



AARHUS, DEN 11. MAJ 2016
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 105/2016

DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2016

PRIME OFFICE A/S

SANKT KNUDS TORV 3, 3. SAL DK-8000 AARHUS C
TELEFON +45 8733 8989 CVR 3055 8642 WWW.PRIMEOFFICE.DK

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2016	RESULTAT FOR REGNSKABSÅRET 2015 ²	TIDLIGERE UDMELDT FORVENTNING FOR REGNSKABSÅRET 2016
Vækst i nettolejeindtægt	0,38%	-	1-2%
Leje pr. m ² boliger	5,06 EUR pr. m ² pr. måned	5,05 EUR pr. m ² pr. måned	5,15 EUR pr. m ² pr. måned
Samlet lejeindtægt	26,6 mio. DKK	71 mio. DKK	> 106 mio. DKK
EBIT	17,7 mio. DKK	44,1 mio. DKK	60-66 mio. DKK
Soliditet	36,36%	37,05%	> 30%
LTV ¹	52,5%	52,7%	< 70%
Investeringer og vedligeholdelse	3,8 mio. DKK	18,6 mio. DKK	> 18 mio. DKK
Investering pr. m ²	2,4 EUR pr. m ²	11,5 EUR pr. m ²	> 11 EUR pr. m ²
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs (94 DKK)	Stigende kurs	Stigning

Anm.: ¹ LTV = (Realkredit/dagsværdi af ejendomme)

² I tallene for 2015 indgår K/S Danske Imobilien fra 1. juni 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Målområder og styringsnøgletal (KPI)
Ledelsens beretning
Prime Office A/S udvikling i 1.kvartal 2016
Forventninger til 2016

Forretningsområder
Kontor
Boliger
SIDE 4-9

REGNSKABSFORHOLD

Økonomiske forhold
Resultatopgørelse
Totalindkomstopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Pengestrømsopgørelse
SIDE 10-17

ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation
Koncernoversigt
Koncernens hoved- og nøgletal (5 års oversigt)
Anvendt regnskabspraksis
Kontaktinformation

SIDE 18-33

PRIME OFFICE A/S

UDVIKLING FOR

1.KVARTAL 2016

Overtagelsen af 59% af K/S Danske Immobilien pr. 1.juni 2015 forløber helt efter plan og bidrager fortsat til en positiv udvikling i Prime Office koncernen.

Det tyske ejendomsmarked udvikler sig fortsat positivt og der er ifølge tyske ejendomshuse betydelig større efterspørgsel af alle ejendomstyper end der er i udbud.

Huslejeudviklingen stiger med 0,38% for kvartalet og forventes derfor at lande indenfor ledelsens forventninger til den årlige stigning på 1-2%.

Koncernens nettoomsætning udgør 26,6 mio. DKK mod 5,4 mio. DKK i samme periode sidste år.

Koncernens omsætning forventes at udgøre mere end 105 mio. DKK for 2016 imod 21 mio. DKK året før.

Driftsomkostninger steg til 8,8 mio. DKK mod 1,4 mio. DKK året før, og skyldes købet af K/S Danske Immobilien.

Resultat af primær drift (EBIT) udgør 17,7 mio. DKK mod 4 mio. DKK året før.

Koncernens resultat før skat udgør 12,5 mio. DKK, svarende til en egenkapitalforrentning før skat på 9,05% p.a.

Selskabets pengestrømme fra driften udgør 21,9 mio. DKK, mens pengestrømme fra investering og finansiering udgør -12,3 mio. DKK. Derved er de samlede likvide beholdninger steget til 12,5 mio. DKK fra 2,9 mio. DKK.

Investeringsejendomme er til trods for en positiv udvikling på ejendomsmarkedet og en stigende husleje konservativt vurderet som ved årsregnskabet.

Selskabet afdrager løbende bank-og realkreditgæld og LTV er faldet svagt fra 2015 til nu 52,5%

Den samlede koncernegenkapital udgør 548,2 mio. DKK, hvoraf den ikke-kontrollende del udgør 223,5 mio. DKK. Kursregulering af finansielle instrumenter er ført direkte på egenkapitalen med 18,5 mio. DKK

Koncernen har med en soliditetsgrad på 36,36% og med en likviditetsreserve på 12,5 mio. DKK en stærk finansiel position.

OMSÆTNING 1.000 DKK	Realiseret 1. kvartal 2016	Forventet 2016	Realiseret 2015*
K/S Danske Immobilien	21.204	85.000	49.113
Prime Office	5.349	21.800	21.780
Omsætning i alt	26.553	106.800	70.893

EBIT 1.000 DKK	Realiseret 1. kvartal 2016	Forventet 2016	Realiseret 2015*
K/S Danske Immobilien	13.691	54.000	25.978
Prime Office	4.024	12.000	18.163
EBIT ialt	17.715	66.000	44.141

* K/S Danske Immobilien indgår fra 1. juni 2015

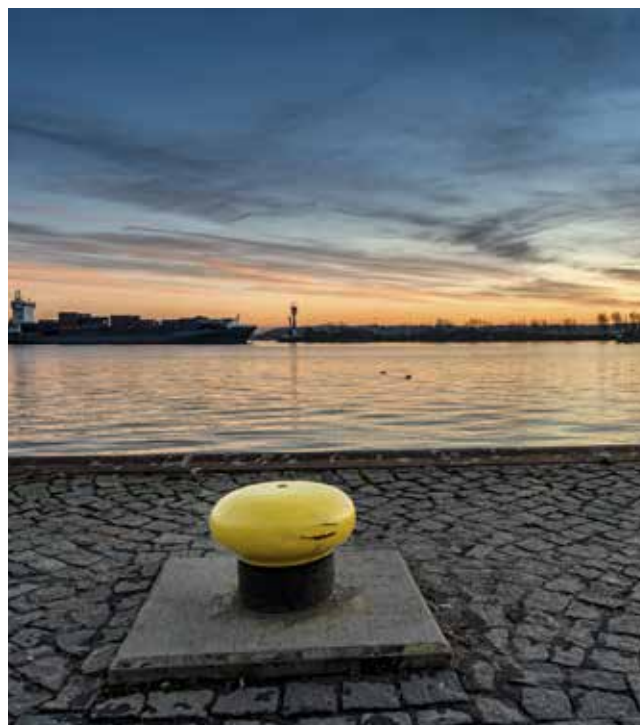
FORVENTNINGER TIL 2016

Prime Office A/S fastholder forventninger til EBIT på 60-66 mio. DKK.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Administrerende direktør
Mogens Vinther Møller

T.: (+45) 8733 8989
M.: (+45) 4074 2429



KONCERNENS PORTEFØLJE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office ejer direkte og indirekte kontor-
ejendomme for 340 mio. DKK og 3232 lejligheder i
Nordtyskland til en værdi på 1.153 mio. DKK.

Den årlige nettohusleje andrager ca. 105 mio. DKK.

SLESVIG

Selskabet er medejer af boliger for
402 mio. DKK

HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for
226 mio. DKK

HAMBURG

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



KIEL

Selskabet er medejer af kontorer for
101 mio. DKK

LENSAHN

Selskabet er medejer af boliger for
61 mio. DKK

LÜBECK

Prime Office er medejer af boliger for
463 mio. DKK
og kontorer for
209 mio. DKK

FORRETNINGS- OMRÅDER

Segmentoplysninger¹

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

Boligsegmentet

Udviklingen i udlejning er fortsat tilfredsstillende. Ledige lejligheder ligger under selskabets mål, og huslejen er stigende. I Slesvig er antallet af ledige lejligheder på det laveste niveau i flere år.

Kontorsegmentet

Udlejning af kontorlejemål er stabil, og i 1. kvartal er der sket udlejning af tomt kontorlejemål på en 10 års kontrakt til en tysk bedriftssundhedstjeneste på markedsvilkår. Udlejningsprocenten er fortsat høj og ligger på 97,5%

BELØB I DKK 1.000	Boligejendomme			Kontorejendomme		
	1. kvartal 2016	1. kvartal 2015	2015	1. kvartal 2016	1. kvartal 2015	2015
Nettoomsætning	21.204	-	49.113	5.349	5.420	21.780
Driftsomkostninger	(4.237)	-	(10.719)	(205)	(495)	(2.080)
Brutto resultat	16.967	-	38.394	5.143	4.925	19.700
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.276)	-	(7.420)	(706)	(376)	(2.259)
Resultat af primær drift	13.691	-	30.974	4.437	4.548	17.441
Finansielle poster, netto	(2.529)	-	(5.982)	(983)	(2.024)	(7.000)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	11.161	-	24.992	3.454	2.524	10.441

¹ Segmentoplysningerne kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for 1. kvartal 2016. Regnskabstallene for PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne, da selskaberne ikke direkte besidder ejendomme.

Tallene kan derfor ikke afstemmes til regnskabstallene for 1. kvartal 2016.



Techniker Krankenkasse 

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2016 for Prime Office A/S.

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

Delårsrapporten for 1. kvartal 2016 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2016 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2016.

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 11. maj 2016.

Direktion

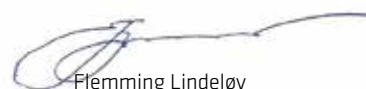


Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør



Henrik Demant
Økonomidirektør

Bestyrelse



Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand



Jens Erik Jepsen Christensen
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

RESULTAT- OPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2015
Nettoomsætning	26.553	5.423	70.893
Driftsomkostninger	(4.445)	(515)	(12.798)
Bruttoresultat	22.108	4.908	58.095
Andre driftsindtægter	0	0	6.887
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.393)	(911)	(20.843)
Resultat af primær drift	17.715	3.996	44.139
Finansielle indtægter	5	0	662
Finansielle omkostninger	(5.231)	(2.368)	(16.591)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	12.489	1.628	28.210
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	199.647
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	1.008	2.038
Resultat før skat	12.489	2.637	229.895
Skat af årets resultat	399	(403)	(23.089)
Årets resultat	12.888	2.233	206.806
Fordeling af årets resultat			
Moderselskabets aktionærer	8.161	2.144	119.238
Ikke kontrollerende interesser	4.727	90	87.568
I alt	12.888	2.233	206.806
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,64	2,03	52,72
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,56	2,01	51,05

TOTALINDKOMST- OPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2015
Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	12.888	2.233	206.806
Anden totalindkomst			
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(18.451)	(7.156)	(5.343)
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	538	1.078
Skat af dagsværdireguleringer	3.132	1.554	569
Emissionsomkostninger	0	0	(3.132)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(15.319)	(5.064)	(6.828)
Periodens totalindkomst	(2.431)	(2.831)	199.978
Fordeling af årets totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	(3.181)	(2.921)	114.283
Ikke kontrollerende interesser	750	90	85.695
I alt	(2.431)	(2.831)	199.978

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	1.491.564	326.426	1.492.799
Langfristede aktiver i alt	1.491.564	326.426	1.492.799
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.168	40	1.945
Andre tilgodehavender	443	536	1.189
Periodeafgrænsningsposter	1.173	209	2.054
Likvide beholdninger	12.510	3.542	2.873
Kortfristede aktiver	16.294	4.327	8.061
Aktiver i alt	1.507.858	330.753	1.500.860



BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Egenkapital			
Aktiekapital	159.666	106.444	159.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(19.838)	(5.888)	(4.519)
Overført resultat	408.388	15.162	400.924
Egenkapital i alt	548.216	115.718	556.071
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	223.466	3.928	227.642
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	324.750	111.790	328.429
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	21.548	1.959	24.800
Gæld til kreditinstitutter	783.174	187.516	786.602
Gæld til banker	82.458	0	93.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	887.180	189.475	904.802
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	23.138	12.165	16.805
Leverandørgæld	3.744	1.142	3.461
Selskabsskat	256	256	896
Periodeafgrænsningsposter	52	272	60
Anden gæld	45.272	11.725	18.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	72.462	25.560	39.987
Forpligtelser i alt	959.642	215.035	944.789
Passiver i alt	1.507.858	330.753	1.500.860

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 2015							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2015	106.444	(824)	0	12.479	118.099	3.740	114.359
Kursregulering	0	0	0	432	432	83	349
Køb af K/S Danske Immobilien (note 30)	0	0	0	145.467	145.467	145.467	0
Kapitalnedsættelse	(53.222)	0	53.222	0	0	0	0
Særlig reserve overførestil frie reserver	0	0	(53.222)	53.222	0	0	0
Kapitalforhøjelse	106.444	0	0	0	106.444	0	106.444
Udlodning	0	0	0	(7.343)	(7.343)	(7.343)	0
Årets resultat	0	0	0	206.806	206.806	87.568	119.238
Anden totalindkomst	0	(3.695)	0	(3.132)	(6.827)	(1.873)	(4.954)
Totalindkomst i alt	53.222	(3.695)	0	395.452	444.979	223.902	222.077
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	(7.007)	(7.007)	0	(7.007)
Egenkapital pr. 31. december 2015	159.666	(4.519)	0	400.924	556.071	227.642	328.429

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2016 - 31.03.2016							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Særlig reserve	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2016	159.666	(4.519)	0	400.924	556.071	227.642	328.429
Kursregulering	0	0	0	(842)	(842)	(345)	(497)
Udlodning	0	0	0	(4.582)	(4.582)	(4.582)	0
Periodens resultat	0	0	0	12.888	12.888	4.727	8.161
Anden totalindkomst	0	(15.319)	0	0	(15.319)	(3.976)	(11.343)
Totalindkomst i alt	0	(15.319)	0	7.464	(7.855)	(4.176)	(3.679)
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2016	159.666	(19.838)	0	408.388	548.216	223.466	324.750

PENGESTRØMS- OPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2015
Resultat af primær drift	17.715	3.996	44.139
Ændring i tilgodehavender	1.404	426	(14.815)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	7.606	(400)	8.315
Betalt selskabsskat	(78)	(22)	(310)
Pengestrømme vedrørende primær drift	26.647	4.000	37.329
Modtagne finansielle indtægter	5	0	662
Betalte finansielle omkostninger	(4.776)	(2.368)	(16.591)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	21.876	1.632	21.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(1.026)	0	(5.179)
Køb af virksomheder	0	0	(191.678)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(1.026)	0	(196.857)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	1.815	126.917
Tilbagebetaling på lån	(6.630)	(1.307)	(38.951)
Kapitalforhøjelse	0	0	106.444
Udlodning K/S Danske Immobilien	(4.582)	0	(7.343)
Emissionsomkostninger	0	0	(3.132)
Køb af egne aktier	0	0	(7.007)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(11.213)	508	176.928
Periodens pengestrømme	9.637	2.140	1.471
Likvid beholdning ved årets begyndelse	2.873	1.402	1.402
Årets pengestrømme	9.637	2.140	1.471
Likvid beholdning ved årets slutning	12.510	3.542	2.873

AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionær, nye investorer, analytikere, porteføljeforvaltere og øvrige interessenter altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionær, nye investorer, analytikere, porteføljeforvaltere og øvrige interessenter altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 159.666.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.193.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Navneaktier:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej



Ejerforhold

I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 4 aktionærer er i besiddelse af mere end 5 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne: Birketinget A/S, AHJ A/S, Granada AS og Djernes & Andreasen ApS.

Egne aktier

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 1. januar 2016 106.373 stk. aktier, svarende til 3,33% af koncernens samlede aktiekapital. I indeværende regnskabsperiode for 1. kvartal 2016 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier. Markedsværdien af selskabets egne aktier udgør 9,79 mio. DKK den 31. marts 2016.

Udbytte politik

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

På selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016 blev forslag til resultatdisponering godkendt og der udbetales et udbytte pr. aktie på DKK 1,50 for regnskabsåret 2015.

Finanskalender for 2016

Delårsrapport, 1. kvartal 2016 11. maj 2016
Delårsrapport, 1. halvår 2016..... 17. august 2016
Offentliggørelse af
finanskalender for 2017..... 15. november 2016
Delårsrapport, 3. kvartal 2016..... 15. november 2016

Fondsbørsmeddelelser for 2016

Nr. 105/2016 11.05.2016
Delårsrapport for 1. kvartal 2016

Nr. 104/2016 20.04.2016
Referat fra generalforsamling den 20. april 2016

Nr. 103/2016 29.03.2016
Indkaldelse til ordinær generalforsamling med afholdelse den 20. april 2016

Nr. 102/2016 22.03.2016
Årsrapport 2015

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

Økonomisk rapportering

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

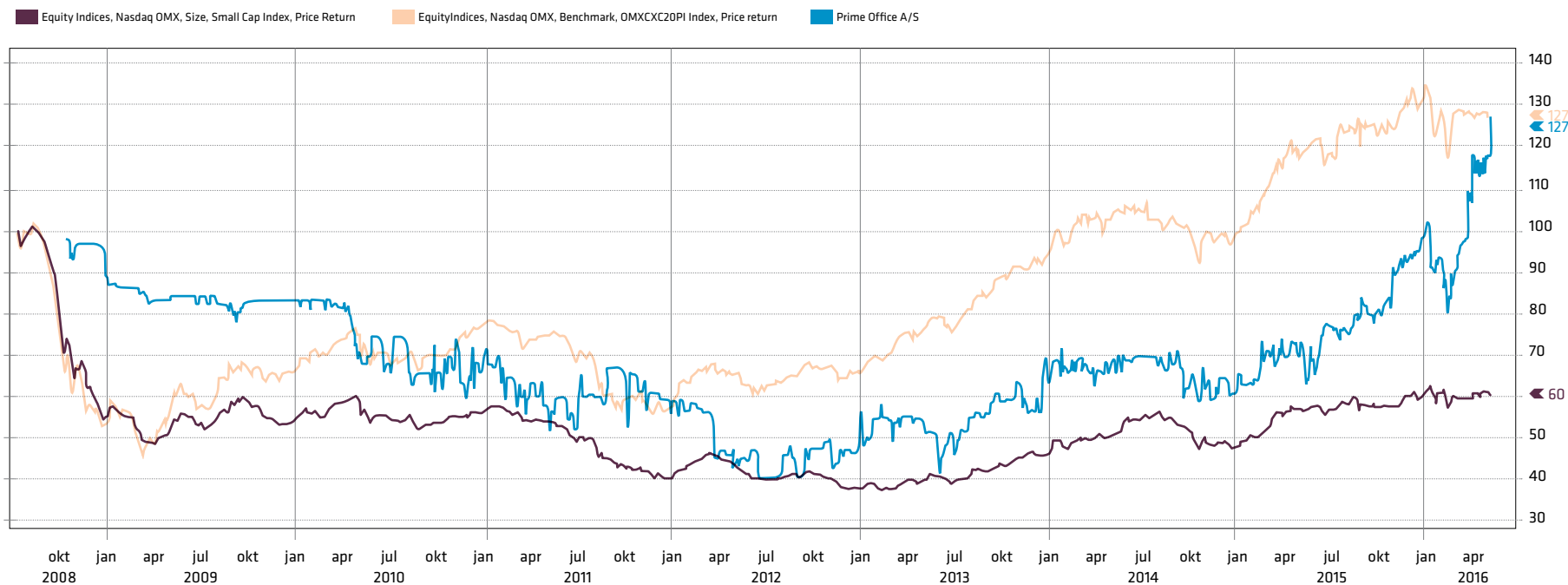


AKTIEKURSUDVIKLING

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

Indeks 100 = 10. juli 2008

Siden Prime Office A/S blev noteret den 10.7.2008 har aktien udviklet sig som Nasdaq OMX benchmark index. Indextal i april er på 127,7 for Prime Office og samme som Nasdaq OMX benchmark indeks, mod 59,7 for Nasdaq OMX small cap indekset.

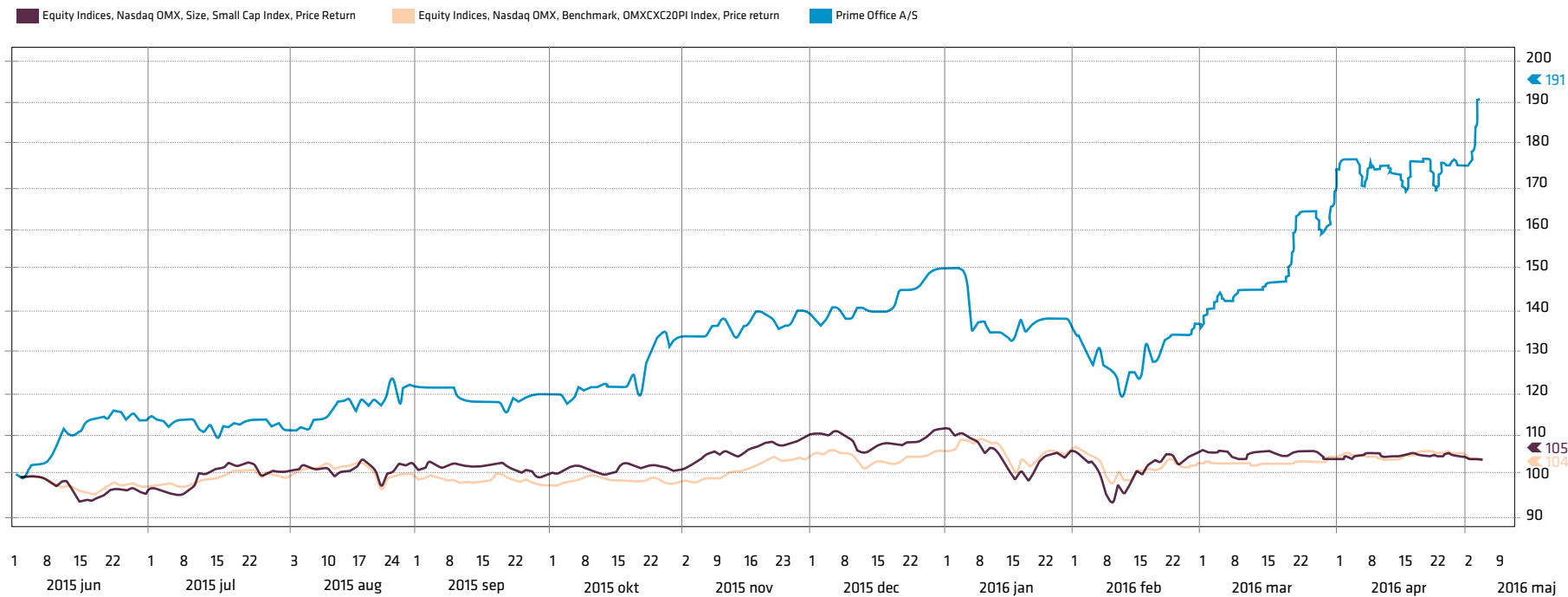


Kilde: Macrobond

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

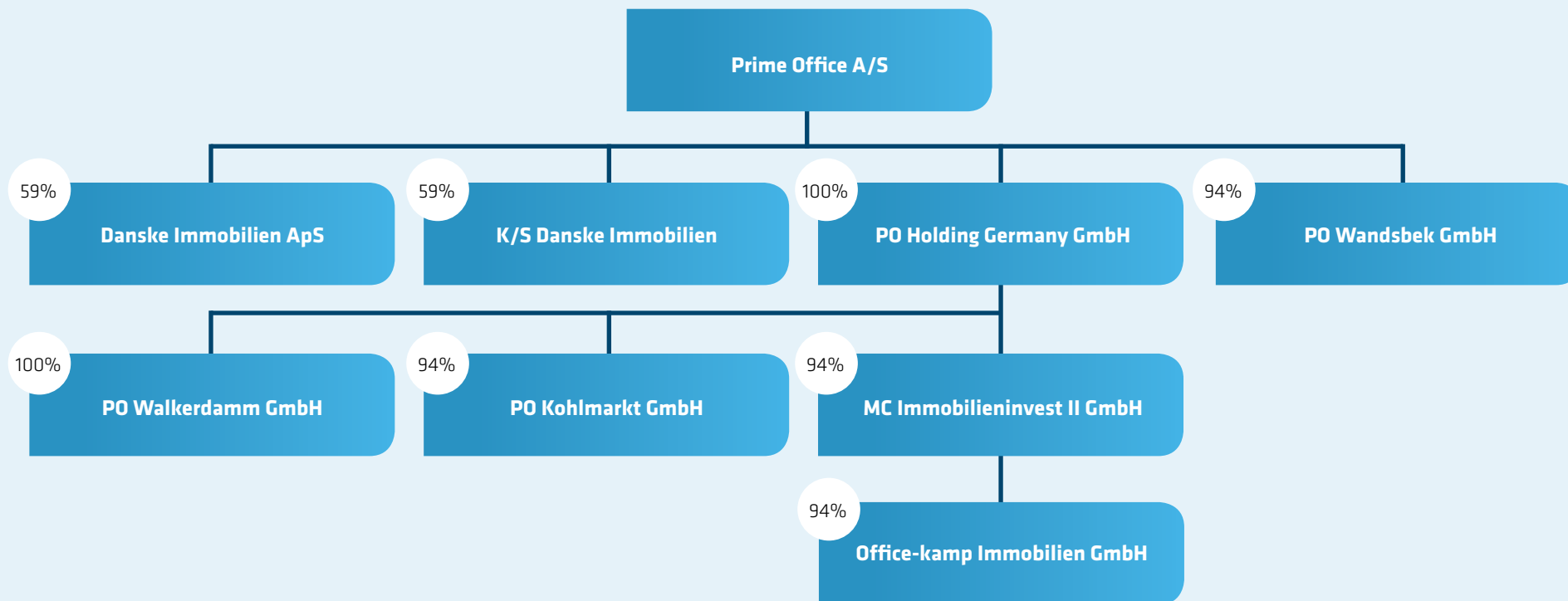
Indeks 100 = 1. juni 2015

Siden kapitalforhøjelsen den 1.6.2015 har Prime Office A/S også udviklet sig tilfredsstillende og har klaret sig markant bedre end Nasdaq OMX benchmark og Nasdaq small cap indekset.



Kilde: Macrobond

KONCERNOVERSIGT





25-30

KONCERNENS HOVEDTAL (5 ÅRS OVERSIGT)

Resultatopgørelse

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2015
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	26.553	5.423	4.980	4.889	5.059	70.893
Bruttoresultat	22.108	4.908	4.465	4.695	4.703	58.095
Resultat af primær drift	17.715	3.996	3.927	4.121	4.333	44.139
Resultat af finansielle poster	(5.226)	(2.368)	(2.105)	(2.360)	(2.701)	(15.929)
Resultat før kurs- og værdiregulering	12.489	1.628	1.822	1.762	1.632	28.210
Resultat før skat	12.489	2.637	2.785	3.270	1.633	229.895
Periodens resultat	12.888	2.233	2.695	2.644	1.303	206.806
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst i alt	(2.431)	(2.831)	3.106	3.053	1.712	199.978

KONCERNENS HOVEDTAL (5 ÅRS OVERSIGT)

Balance

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2015
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	(1.026)	0	(7)	(7)	0	70.893
Langfristede aktiver	1.491.564	326.426	298.889	298.954	298.176	1.492.799
Kortfristede aktiver	16.294	4.327	2.329	3.066	8.413	8.061
Aktiver i alt	1.507.858	330.753	301.218	302.020	306.589	1.500.860
Passiver						
Egenkapital i alt	548.216	115.718	110.531	99.930	90.773	556.071
Langfristede gældsforpligtelser	887.180	189.475	171.566	170.147	169.853	904.802
Kortfristede gældsforpligtelser	72.462	25.560	19.120	31.943	45.963	39.987
Passiver i alt	1.507.858	330.753	301.218	302.020	306.589	1.500.860

KONCERNENS HOVEDTAL (5 ÅRS OVERSIGT)

Pengestrømme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2015
Pengestrømme						
Investering i materielle anlægsaktiver	17.715	3.996	3.927	4.121	4.330	44.139
Langfristede aktiver	26.647	4.000	4.748	3.965	2.708	37.329
Langfristede aktiver	21.876	1.632	2.643	1.863	506	21.400
Langfristede aktiver	(1.026)	0	7	7	0	(196.857)
Langfristede aktiver	(11.213)	508	(2.061)	(961)	(952)	176.928
Langfristede aktiver	9.637	2.140	590	902	(446)	1.471
Langfristede aktiver	2.873	1.402	620	678	1.949	1.402
Kortfristede aktiver	9.637	2.140	590	902	(446)	1.471
Aktiver i alt	12.510	3.542	1.209	1.580	1.503	2.873

KONCERNENS NØGLETAL (5 ÅRS OVERSIGT)

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2016 1. kvartal	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2015
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	2,26%	2,26%	2,55%	3,32%	1,82%	68,20%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	2,33%	1,91%	2,47%	2,69%	1,45%	61,35%
Soliditetsgrad (pct.)	36,36%	34,99%	36,69%	33,09%	29,61%	37,05%
Udlejningsgrad (pct.)	97,57%	99,24%	99,17%	97,40%	99,54%	97,76%
Indre værdi (DKK)	101,70	105,02	100,49	90,70	82,29	102,85
Kurs/indre værdi (DKK)	0,90	0,68	0,65	0,61	0,55	0,79
Markedsværdi (T.DKK)	293.785	75.575	69.716	58.544	47.901	268.238
Børskurs (DKK)	92,00	71,00	65,50	55,00	45,00	84,00
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	3.193.314
Antal egne aktier (stk.)	106.373	6.273	6.273	56	56	106.373
Realkredit /dagsværdi investeringsejendomme (LTV)	0,53	0,57	0,59	0,62	0,64	0,53
Resultat pr. aktie (EPS)	2,64	2,03	2,46	2,42	1,12	52,72
EBIT pr. aktie (DKK)	5,55	3,75	3,69	3,87	4,07	13,82
Price Earnings (PE)	34,80	35,05	26,65	22,72	40,32	1,59
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0	0

Anm.: Nøgletallene for kvartalet er ikke omregnet til helårsnøgletal.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten for Prime Office A/S 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 (Regnskabsklasse D).

Delårsrapporten for 1. kvartal 2016 aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2016 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 2016 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolknin-ger, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsperiode.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Prime Office A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det i) har bestemmende indflydelse

over de relevante aktiviteter i den pågældende virksomhed, ii) er eksponeret overfor eller har ret til et variabelt afkast fra investeringen, og iii) kan anvende sin bestemmende indflydelse til at påvirke det variable afkast.

Konsolidering

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Prime Office A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter.

De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.



Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede totalindkomstopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien

af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv i immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.



Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) revurderes de opgjorte dagsværdier, det opgjorte købsvederlag for virksomheden, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser. Hvis forskelsbeløbet fortsat er negativt, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, hvis der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt.



Efterfølgende ændringer i skøn over betingede købsværdier indregnes som hovedregel direkte i resultatet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning på indgåelsesdagen 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 dags-værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af observerbare 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 i anden totalindkomst, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning af ikke finansielle 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.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere alene kan vælge at købe aktier i moderselskabet (egenkapitalordninger), måles til egenkapitalinstrumenternes dagsværdi på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor medarbejderne opnår ret til at købe aktierne. Modposten hertil indregnes direkte på egenkapitalen.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer, hvor direktionsmedlemmer og ledende medarbejdere kan vælge mellem at købe aktier til en aftalt kurs eller at få afregnet forskellen mellem den aftalte kurs og den faktiske aktiekurs kontant, måles på tildelingstidspunktet til dagsværdi og indregnes i resultatet under personaleomkostninger over den periode, hvor den endelige ret til henholdsvis at købe aktierne eller få kontantafregning opnås. Efterfølgende gennemføres incitamentsprogrammerne på hver balancedag og ved endelig afregning, og ændringer i dags-værdien af programmerne indregnes i resultatet under personaleomkostninger i forhold til den forløbne periode, hvor medarbejderne har opnået endelig ret til henholdsvis købet af aktierne eller kontantafregning. Modposten hertil indregnes under forpligtelser.



Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Andre driftsindtægter

Under andre driftsindtægter indtægtsføres realiseret badwill med relation til indtjeningen fra K/S Danske Immobilien i perioden fra 1. januar til 15. april 2015, og som efter købskontraktens bestemmelser tilfalder Prime Office A/S vederlagsfrit på erhvervelsestidspunktet den 1. juni 2015.

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.

Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "*værdiregulering af koncernens investeringsejendomme*".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover medtages amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsperioden.

Skat af periodens resultat

Skat af periodens resultat, som består af periodens aktuelle skat og periodens udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af periodens aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Balancen

Goodwill/badwill

Goodwill / badwill indregnes og måles ved første indregning som forskellen mellem på den ene side kostprisen for den overtagne virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, jf. beskrivelsen under afsnittet om koncernregnskab.

Ved indregning af goodwill / badwill fordeles goodwill- / badwill beløbet på de af koncernens aktiviteter, der genererer selvstændige indbetalinger (pengestrømsfrembringende enheder). Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring og -rapportering i koncernen.

Goodwill afskrives ikke, men testes minimum én gang årligt for værdiforringelse, jf. nedenfor.

Investerings-ejendomme

Investerings-ejendomme 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 den regnskabsperiode de afholdes.

Investerings-ejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme vil udelukkende blive reguleret ved væsentlige ændringer i dagsværdien grundet de usikkerheder, der sædvanligvis følge med anvendelse af en DCF-model.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdismetode. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af deres indre værdi og moderselskabets andel af resultatet medtages på tilsvarende vis i resultatopgørelsen.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Udskudt skat

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

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 regnskabsperioder mens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsperioder. Begge periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.



Likvider

Likvider består af likvide beholdninger såsom 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 regnskabsperiodens 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.

Segmentoplysninger

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

Transaktioner mellem segmenterne prifsættes til vurderede markedsværdier.





Kontakt os for yderligere information

Selskab

Prime Office A/S
Sankt Knuds Torv 3, 3. Sal
DK-8000 Aarhus C

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

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand
Jens Erik Jepsen Christensen, næstformand
Torben Hjort Friderichsen, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør
Henrik Demant, økonomidirektør

Kontaktperson

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

Henrik Demant
Økonomidirektør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 2759 1877

Revisor

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

