



AARHUS, DEN 20. NOVEMBER 2019
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 149/2019

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2019

(PERIODE 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2019)

Perioden i overskrifter

- Resultat af primær drift for 1.-3. kvartal 2019 udgør 78,4 mio. DKK mod 72,8 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018.
- Resultat før skat og værdireguleringer 1.-3. kvartal 2019 udgør 56,7 mio. DKK mod 47,8 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018, hvilket svarer til en stigning på 18,6%.
- Selskabet realiserede i 1.-3. kvartal 2019 et nettoresultat før skat på 102 mio. DKK mod 47,8 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018.
- Soliditet udgør 39,12% og LTV udgør 50,78%
- Forventningerne til årets resultat før kurs-og værdireguleringer justeres til den øvre del af intervallet på 62 til 76 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.-3. KVARTAL 2018	RESULTAT FOR 1.-3. KVARTAL 2019
Leje pr. m ² , bolig (K/S Danske Immobilien)	5,32 EUR pr. m ² pr. måned	5,49 EUR pr. m ² pr. måned
Samlet lejeindtægt	122,5 mio. DKK	122,9 mio. DKK
EBIT	84,2 mio. DKK	88,36 mio. DKK
Soliditet	36,1%	39,12%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	51,57%	50,78%
Aktiver i alt	2.479,3 mio. DKK	2.589,6, mio. DKK
Egenkapital	897,8	1.012,9
Antal lejligheder	3.730 stk.	3.730 stk.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

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

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

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

Omsætningen andrager 122,9 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019 mod 122,5 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018.

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

Resultatet af primær drift udgør 88,4 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019 mod 84,2 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018.

De finansielle omkostninger udgør 21,8 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019 mod 25,0 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018. Dette skyldes indfrielse af bankgæld og ansvarlig kapital.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 56,7 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019 mod 47,8 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2018.

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1.-3. kvartal 2018	1.-3. kvartal 2019	Udvikling i % 1.-3. kvartal 2018 1.-3. kvartal 2019
Omsætning	122.522	122.937	0,3%
Driftsomkostninger	-38.346	-34.569	-9,8%
Brutto resultat	84.206	88.368	4,9%
Bruttomargin	68,7%	71,9%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-11.338	-9.903	-12,7%
Resultat af primær drift	72.868	78.465	7,7%
(Overskudsgrad af primær drift)	59,5%	63,8%	7,3%
Finansielle poster, netto	-25.058	-21.758	-13,2%
Resultat før skat og værdireguleringer	47.813	56.711	18,6%
Andre nøgletal			
Aktiver ialt	2.479.370	2.589.614	
Egenkapital	897.879	1.012.966	
Soliditet	36,2%	39,12%	
LTV (realkredit/vurdering)	51,6%	50,78%	

Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30.9.2019 2.571,3 mio. DKK mod 2.513,5 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 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 1.012,9 mio. DKK pr. 30.9.2019 og med en soliditet på 39,12 % og en LTV på 50,78% er selskabets balance fortsat solid.

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%.

Koncernens og moderselskabets renteswaps behandles som sikring af pengestrømme og dagsværdireguleres i selskabets totalindkomst og er detaljeret beskrevet i årsregnskab for 2018 i note 14, 27 og 30. Dagsværdierne følger renteutviklingen og de var ved årets begyndelse negative med 22 mio. DKK, 48 mio. DKK pr. 30.6.2019 og 59,5 mio. DKK pr. 30.9.2019.

Investeringer

Selskabets investeringer forventes fortsat på et højt niveau for 2019 som følge af modernisering af boligejendomme og vedligeholdelse i erhvervsjendomme.

I Hamborg og i Lübeck er der identificeret en række muligheder for udnyttelse af tagetager i en række ejendomme, hvor der opføres nye mindre lejligheder.

I forbindelse med investeringsbudget for 2020 vil disse muligheder blive drøftet og endelig besluttet.

Solgte ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH

I MC Property Fund Hamburg GmbH er der i 3. kvartal 2019 solgt fire ejendomme, som en del af den strategi, der blev besluttet i forbindelse med købet i 2017. Det drejer sig om salg af ejendomme udlejet til supermarkeder og særlige ejendomme, der ikke passer ind i selskabets langsigtede strategi.

Ejendommene vil blive overdraget til køberne i løbet af 4. kvartal 2019, og vil ikke påvirke forventningerne til selskabets resultat.

Begivenheder efter periodens afslutning

Prime Office A/S har den 14.11.2019 fremsendt betinget købstilbud på maksimalt 94% af ejerandelene i to tyske kontorselskaber. Der henvises til fondsbørsmeddelelse nr. 148 for yderligere information eller på selskabets hjemmeside.

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.

OVERSIGT OVER RENTESIKRINGER

SELSKAB	Beløb i 1.000 EUR	Rente i %	Forfald
K/S Danske Immobilien	20.000	0,96	30.06.2025
K/S Danske Immobilien	20.000	0,67	30.06.2022
K/S Danske Immobilien	20.000	0,31	30.12.2027
Prime Office A/S	30.000	0,83	30.06.2025
MC Property Fund Hamburg GmbH	35.000	0,66	30.12.2025

OVERSIGT OVER SOLGTE EJENDOMME

ALLE TAL I EUR		Købt	Bogført	Salgspris		
Adresse	Ejendom	02-11-2017	31-12-2018	2019	Antal m ²	Resultat
Tangstedter Landstrasse, Hamborg	Detailhandel	4.580.000	4.670.000	5.050.000	2.149	380.000
Trittau	Hotel og supermarked	3.230.000	3.548.000	3.150.000	2.560	-398.000
Norderstedt	Supermarked	2.360.000	2.640.000	2.500.000	1.697	-140.000
Rendsburg	Boliger	3.120.000	3.241.000	3.300.000	5.260	59.000
Ialt		13.290.000	14.099.000	14.000.000	11.666	-99.000

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
	2019	2018	2017	2016	2015	
Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	2018
Antal m ² , bolig (KSD)	193.028	193.028	193.028	193.028	-	193.028
Antal m ² , kontor (PO-KONTOR)	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m ² , bolig og erhverv (MCPF)	73.882	76.249	-	-	-	73.882
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	7.076	6.589	6.211	5.029	-	6.819
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	17.398	17.368	17.129	16.113	15.772	17.625
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	10.405	10.450	-	-	-	11.269
Udlejningsgrad, bolig	97,60%	97,20%	98,00%	97,15%	-	98,60%
Udlejningsgrad, kontor	99,30%	99,00%	100,00%	99,90%	99,24%	98,70%
Udlejningsgrad, erhverv	93,70%	92,70%	-	-	-	94,60%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	491,95	475,60	466,67	456,80	451,50	462,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	1.094,50	1.101,36	1.086,26	1.079,99	1.031,60	1.069,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	718,67	720,56	704,47	-	-	692,00

Finansielle

KONCERN						
	2019	2018	2017	2016	2015	
Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	2018
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	14,24%	8,27%	7,75%	9,69%	8,15%	16,26%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	12,58%	7,03%	6,90%	9,54%	7,66%	14,07%
Soliditetsgrad (pct.)	39,12%	36,21%	41,23%	36,88%	27,81%	38,48%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,94%	2,64%	2,99%	3,02%	1,34%	2,61%
loan to value (LTV)	50,78%	52,36%	50,29%	53,03%	61,00%	52,10%
Interest coverage (ICR)	3,61	2,91	3,56	3,16	2,75	3,00

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal	2015 1. - 3. kvartal	2018
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	19,75	8,99	7,91	6,24	2,43	22,43
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	18,69	1,29	12,52	16,01	9,02	10,34
Markedsværdi (T.DKK)	590.774	437.868	390.542	341.107	205.282	458.719
Børskurs ultimo perioden (DKK)	170,00	126,00	123,00	110,50	66,50	132,00
Indre værdi (DKK)	166,18	146,75	123,43	107,58	70,58	160,70
Price Earnings (PE)	8,61	14,02	15,55	17,71	27,37	5,88
Kurs/indre værdi (DKK)	1,02	0,86	1,00	1,03	0,94	0,82
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	30,11	27,96	20,38	21,38	10,18	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	106.373	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 forventes i den øvre del af intervallet.

Investerings ejendomme er pr. 30.9.2019 bogført til 2.571,3 mio. DKK mod 2.513,2 pr. 31.12.2018, som følge af værdireguleringer og aktivering af investeringer.



Sell Speicher ejendom i Kiel

GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE PR. 31.12.2018

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.

Investeringsjendomme er pr. 30.9.2019 bogført til 2.571,3 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 m² fordelt på 3.730 lejligheder og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 76% af porteføljen.

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

Udlejningsprocenten i K/S Danske Immobilien er uforandret. 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.

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	68.397	16.968	37.572	-	122.937
Driftsomkostninger	(21.051)	(2.375)	(11.143)	0	(34.569)
Brutto resultat	47.346	14.593	26.429	-	88.368
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.434)	(1.337)	(3.609)	(1.523)	(9.903)
Resultat af primær drift	43.912	13.256	22.820	(1.523)	78.465
Finansielle poster, netto	(7.134)	(4.088)	(7.011)	(3.521)	(21.754)
Resultat før værdireguleringer og skat	36.778	9.168	15.809	(5.044)	56.711
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	45.304	0	0	-	45.304
Resultat før skat	82.082	9.168	15.809	(5.044)	102.015
Segmentaktiver	1.372.549	396.418	842.752	(22.105)	2.589.614
Segmentforpligtelser	576.275	250.241	543.927	206.205	1.576.648

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2018

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	66.714	16.812	39.026	-	122.552
Driftsomkostninger	(23.494)	(1.370)	(13.482)	-	(38.346)
Brutto resultat	43.220	15.442	25.544	-	84.206
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.619)	(1.827)	(3.640)	(2.252)	(11.338)
Resultat af primær drift	39.601	13.615	21.904	(2.252)	72.868
Finansielle poster, netto	(7.741)	(4.127)	(7.893)	(5.294)	(25.055)
Resultat før værdireguleringer og skat	31.860	9.488	14.011	(7.546)	47.813
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	42	0	42
Resultat før skat	31.860	9.488	14.053	(7.546)	47.855
Segmentaktiver	1.283.141	375.328	804.575	16.326	2.479.370
Segmentforpligtelser	566.721	241.036	545.627	228.107	1.581.491

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
Nettoomsætning	89.143	22.415	52.008	-	163.566
Driftsomkostninger	(28.267)	(2.099)	(20.008)	-	(50.374)
Brutto resultat	60.876	20.316	32.000	-	113.192
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.320)	(2.352)	(5.426)	(2.765)	(14.863)
Resultat af primær drift	56.556	17.964	26.574	(2.765)	98.329
Finansielle poster, netto	(10.111)	(5.625)	(10.312)	(6.714)	(32.762)
Resultat før værdireguleringer og skat	46.445	12.339	16.262	(9.479)	65.567
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	32.368	3.636	47.479	-	83.483
Resultat før skat	78.813	15.975	63.741	(9.479)	149.050
Segmentaktiver	1.329.082	387.960	905.547	(80.469)	2.542.120
Segmentforpligtelser	567.682	247.645	607.928	140.664	1.563.919



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1.-3. kvartal 2019 for Prime Office A/S.

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

Delårsrapporten for 1.-3. kvartal 2019 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1.-3. kvartal 2019 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 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 20.11.2019

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 3. kvartal	2018 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2018
Nettoomsætning	41.264	40.699	122.937	122.552	163.566
Driftsomkostninger	(9.907)	(14.534)	(34.569)	(38.346)	(50.374)
Bruttoresultat	31.357	26.165	88.368	84.206	113.192
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.988)	(3.686)	(9.903)	(11.338)	(14.863)
Resultat af primær drift	28.369	22.479	78.465	72.868	98.329
Finansielle indtægter	1	1	4	3	5
Finansielle omkostninger	(6.989)	(8.093)	(21.758)	(25.058)	(32.767)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	21.382	14.387	56.711	47.813	65.567
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	16	42	45.304	42	83.483
Resultat før skat	21.398	14.429	102.015	47.855	149.050
Skat af årets resultat	(2.701)	(2.832)	(11.847)	(7.187)	(20.129)
Årets resultat	18.696	11.597	90.168	40.668	128.921
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	11.382	6.806	51.475	23.420	77.941
Ikke kontrollerende interesser	7.314	4.791	38.693	17.248	50.980
I alt	18.696	11.597	90.168	40.668	128.921
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	3,27	1,96	14,81	6,74	22,43
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	3,27	1,96	14,81	6,74	22,43

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2019 3. kvartal	2018 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2018
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	18.696	11.597	90.168	40.668	128.921
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	341	448	(144)	1.320	2.572
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(11.212)	4.790	(37.544)	1.727	(8.883)
Skat af dagsværdireguleringer	1.564	(853)	5.884	(518)	910
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(9.307)	4.385	(31.804)	2.529	(5.401)
Periodens totalindkomst	9.389	15.982	58.364	43.197	123.520
Fordeling af årets totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	5.137	10.036	29.460	25.058	73.552
Ikke kontrollerende interesser	4.252	5.946	28.904	18.139	49.968
I alt	9.389	15.982	58.364	43.197	123.520

BALANCE

Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	2.571.306	2.418.494	2.513.238
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	358	363	344
Langfristede aktiver i alt	2.571.664	2.418.857	2.513.582
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.022	1.092	1.740
Andre tilgodehavender	2.863	14.801	2.406
Periodeafgrænsningsposter	31	1.026	155
Likvide beholdninger	14.034	43.594	24.237
Kortfristede aktiver	17.950	60.513	28.538
Aktiver i alt	2.589.614	2.479.370	2.542.120

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Egenkapital			
Aktiekapital	174.666	174.666	174.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(48.826)	(7.984)	(17.166)
Reserve for valutakursregulering	1.648	540	1.792
Overført resultat	885.478	730.657	818.910
Egenkapital i alt	1.012.966	897.879	978.201
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	(435.479)	387.909	419.738
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	577.487	509.970	558.464
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	108.853	90.313	102.952
Gæld til kreditinstitutter	1.302.541	1.266.296	1.305.500
Gæld til banker	25.000	113.115	24.264
Anden gæld	34.708	37.282	37.337
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.471.102	1.507.006	1.470.053
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	3.158	-	3.392
Gæld til banker	16.572	29.740	33.797
Leverandørgæld	5.667	7.675	5.141
Selskabsskat	5.305	7.459	6.716
Anden gæld	74.844	29.611	44.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	105.546	74.485	93.866
Forpligtelser i alt	1.576.648	1.581.491	1.563.919
Passiver i alt	2.589.614	2.479.370	2.542.120

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2019 - 30.09.2019

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2019	174.666	(17.166)	1.792	818.910	978.201	419.738	558.464
Årets resultat	0	0	0	90.168	90.168	38.693	51.475
Anden totalindkomst	0	(31.660)	(144)	-	(31.804)	(9.789)	(22.015)
Totalindkomst i alt	0	(31.660)	(144)	90.168	58.364	28.904	29.460
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	0	0	0	(13.163)	(13.163)	(13.163)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(10.493)	(10.493)	0	(10.493)
Udbytte egne aktier	0	0	0	56	56	0	56
Egenkapital pr. 30. september 2019	174.666	(48.826)	1.648	885.478	1.012.966	435.479	577.487

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2018 - 30.09.2018

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2018	174.666	(9.193)	(780)	689.989	854.681	369.770	484.912
Årets resultat	0	0	0	40.668	40.668	17.248	23.420
Anden totalindkomst	0	1.209	1.320	0	2.529	891	1.638
Totalindkomst i alt	0	1.209	1.320	40.668	43.197	18.139	25.058
Egenkapital pr. 30. september 2018	174.666	(7.984)	540	730.657	897.878	387.909	509.970

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2018
Resultat af primær drift	78.465	72.868	98.329
Ændring i tilgodehavender	385	(7.398)	5.250
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(6.972)	(36.929)	(34.866)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	73	0	(7)
Betalt selskabsskat	(1.473)	(111)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	70.478	28.430	68.706
Modtagne finansielle indtægter	4	3	5
Betalte finansielle omkostninger	(21.758)	(25.058)	(32.767)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	48.724	3.375	35.944
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(13.134)	(3.749)	(13.607)
Salg af investeringsejendomme	0	18.883	21.465
Salg af aktiver bestemt for salg	0	23.260	22.861
Køb / tilgang af andre anlæg	(87)	(48)	(13)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(13.221)	38.346	30.706
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	0	68.730
Tilbagebetaling på lån	(15.418)	(19.929)	(135.107)
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	(13.163)	0	0
Udloddet udbytte	(10.437)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(39.018)	(19.929)	(66.377)
Periodens pengestrømme	(3.514)	21.793	273
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	3.093
Valutakursreguleringer, likvider	0	4	9
Periodens pengestrømme	(3.514)	21.793	273
Likvid beholdning ved periodens slutning	(139)	24.890	3.375

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2018
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	14.034	43.594	24.237
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(14.173)	(18.704)	(20.862)
Likvid beholdning ved årets slutning	(139)	24.890	3.375

AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere 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
Nominal 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. september 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

Årsrapport 2019	25.marts 2020
Ordinær generalforsamling 2020	15.april 2020
Delårsrapport 1. kvartal 2020	20. maj 2020
Delårsrapport 1. halvår 2020	20.august 2020
Delårsrapport 3. kvartal 2020	18. november 2020
Finanskalender 2020	18. november 2020

Økonomisk rapportering

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

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

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



AKTIE KURSUDVIKLING

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

Prime Office aktien steg markant i 1. kvartal 2019. I 2019 er aktien samlet steget med ca. 40%.

Omsætningen i selskabets aktie er steget, og Prime Office har i årets løb fået næsten 200 nye aktionærer.



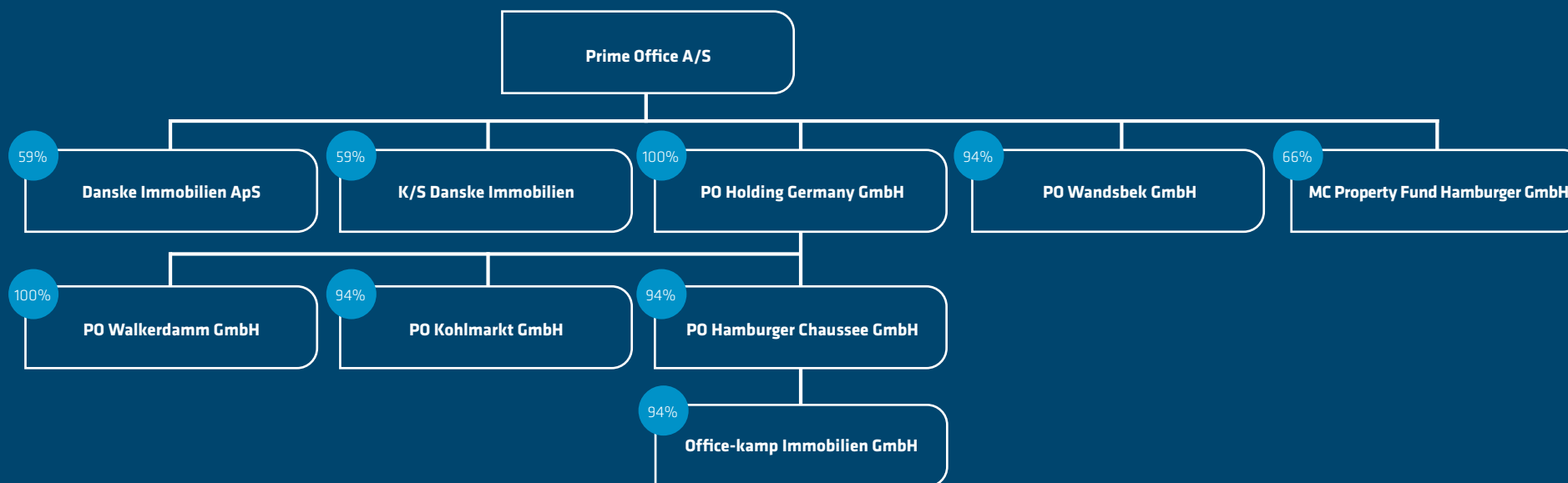
Kursudvikling mod aktieindeks på Nasdaq.

Prime Office indgår i OMX Nasdaq Benchmark indeks, der er et bredere indeks end OMX Nasdaq Small Cap.

OMX Benchmark indeks er steget med ca. 14% i den viste periode, og Small Cap indekset er steget med 5%.



KONCERNSTRUKTUR





KONCERNENS HOVEDTAL

Resultatopgørelse

KONCERN										
	2019	2018	2017	2016	2015	2019	2018	2017	2016	2015
Beløb i DKK 1.000	3. kvartal	3. kvartal	3. kvartal	3. kvartal	3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal
Resultatopgørelse										
Nettoomsætning	41.264	40.699	27.395	26.957	26.735	122.937	122.552	81.923	80.047	44.563
Bruttoresultat	31.357	26.165	21.065	20.669	19.028	88.368	90.923	63.244	62.921	32.785
Resultat af primær drift	28.369	22.479	16.682	16.835	17.233	78.465	72.868	48.531	49.495	23.580
Resultat af finansielle poster	(6.988)	(8.092)	(4.694)	(4.490)	(5.093)	(21.754)	(25.055)	(13.619)	(15.667)	(8.590)
Resultat før kurs- og værdiregulering	21.382	14.387	11.989	12.345	12.140	56.711	47.813	34.913	33.827	12.951
Resultat før skat	21.398	14.429	11.989	12.345	12.140	102.015	47.855	34.913	33.827	14.989
Periodens resultat	18.696	11.597	10.954	12.335	11.792	90.168	40.668	31.104	33.291	14.083
Totalindkomstopgørelse										
Periodens totalindkomst i alt	9.389	15.982	10.694	9.323	286	58.364	43.197	38.142	5.772	9.398

KONCERNENS HOVEDTAL

Balance

KONCERN					
	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal	2015 1. - 3. kvartal
Beløb i DKK 1.000					
Aktiver					
Investering i materielle anlægsaktiver	13.221	(15.086)	4.595	4.752	202.445
Langfristede aktiver	2.571.664	2.418.857	1.556.163	1.495.310	1.290.284
Kortfristede aktiver	17.950	60.513	9.525	13.752	55.577
Aktiver i alt	2.589.614	2.479.370	1.565.688	1.509.062	1.345.861
Passiver					
Egenkapital i alt	1.012.966	897.879	645.493	556.523	374.281
Langfristede gældsforpligtelser	1.471.102	1.507.006	857.487	887.428	888.983
Kortfristede gældsforpligtelser	105.546	74.485	62.708	65.111	82.597
Passiver i alt	2.589.614	2.479.370	1.565.688	1.509.062	1.345.861

KONCERNENS HOVEDTAL

Pengestrømme

KONCERN					
	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal	2015 1. - 3. kvartal
Beløb i DKK 1.000					
Pengestrømme					
Resultat af primær drift	78.465	72.868	48.531	49.495	23.580
Pengestrømme vedrørende primær drift	70.478	28.430	43.441	52.743	31.510
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	48.724	3.375	29.822	37.076	20.882
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(13.221)	38.346	(4.595)	(4.752)	(202.445)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(39.018)	(19.929)	(28.988)	(25.455)	197.301
Periodens pengestrømme i alt	(3.514)	21.793	(3.761)	(6.869)	15.738
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	9.172	2.873	1.402
Likvid beholdning ved periodens slutning	(139)	24.890	6.060	9.742	17.140

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2018.

PRIME OFFICE

[Kontakt os for yderligere information](#)

Selskab

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

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

Kontaktperson

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

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

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

