128.921</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	32.122	9.203	40.093	16.614	77.941
Ikke kontrollerende interesser	25.037	6.539	31.379	12.457	50.980
<b>I alt</b>	<b>57.159</b>	<b>15.742</b>	<b>71.472</b>	<b>29.071</b>	<b>128.921</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	9,25	2,65	11,54	4,78	22,43
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	9,25	2,65	11,54	4,78	22,43

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2019 2. kvartal	2018 2. kvartal	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2018
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>57.159</b>	<b>15.742</b>	<b>71.472</b>	<b>29.071</b>	<b>128.921</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Kursreguleringer	(210)	137	(485)	872	2.572
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(15.110)	(3.922)	(26.332)	(3.063)	(8.883)
Skat af dagsværdireguleringer	2.176	477	4.320	335	910
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>(13.144)</b>	<b>(3.308)</b>	<b>(22.497)</b>	<b>(1.856)</b>	<b>(5.401)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>44.015</b>	<b>12.434</b>	<b>48.975</b>	<b>27.215</b>	<b>123.520</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	23.185	6.751	24.323	15.022	73.552
Ikke kontrollerende interesser	20.830	5.683	24.652	12.193	49.968
<b>I alt</b>	<b>44.015</b>	<b>12.434</b>	<b>48.975</b>	<b>27.215</b>	<b>123.520</b>

# BALANCE

## Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	2.564.076	2.430.864	2.513.238
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	382	292	344
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>2.564.458</b>	<b>2.431.156</b>	<b>2.513.582</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	613	870	1.740
Andre tilgodehavender	2.668	6.003	2.406
Periodeafgrænsningsposter	0	999	155
Likvide beholdninger	22.819	36.964	24.237
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>26.100</b>	<b>44.836</b>	<b>28.538</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.590.558</b>	<b>2.475.992</b>	<b>2.542.120</b>



## BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	174.666	174.666	174.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(39.178)	(11.921)	(17.166)
Reserve for valutakursregulering	1.307	92	1.792
Overført resultat	872.345	719.060	818.910
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.009.140</b>	<b>881.897</b>	978.201
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	(436.128)	381.963	419.738
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>573.012</b>	<b>499.934</b>	<b>558.464</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	108.254	88.822	102.952
Gæld til kreditinstitutter	1.303.457	1.247.363	1.305.500
Gæld til banker	25.000	103.263	24.264
Anden gæld	34.674	37.263	37.337
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.471.385</b>	<b>1.476.711</b>	<b>1.470.053</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	3.157	3.257	3.392
Gæld til banker	32.269	54.822	33.797
Leverandørgæld	4.920	6.252	5.141
Selskabsskat	5.403	5.540	6.716
Anden gæld	64.284	47.513	44.820
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>110.033</b>	<b>117.384</b>	<b>93.866</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.581.418</b>	<b>1.594.095</b>	<b>1.563.919</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.590.558</b>	<b>2.475.992</b>	<b>2.542.120</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2018 - 30.06.2018								
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
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>(9.193)</b>	<b>(780)</b>	<b>689.989</b>	<b>854.681</b>	<b>369.770</b>	<b>484.912</b>	<b>484.912</b>
Årets resultat	0	0	0	29.071	29.071	12.457	16.614	7.409
Anden totalindkomst	0	(2.728)	872	0	(1.856)	(264)	(1.592)	860
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(2.728)</b>	<b>872</b>	<b>29.071</b>	<b>27.215</b>	<b>12.193</b>	<b>15.022</b>	<b>8.269</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>(11.921)</b>	<b>92</b>	<b>719.060</b>	<b>881.896</b>	<b>381.963</b>	<b>499.934</b>	<b>493.181</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

## KONCERN 01.01.2019 - 30.06.2019

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
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2019</b>	<b>174.666</b>	<b>(17.166)</b>	<b>1.792</b>	<b>818.910</b>	<b>978.201</b>	<b>419.738</b>	<b>558.464</b>	<b>558.464</b>
Årets resultat	0	0	0	71.472	71.472	31.379	40.093	7.971
Anden totalindkomst	0	(22.012)	(485)	-	(22.497)	(6.727)	(15.770)	(6.833)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(22.012)</b>	<b>(485)</b>	<b>71.472</b>	<b>48.975</b>	<b>24.652</b>	<b>24.323</b>	<b>1.138</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	0	0	0	(8.262)	(8.262)	(8.262)	0	(6.833)
Udbetalt udbytte	0	0	0	(10.489)	(10.489)	0	(10.489)	(6.833)
Udbytte egne aktier	0	0	0	714	714	0	714	(6.833)
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2019</b>	<b>174.666</b>	<b>(39.178)</b>	<b>1.307</b>	<b>872.345</b>	<b>1.009.140</b>	<b>436.128</b>	<b>573.012</b>	<b>559.602</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2018
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>50.096</b>	<b>50.389</b>	<b>98.329</b>
Ændring i tilgodehavender	1.018	(3.914)	5.250
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(7.161)	(25.040)	(34.866)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	49	0	(7)
Betalt selskabsskat	(837)	0	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>43.165</b>	<b>21.435</b>	<b>68.706</b>
Modtagne finansielle indtægter	3	2	5
Betalte finansielle omkostninger	(14.769)	(16.965)	(32.767)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>28.399</b>	<b>4.472</b>	<b>35.944</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(6.795)	(1.661)	(13.607)
Salg af investeringsejendomme	0	4.030	21.465
Salg af aktiver bestemt for salg	0	23.260	22.861
Køb / tilgang af andre anlæg	(87)	0	(13)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(6.882)</b>	<b>25.629</b>	<b>30.706</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Lånoptagelse	0	0	68.730
Tilbagebetaling på lån	(4.207)	(26.463)	(135.107)
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	(8.262)	0	0
Udloddet udbytte	(9.775)	0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(22.244)</b>	<b>(26.463)</b>	<b>(66.377)</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(726)</b>	<b>3.639</b>	<b>273</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	3.093
Valutakursreguleringer, likvider	-2	3	9
Periodens pengestrømme	(726)	3.639	273
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>2.647</b>	<b>6.735</b>	<b>3.375</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2018
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	22.819	36.964	24.237
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(20.172)	(30.229)	(20.862)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>2.647</b>	<b>6.735</b>	<b>3.375</b>

## 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. juni 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

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](http://www.primeoffice.dk)) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

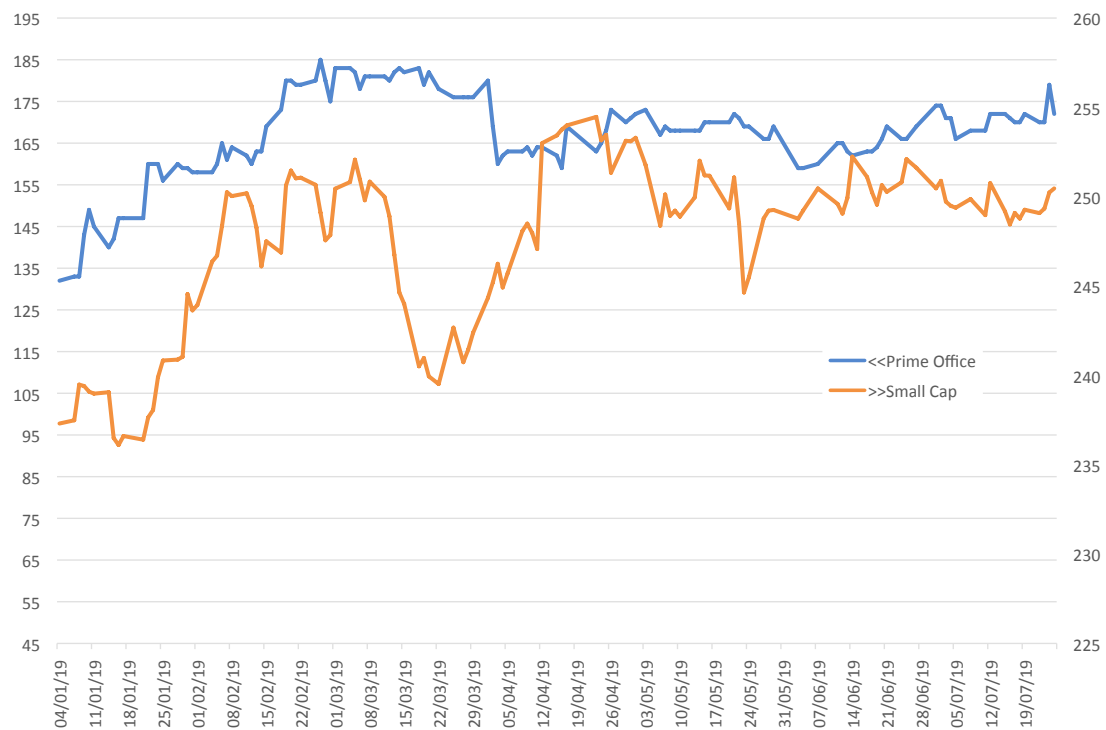


# AKTIE KURSUDVIKLING

## Udvikling i Prime Office A/S' aktiekurs og Small Cap index

Kursen på Prime Office A/S er i årets løb steget med ca. 30% mod en stigning i OMX Small Cap Index på ca. 5%. I årets løb er antallet af aktionærer steget markant.

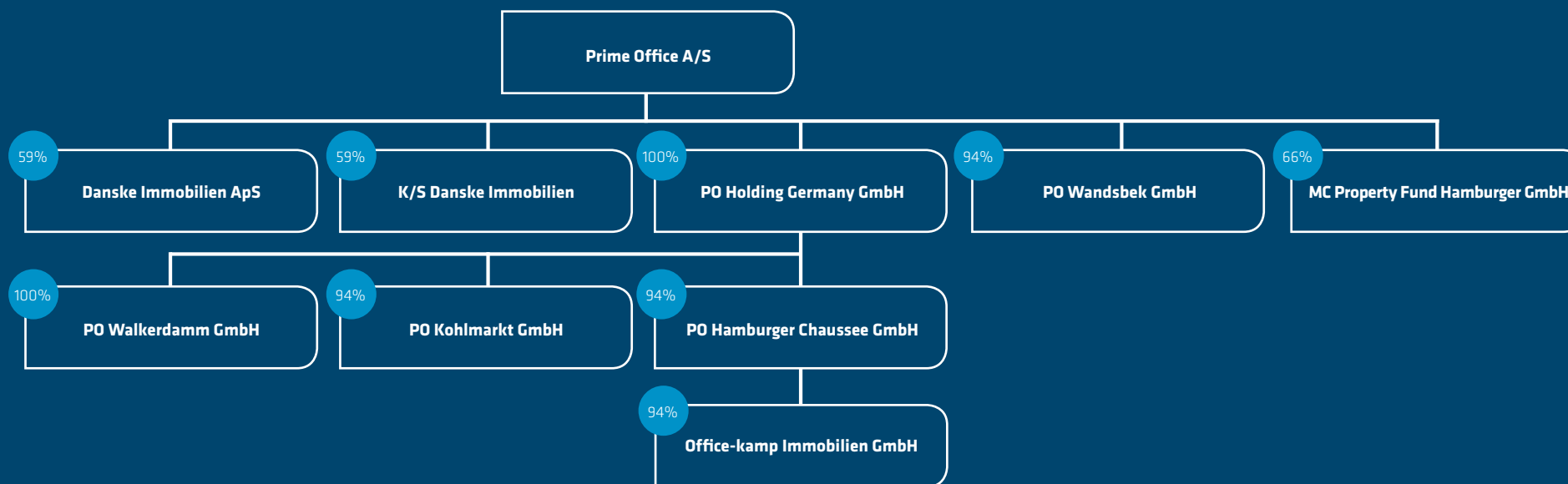
Omsætningen i aktien var i januar måned betydelig, og selskabet har i de seneste måneder fået en række nye aktionærer.



Kilde: Nasdaq OMX Copenhagen



# KONCERNSTRUKTUR





# KONCERNENS HOVEDTAL

## Resultatopgørelse

KONCERN										
	2019					2018				
	2019	2018	2017	2016	2015	2019	2018	2017	2016	2015
Beløb i DKK 1.000	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	2. kvartal	1. halvår	1. halvår	1. halvår	1. halvår	1. halvår
<b>Resultatopgørelse</b>										
Nettoomsætning	41.073	41.148	27.287	26.537	16.619	81.673	81.853	54.528	53.090	22.042
Bruttoresultat	28.794	29.106	20.946	20.144	13.063	57.011	58.042	42.179	42.252	17.971
Resultat af primær drift	25.760	26.002	14.937	14.945	2.350	50.096	50.389	31.849	32.660	6.347
Resultat af finansielle poster	(7.022)	(8.330)	(4.447)	(5.951)	(2.138)	(14.766)	(16.963)	(8.928)	(11.177)	(3.498)
Resultat før kurs- og værdiregulering	18.739	17.673	10.491	8.994	(818)	35.330	33.426	22.924	21.483	811
Resultat før skat	64.027	17.673	10.491	8.994	212	80.618	33.426	22.924	21.483	2.849
<b>Periodens resultat</b>	<b>57.159</b>	<b>15.742</b>	<b>9.329</b>	<b>8.068</b>	<b>57</b>	<b>71.472</b>	<b>29.071</b>	<b>20.150</b>	<b>20.956</b>	<b>2.291</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>										
<b>Periodens totalindkomst i alt</b>	44.015	12.434	12.318	597	11.624	48.975	27.215	27.428	20.956	8.794

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Balance

KONCERN					
Beløb i DKK 1.000	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår
<b>Aktiver</b>					
Investering i materielle anlægsaktiver	6.882	(2.369)	671	2.114	202.445
Langfristede aktiver	2.564.458	2.431.156	1.553.134	1.490.272	1.288.523
Kortfristede aktiver	26.100	44.836	7.796	11.557	52.604
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.590.558</b>	<b>2.475.992</b>	<b>1.560.930</b>	<b>1.501.829</b>	<b>1.341.127</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	1.009.140	881.897	634.799	540.867	374.281
Langfristede gældsforpligtelser	1.471.385	1.476.711	869.426	890.997	899.875
Kortfristede gældsforpligtelser	110.033	117.384	56.705	69.965	66.972
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.590.558</b>	<b>2.475.992</b>	<b>1.560.930</b>	<b>1.501.829</b>	<b>1.341.128</b>

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Pengestrømme

KONCERN					
Beløb i DKK 1.000	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår
<b>Pengestrømme</b>					
Resultat af primær drift	50.096	50.389	31.849	32.660	6.347
Pengestrømme vedrørende primær drift	43.165	21.435	32.097	42.319	22.417
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	28.399	4.472	23.172	31.143	16.881
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(6.882)	25.629	(1.566)	(2.114)	(202.445)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(22.244)	(26.463)	(26.940)	(24.721)	204.461
Periodens pengestrømme i alt	(726)	3.639	(5.334)	4.307	18.897
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	9.172	2.873	1.402
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>2.647</b>	<b>6.735</b>	3.838	<b>7.180</b>	<b>20.299</b>

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 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](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

### Kontaktperson

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

### Bestyrelse

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

### Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

### Revisor

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

