



AARHUS, DEN 21. NOVEMBER 2018
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 138/2018

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 3. KVARTAL 2018

(PERIODE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2018)

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

1. - 3. kvartal 2018 i overskrifter.

- Omsætningen steg til 122,5 mio. DKK fra 81,9 mio. DKK
- Resultatet af primær drift (EBIT) blev forøget med 50,1% til 72,8 mio. DKK
- Resultat før skat og værdireguleringer steg med 37% til 47,8 mio. DKK
- Værdien af investeringsejendomme steg med 55% til 2.418.857.000 DKK

- Selskabets egenkapital udgør 897.879.000 DKK
- Forventningerne til årets resultat fastholdes. Resultat af primær drift forventes fortsat at udgøre 90-100 mio. DKK. Resultat før skat og værdireguleringer forventes fortsat at udgøre 60-67 mio. DKK.

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C
TELEFON +45 8733 8989 CVR 3055 8642 WWW.PRIMEOFFICE.DK

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

| STYRINGSNØGLETAL | RESULTAT 1.1. - 30.9.2017 | RESULTAT FOR 1.1 - 30.09.2018 | ÆNDRING |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| Samlet lejeindtægt mio. DKK | 81,9 | 122,5 | 49,6% |
| EBIT (primær drift) i mio. DKK | 48,5 | 72,8 | 50,1% |
| Soliditet | 41,22% | 36,21% | -12,2% |
| LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme) | 50,29% | 52,36% | -4,11% |
| Aktiver i alt i mio. DKK | 1.566 | 2.479,3 | 58,4% |
| Antal lejligheder i stk | 3.232 | 3.729 | 15,38% |
| Leje pr. m ² , bolig (K/S Danske Immobilien) | 5,22 EUR pr. m ² pr. måned | 5,32 EUR pr. m ² pr. måned | 1,92% |

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra
1.1. - 30.09.2018

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

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

Koncernens nøgletal

Forretningsområder med segmentoplysninger

Forventninger til regnskabsåret 2018

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

SIDE 1-10

PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 12

REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 13-19

ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Koncernens hovedtal

Kontaktinformation

SIDE 20-28

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2018 TIL 30. SEPTEMBER 2018.

Overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH bidrager fortsat positivt til Prime Office A/S' indtjening og resultat.

Selskabets omsætning i 2018 er steget med 49,6% til 122,5 mio. DKK mod 81,9 mio. DKK i samme periode i 2017.

Resultatet af primær drift for 2018 er steget med 50,1% til 72,8 mio. DKK mod 48,5 mio. DKK for 2017.

Periodens resultat før skat og værdireguleringer i 2018 udgør 47,8 mio. DKK mod 34,9 mio. DKK i 2017.

Selskabets forventninger til årets resultat før skat og værdireguleringer fastholdes på 60-67 mio. DKK.

Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30.09. 2018 2.418,4 mio. DKK mod 1.556,1 mio. DKK. pr. 30.09.2017.

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

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

RESULTATOPGØRELSE

| BELØB I DKK 1.000 | 1. - 3. kvartal 2017 | 1. - 3. kvartal 2018 | Udvikling i % 1. - 3. kvartal 2017 til 3. kvartal 2018 |
|---|-------------------------|-------------------------|--|
| Omsætning | 81.923 | 122.552 | 49,6% |
| Driftsomkostninger | -18.679 | -31.629 | 69,3% |
| Brutto resultat | 63.244 | 90.923 | 43,8% |
| Bruttomargin | 77,2% | 74,2% | |
| Salgs- og administrationsomkostninger | -14.713 | -18.055 | 22,7% |
| Resultat af primær drift | 48.531 | 72.868 | 50,1% |
| (Overskud af primær drift) | 59,2% | 59,5% | |
| Finansielle poster, netto | -13.623 | -25.058 | |
| Resultat før skat og værdireguleringer | 34.908 | 47.810 | 37,0% |
| Andre nøgletal | | | |
| Aktiver ialt | 1.565.688 | 2.479.370 | 58,4% |
| Egenkapital | 645.493 | 897.879 | 39,1% |
| Egenkapitalandel | 41,2% | 36,2% | |
| LTV (realkredit/vurdering) | 49,6% | 52,36% | |

Jones Lang Lasalle, der er et stort internationalt mæglerhus, vurderer i en rapport for 3. kvartal 2018, at afkastprocenterne ikke er ændret i forhold til årsløbet. Undtaget er logistikejendomme, hvor den såkaldte "yield compression" er faldet 0,15%.

Selskabet har indgået en delegationsaftale med en tysk risikomanager, og det er hans vurdering, at den såkaldte "yield compression" er uændret (markedsforholdene). Der er derfor ikke foretaget værdireguleringer ved kvartalets slutning.

Også det tyske analysefirma Bulwiengesa har i de seneste rapporter ikke ændret i vurderingerne af markedsforholdene. På baggrund heraf har bestyrelsen vurderet selskabets investeringsejendomme på samme niveau som i 1. halvår 2018.

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

Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 897,8 mio. DKK og med en soliditet på 36,2% og en LTV på 52,36% er selskabets balance fortsat solid. Købet af MC Property Fund Hamburg skete som en aktiehandel og den udskudte skat udgør 90,3 mio. DKK. Den samlede risikojusterede egenkapital nærmer sig dermed 1 mia. DKK. Der er i perioden afviklet ansvarlige lån og bankgæld for ca. 35 mio. DKK.

I 3. kvartal 2018 har K/S Danske Immobilien indfriet tyske statslån for ca. 60 mio. DKK ved optagelse af realkreditgæld.

MC Property Fund Hamburg GmbH

Der er i 2018 i MC Property Fund Hamburg GmbH i henhold til den lagte plan solgt seks mindre ejendomme til i alt 32,5 mio. DKK. Disse er solgt til bogførte værdier og derved uden resultatmæssig påvirkning.

Likviditet

Selskabets driftsindtjening og cashflow er fortsat stabile, og som nævnt på selskabets generalforsamling afvikles de ansvarlige lån og bankgælden af fri likviditet.

Anvendt regnskabspraksis

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

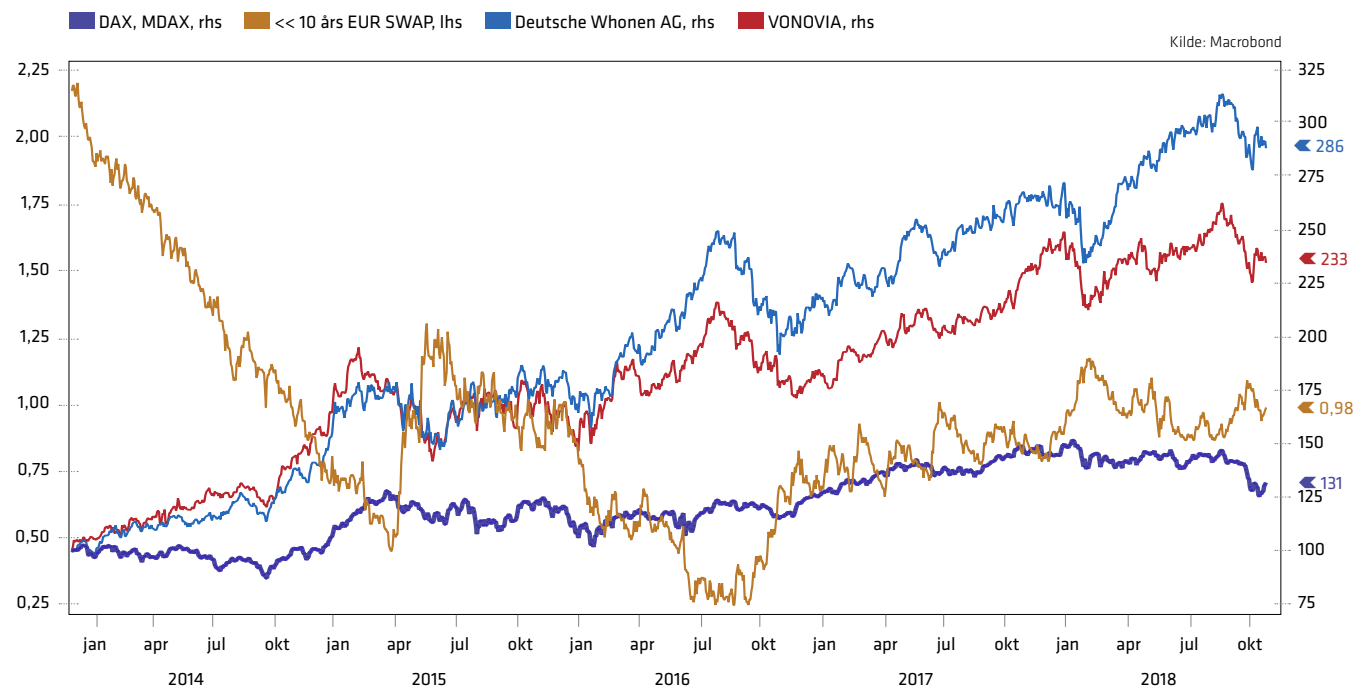
Med virkning fra 1. januar 2018 har Prime Office A/S implementeret IFRS 9 og IFRS 15, der ikke har givet anledning til ændringer i forventede tab på debitorer eller ændringer i tidspunktet for indregningen af omsætning.

Det tyske ejendomsmarked

Tysklands største ejendomsselskab Vonovia har i 1. halvår 2018 overtaget det tysk-østrigske ejendomsselskab BUWOG. Deutsche Wohnen er steget ca. 10% siden årsskiftet som følge af tidligere købsinteresse fra Vonovia.

Den 10-årige rente ligger fortsat under 1%.

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



KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

| KONCERN | | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------|
| | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2016 1. - 3. kvartal | 2015 1. - 3. kvartal | 2014 1. - 3. kvartal | 2017 |
| Beløb i DKK 1.000 | | | | | | |
| Antal m ² , bolig | 193.028 | 193.028 | 193.028 | - | - | 193.028 |
| Antal m ² , kontor | 20.670 | 20.670 | 20.670 | 20.670 | 20.670 | 20.670 |
| Antal m ² , bolig og erhverv | 76.249 | - | - | - | - | 76.847 |
| Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK) | 6.589 | 6.211 | 5.029 | - | - | 6.583 |
| Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK) | 17.368 | 17.129 | 16.113 | 15.772 | 14.429 | 17.392 |
| Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK) | 10.450 | - | - | - | - | 10.405 |
| Udlejningsgrad, bolig | 97,20% | 98,00% | 97,15% | - | - | 97,10% |
| Udlejningsgrad, kontor | 99,00% | 100,00% | 99,90% | 99,24% | 99,17% | 99,30% |
| Udlejningsgrad, erhverv | 92,70% | - | - | - | - | 92,60% |
| Gnst. boligleje pr. m ² (DKK) | 475,60 | 466,67 | 456,80 | 451,50 | 440 | 467,56 |
| Gnst. kontorleje pr. m ² (DKK) | 1.100,36 | 1.086,26 | 1.079,99 | 1.031,60 | 1.028,10 | 1.065,00 |
| Gnst. erhvervsleje pr. m ² (DKK) | 720,56 | 704,47 | - | - | - | 716,09 |

Finansielle

| KONCERN | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|
| | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2016 1. - 3. kvartal | 2015 1. - 3. kvartal | 2014 1. - 3. kvartal | 2017 |
| Beløb i DKK 1.000 | | | | | | |
| Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) | 7,28% | 7,75% | 9,69% | 8,15% | 7,36% | 17,97% |
| Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) | 6,19% | 6,90% | 9,54% | 7,66% | 7,05% | 16,02% |
| Soliditetsgrad (pct.) | 36,21% | 41,23% | 36,88% | 27,81% | 38,52% | 34,40% |
| Return on invested capital (ROIC) p.a. | 2,64% | 2,99% | 3,02% | 1,34% | 2,47% | 2,35% |
| loan to value (LTV) | 52,36% | 50,29% | 53,03% | 61,00% | 59,25% | 52,00% |
| Interest coverage (ICR) | 2,91 | 3,56 | 3,16 | 2,75 | 3,28 | 3,24 |

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

| KONCERN | | | | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------|
| | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2016 1. - 3. kvartal | 2015 1. - 3. kvartal | 2014 1. - 3. kvartal | 2017 |
| Beløb i DKK 1.000 | | | | | | |
| Resultat pr. aktie p.a. (EPS) | 8,99 | 7,91 | 6,24 | 2,43 | 7,22 | 22,75 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK | 1,29 | 12,45 | 15,48 | 8,72 | 6,82 | 10,82 |
| Markedsværdi (T.DKK) | 440.158 | 392.778 | 352.861 | 212.355 | 74.511 | 454.131 |
| Børskurs ultimo perioden (DKK) | 126,00 | 123,00 | 110,50 | 66,50 | 70,00 | 130,00 |
| Indre værdi (DKK) | 145,98 | 122,73 | 104,00 | 68,23 | 105,69 | 138,81 |
| Price Earnings (PE) | 14,02 | 15,56 | 17,71 | 27,37 | 9,70 | 5,71 |
| Kurs/indre værdi (DKK) | 0,86 | 1,00 | 1,06 | 0,97 | 0,66 | 0,93 |
| EBIT pr. aktie p.a. (DKK) | 27,81 | 20,26 | 20,67 | 9,85 | 14,81 | 21,47 |
| Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.) | 3.493.314 | 3.193.314 | 3.193.314 | 3.193.314 | 1.064.438 | 3.493.314 |
| Antal egne aktier ultimo perioden (stk.) | 18.173 | 18.173 | 106.373 | 106.373 | 6.273 | 18.173 |

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN*

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

Koncernen råder over i alt ca. 290.000 m² fordelt på 3.729 lejligheder og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 76% af porteføljen.

Omsætningsfremgangen stammer primært fra købet af MC Property Fund Hamburg GmbH med en omsætning på

39,0 mio. DKK og bidraget til den primære drift udgør 21,9 mio. DKK.

Udlejning af boliger i K/S Danske Immobilien er fortsat på et højt niveau med en udlejningsgrad på 97,2%. Kontorejendommene er udlejet med en udlejningsgrad på 99,00%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH er der en yderst positiv udvikling i udlejning af lejligheder og erhverv, og udlejningsprocenten er forbedret siden købet.

| BELØB I DKK 1.000 | Boligejendomme K/S Danske Immobilien | | | Kontorejendomme Prime Office Kontor | | | Bolig og erhverv MC Property Fund | | |
|--|---|----------------------------|---------------|--|----------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------|
| | 1. - 3. kvartal 2018 | 1. - 3. kvartal 2017 | 2017 | 1. - 3. kvartal 2018 | 1. - 3. kvartal 2017 | 2017 | 1. - 3. kvartal 2018 | 1. - 3. kvartal 2017 | 2017 |
| Nettoomsætning | 66.714 | 65.379 | 87.400 | 16.812 | 16.544 | 22.078 | 39.026 | 0 | 4.408 |
| Driftsomkostninger | (16.776) | (16.969) | (22.493) | (1.370) | (1.710) | (3.448) | (13.482) | - | (1.512) |
| Brutto resultat | 49.938 | 48.410 | 64.907 | 15.442 | 14.834 | 18.630 | 25.544 | 0 | 2.896 |
| Salgs- og administrationsomkostninger | (10.327) | (10.893) | (14.250) | (4.088) | (2.134) | (2.793) | (3.640) | - | (760) |
| Resultat af primær drift | 39.610 | 37.517 | 50.657 | 11.353 | 12.700 | 15.837 | 21.904 | 0 | 2.136 |
| Finansielle poster, netto | (7.741) | (7.541) | (10.286) | (4.917) | (3.373) | (5.288) | (7.893) | - | (2.632) |
| Resultat før kurs- og værdireguleringer | 31.869 | 29.976 | 40.371 | 6.436 | 9.327 | 10.549 | 14.011 | 0 | -496 |

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

FORVENTNINGER TIL 2018

Selskabet forventer et resultat af den primære drift på 90-100 mio. DKK. Resultat før skat og værdireguleringer forventes fortsat at udgøre et overskud før skat på 60-67 mio. DKK.



GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE*



Mio. DKK

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.430,8 mio. DKK i følgende byer.

* 31.12.2017.

HEIDE

Boliger 265 | Erhverv 4 | Kontor 0 : Ialt 269

HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 41 | Kontor 0 : Ialt 41

HAMBORG

Boliger 158 | Erhverv 380 | Kontor 0 : Ialt 538

SCHLESWIG

Boliger 417 | Erhverv 14 | Kontor 0 : Ialt 431

KIEL

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

RENSBURG

Boliger 23 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 23

LENSAHN

Boliger 65 | Erhverv 0 | Kontor 0 : Ialt 65

LÜBECK

Boliger 542 | Erhverv 0 | Kontor 219 : Ialt 761



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2018 for Prime Office A/S.

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

Delårsrapporten for 3. kvartal 2018 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2018 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.9.2018 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2018.

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, 21.november 2018

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

RESULTATOPGØRELSE

| Beløb i DKK 1.000 | KONCERN | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| | 2018 3. kvartal | 2017 3. kvartal | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2017 |
| Nettoomsætning | 40.699 | 27.395 | 122.552 | 81.923 | 114.230 |
| Driftsomkostninger | (12.294) | (6.330) | (31.629) | (18.679) | (26.768) |
| Bruttoresultat | 28.405 | 21.065 | 90.923 | 63.244 | 87.462 |
| Andre driftsindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.222 |
| Salgs- og administrationsomkostninger | (5.926) | (4.383) | (18.055) | (14.713) | (23.678) |
| Resultat af primær drift | 22.479 | 16.682 | 72.868 | 48.531 | 75.006 |
| Finansielle indtægter | 1 | 1 | 3 | 4 | 5 |
| Finansielle omkostninger | (8.093) | (4.695) | (25.058) | (13.623) | (17.891) |
| Resultat før kurs- og værdireguleringer | 14.388 | 11.989 | 47.813 | 34.912 | 57.120 |
| Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme | 42 | 0 | 42 | 0 | 75.791 |
| Resultat før skat | 14.430 | 11.989 | 47.855 | 34.912 | 132.911 |
| Skat af periodens resultat | (2.832) | (1.034) | (7.187) | (3.808) | (14.388) |
| Periodens resultat | 11.597 | 10.954 | 40.668 | 31.104 | 118.523 |
| Fordeling af periodens resultat | | | | | |
| Moderselskabets aktionærer | 6.806 | 7.263 | 23.420 | 18.814 | 72.969 |
| Ikke kontrollerende interesser | 4.791 | 3.691 | 17.248 | 12.290 | 45.554 |
| I alt | 11.597 | 10.954 | 40.668 | 31.104 | 118.523 |
| Resultat pr. aktie i DKK | | | | | |
| Resultat pr. aktie (EPS) | 1,96 | 2,29 | 6,74 | 5,93 | 22,75 |
| Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D) | 1,94 | 2,27 | 6,70 | 5,89 | 22,62 |

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

| Beløb i DKK 1.000 | KONCERN | | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| | 2018 3. kvartal | 2017 3. kvartal | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2017 |
| Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen | 11.597 | 10.954 | 40.668 | 31.104 | 118.523 |
| Anden totalindkomst | | | | | |
| Kursregulering | 448 | 533 | 1.320 | 647 | 882 |
| Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter | 4.790 | (956) | 1.727 | 7.717 | 10.949 |
| Skat af dagsværdireguleringer | (853) | 163 | -518 | (1.326) | -1.643 |
| Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst | 4.385 | (260) | 2.529 | 7.038 | 10.188 |
| Periodens totalindkomst | 15.982 | 10.694 | 43.197 | 38.142 | 128.711 |
| Fordeling af årets totalindkomst | | | | | |
| Moderselskabets aktionærer | 10.036 | 6.944 | 25.058 | 23.892 | 80.174 |
| Ikke kontrollerende interesser | 5.946 | 3.750 | 18.139 | 14.250 | 48.537 |
| I alt | 15.982 | 10.694 | 43.197 | 38.142 | 128.711 |

BALANCE

Aktiver

| | KONCERN | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Beløb i DKK 1.000 | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
| Langfristede aktiver | | | |
| <i>Materielle aktiver</i> | | | |
| Investeringsejendomme | 2.418.494 | 1.556.163 | 2.429.833 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 363 | 0 | 323 |
| Langfristede aktiver i alt | 2.418.857 | 1.556.163 | 2.430.156 |
| Kortfristede aktiver | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.092 | 1.215 | 3.792 |
| Andre tilgodehavender | 14.801 | 516 | 4.840 |
| Periodeafgrænsningsposter | 1.026 | 1.734 | 889 |
| Likvide beholdninger | 43.594 | 6.060 | 21.561 |
| Aktiver bestemt for salg | 0 | 0 | 23.260 |
| Kortfristede aktiver | 60.513 | 9.525 | 54.342 |
| Aktiver i alt | 2.479.370 | 1.565.688 | 2.484.498 |

BALANCE

Passiver

| | KONCERN | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Beløb i DKK 1.000 | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
| Egenkapital | | | |
| Aktiekapital | 174.666 | 159.666 | 174.666 |
| Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument | (7.984) | (12.109) | (9.193) |
| Overført resultat | 731.197 | 497.937 | 689.209 |
| Egenkapital i alt | 897.879 | 645.493 | 854.682 |
| <i>Ikke kontrollerende interesser</i> | (387.909) | 253.589 | 369.770 |
| Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer | 509.970 | 391.904 | 484.912 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Udskudt skat | 90.313 | 35.745 | 87.005 |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.266.296 | 772.367 | 1.260.486 |
| Gæld til banker | 113.115 | 49.375 | 119.923 |
| Anden gæld | 37.282 | 0 | 37.225 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.507.006 | 857.487 | 1.504.639 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | - | 10.196 | 3.253 |
| Gæld til banker | 29.740 | 20.809 | 43.036 |
| Leverandørgæld | 7.675 | 4.026 | 11.358 |
| Selskabsskat | 7.459 | 2.809 | 3.173 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 9 | 0 |
| Anden gæld | 29.611 | 24.859 | 64.358 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 74.485 | 62.708 | 125.178 |
| Forpligtelser i alt | 1.581.491 | 920.195 | 1.629.817 |
| Passiver i alt | 2.479.370 | 1.565.688 | 2.484.498 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| KONCERN 01.01.2018 - 30.09.2018 | | | | | | |
|---|----------------|--|-------------------|-------------------|---|---|
| Beløb i DKK 1.000 | Aktiekapital | Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument | Overført resultat | Egenkapital i alt | Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser | Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer |
| Egenkapital pr. 1. januar 2018 | 174.666 | (9.193) | 689.209 | 854.682 | 369.770 | 484.912 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 40.668 | 40.668 | 17.248 | 23.420 |
| Anden totalindkomst | 0 | 1.209 | 1.320 | 2.529 | 891 | 1.638 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 1.209 | 41.988 | 43.197 | 18.139 | 25.058 |
| Egenkapital pr. 30. september 2018 | 174.666 | -7.984 | 731.197 | 897.879 | 387.909 | 509.970 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| KONCERN 01.01.2017 - 30.09.2017 | | | | | | |
|---|----------------|--|-------------------|-------------------|---|---|
| Beløb i DKK 1.000 | Aktiekapital | Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument | Overført resultat | Egenkapital i alt | Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser | Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer |
| Egenkapital pr. 1. januar 2017 | 159.666 | (18.500) | 483.658 | 624.824 | 247.272 | 377.552 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 31.104 | 31.104 | 12.290 | 18.814 |
| Anden totalindkomst | 0 | 6.391 | 647 | 7.038 | 1.959 | 5.078 |
| Totalindkomst i alt | 0 | 6.391 | 31.751 | 38.142 | 14.250 | 23.892 |
| Udlodning K/S Danske Immobilien | 0 | 0 | (7.934) | (7.934) | (7.934) | 0 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | (9.593) | (9.593) | 0 | (9.593) |
| Udbytte egne aktier | 0 | 0 | 55 | 55 | 0 | 55 |
| Egenkapital pr. 30. september 2017 | 159.666 | -12.109 | 497.937 | 645.493 | 253.589 | 391.906 |

PENGESTRØMSOPGØRELSE

| Beløb i DKK 1.000 | KONCERN | | |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------|
| | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2017 |
| Resultat af primær drift | 72.868 | 48.531 | 75.006 |
| Ændring i tilgodehavender | (7.398) | 106 | 28.874 |
| Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita | (36.929) | (5.037) | (35.798) |
| Tilbageførsel af badwill | 0 | 0 | (11.222) |
| Betalt selskabsskat | -111 | -157 | (1.162) |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | 28.430 | 43.443 | 55.698 |
| Modtagne finansielle indtægter | 3 | 4 | 5 |
| Betalte finansielle omkostninger | (25.058) | (13.623) | (17.891) |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt | 3.375 | 29.824 | 37.812 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | | |
| Køb/tilgang af investeringsejendomme | (3.749) | (4.595) | (4.533) |
| Salg af investeringsejendomme | 18.883 | 0 | 3.648 |
| Køb/tilgang af andre anlæg | -48 | | |
| Salg af aktiver bestemt for salg | 23.260 | 0 | 3.648 |
| Køb af virksomheder (MC Property Fund GmbH) | 0 | 0 | (151.399) |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt | 38.346 | (4.595) | (152.284) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten | | | |
| Lånoptagelse | 0 | 0 | 121.948 |
| Tilbagebetaling på lån | (19.929) | (11.516) | (32.785) |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 36.924 |
| Udlodning K/S Danske Immobilien | 0 | (7.934) | (7.972) |
| Udloddet udbytte | 0 | (9.538) | (9.736) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt | (19.929) | (28.988) | 108.379 |
| Periodens pengestrømme | 21.793 | (3.759) | (6.092) |
| Likvid beholdning ved periodens begyndelse | 3.093 | 9.172 | 9.172 |
| Valutakursreguleringer, likvider | 4 | 647 | 13 |
| Periodens pengestrømme | 21.793 | (3.759) | (6.092) |
| Likvid beholdning ved periodens slutning | 24.890 | 6.060 | 3.093 |

AKTIONÆR- INFORMATION

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

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

Fondskode og aktiekapital

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Fondsbørs: | Nasdaq OMX Copenhagen A/S |
| Fondskode/ISIN: | DK0060137594 |
| Aktienavn: | Prime Office |
| Kortnavn: | PRIMOF |
| Aktieklasser: | én |
| Aktiekapital: | DKK 174.665.700 |
| Nominel stykstørrelse: | DKK 50 |
| Antal aktier: | 3.493.314 |
| Antal stemmer pr. aktie: | én |
| Navneaktier: | ja |
| Stemmeretsbegrænsning: | nej |
| Begrænsninger i omsættelighed: | nej |



Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 4 aktionærer er i besiddelse af mere end 10 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne: Birketinget A/S, AHJ A/S, Granada AS og Djernes & Andreasen ApS.

Egne aktier

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 30.9 2018 18.173 stk. aktier, svarende til 0,52% af koncernens samlede aktiekapital. I 2018 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier.

Finanskalender

21. november 2018 Finanskalender for 2019
21 november 2018 Delårsrapport, 3. kvartal 2018

Økonomisk rapportering

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

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

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

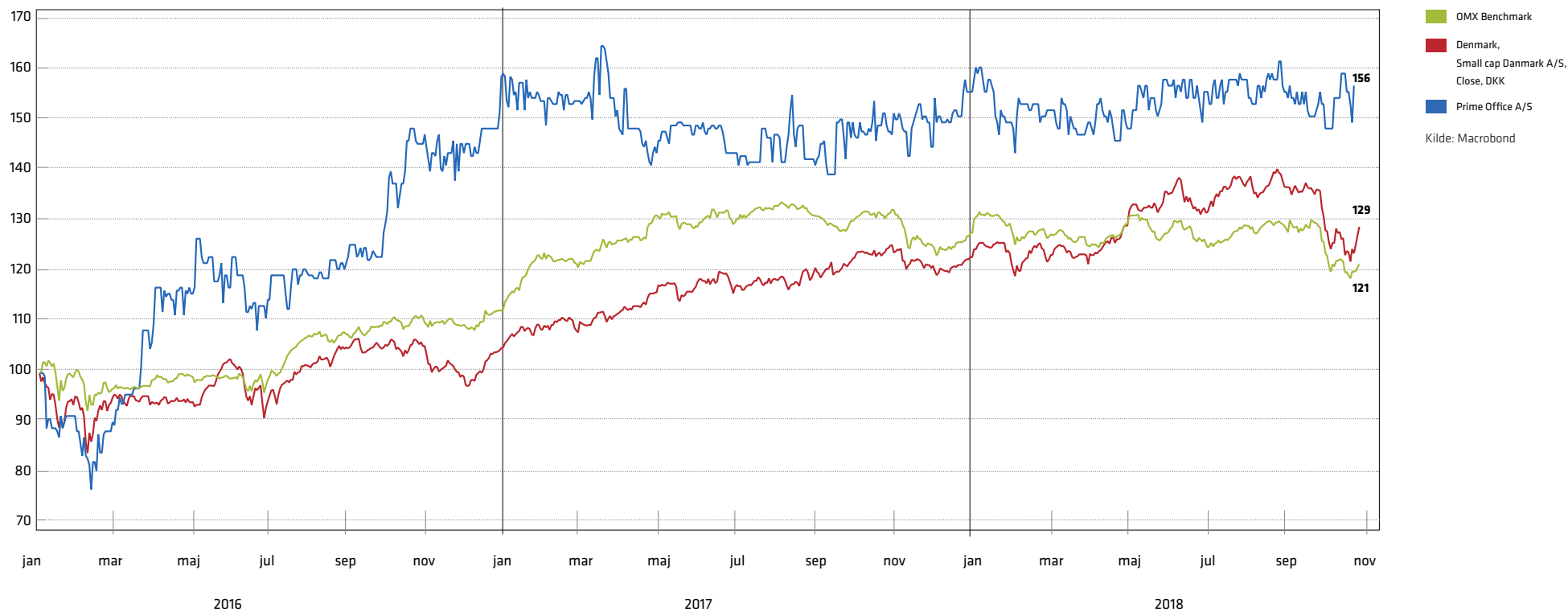


AKTIE KURSUDVIKLING

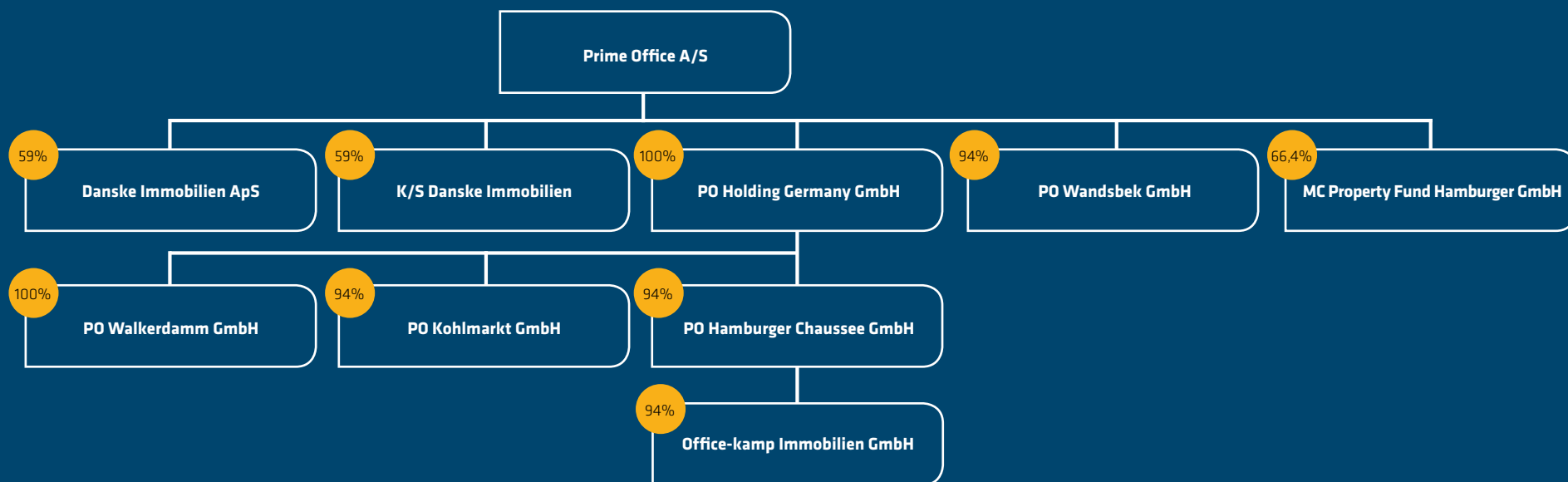
Siden 2016 er Prime Office aktien steget fra indeks 100 til indeks 156. Både Small Cap og OMX-indeksene er i samme periode steget til henholdsvis 121 og 129.

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

Indeks 100 = 1. januar 2016



KONCERNSTRUKTUR





KONCERNENS HOVEDTAL

Resultatopgørelse

| KONCERN | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 2018 3. kvartal | 2017 3. kvartal | 2016 3. kvartal | 2015 3. kvartal | 2014 3. kvartal | 2018 1. - 3. kvartal | 2017 1. - 3. kvartal | 2016 1. - 3. kvartal | 2015 1. - 3. kvartal | 2014 1. - 3. kvartal |
| Beløb i DKK 1.000 | | | | | | | | | | |
| Resultatopgørelse | | | | | | | | | | |
| Nettoomsætning | 40.699 | 27.395 | 26.957 | 26.735 | 4.838 | 122.552 | 81.923 | 80.047 | 44.563 | 14.700 |
| Bruttoresultat | 28.405 | 21.065 | 20.669 | 19.028 | 4.243 | 90.923 | 63.244 | 62.921 | 32.785 | 13.249 |
| Resultat af primær drift | 22.479 | 16.682 | 16.835 | 17.233 | 4.034 | 72.868 | 48.531 | 49.495 | 23.580 | 11.820 |
| Resultat af finansielle poster | (8.092) | (4.694) | (4.490) | (5.093) | (1.176) | (25.055) | (13.619) | (15.667) | (8.590) | (3.602) |
| Resultat før kurs- og værdiregulering | 14.388 | 11.989 | 12.345 | 12.140 | 1.935 | 47.813 | 34.913 | 33.827 | 12.951 | 5.530 |
| Resultat før skat | 14.430 | 11.989 | 12.345 | 12.140 | 2.858 | 47.855 | 34.913 | 33.827 | 14.989 | 8.217 |
| Periodens resultat | 11.597 | 10.954 | 12.335 | 11.792 | 2.828 | 40.668 | 31.104 | 33.291 | 14.083 | 7.867 |
| Totalindkomstopgørelse | | | | | | | | | | |
| Periodens totalindkomst i alt | 15.982 | 10.694 | 9.323 | 286 | 3.245 | 43.197 | 38.142 | 5.772 | 9.398 | 9.103 |

KONCERNENS HOVEDTAL

Balance

| KONCERN 1. - 3. KVARTAL | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Beløb i DKK 1.000 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
| Aktiver | | | | | |
| Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver | (15.086) | 4.595 | 4.752 | 202.445 | 30 |
| Langfristede aktiver | 2.418.857 | 1.556.163 | 1.495.310 | 1.290.284 | 297.954 |
| Kortfristede aktiver | 60.513 | 9.525 | 13.752 | 55.577 | 3.714 |
| Aktiver i alt | 2.479.370 | 1.565.688 | 1.509.062 | 1.345.861 | 301.668 |
| Passiver | | | | | |
| Egenkapital i alt | 897.879 | 645.493 | 556.523 | 374.281 | 116.194 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 1.507.006 | 857.487 | 887.428 | 888.983 | 171.162 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 74.485 | 62.708 | 65.111 | 82.311 | 14.313 |
| Passiver i alt | 2.479.370 | 1.565.688 | 1.509.062 | 1.345.575 | 301.670 |

KONCERNENS HOVEDTAL

Pengestrømme

| KONCERN 1. - 3. KVARTAL | | | | | |
|---|---------------|--------------|----------|---------------|--------------|
| Beløb i DKK 1.000 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
| Pengestrømme | | | | | |
| Resultat af primær drift | 72.868 | 48.531 | 49.495 | 23.580 | 11.820 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | 28.430 | 43.441 | 52.743 | 31.510 | 11.730 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt | 3.375 | 29.822 | 37.076 | 20.882 | 5.441 |
| Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt | 38.346 | (4.595) | (4.752) | (202.445) | 30 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt | (19.929) | (28.988) | (25.455) | 197.301 | (3.446) |
| Periodens pengestrømme i alt | 21.793 | (3.761) | (6.869) | 15.738 | 2.025 |
| Likvid beholdning ved periodens begyndelse | 3.093 | 9.172 | 2.873 | 1.402 | 618 |
| Likvid beholdning ved periodens slutning | 24.890 | 6.060 | 9.742 | 17.140 | 2.642 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

PRIME OFFICE

[Kontakt os for yderligere information](#)

Selskab

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

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

Kontaktperson

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

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

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

