



AARHUS, DEN 16. AUGUST 2017  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 115/2017

## PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2017

(PERIODE: 1. JANUAR – 30. JUNI 2017)

### Perioden i overskrifter

- Lejeindtægter på boliger steget med 1,9% på et år
- Udlejningsprocent fortsat på højt niveau 98,2% - kontor 100%
- Resultat af primær drift for 1. halvår 2017 udgør 31,9 mio. DKK.
- Resultat før skat 22,9 mio. DKK stiger med 7%
- Soliditeten udgør 41%
- LTV udgør 49,7%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis 121,2 DKK og 119,0 DKK.
- Koncernens resultat af primær drift for 2017 forventes uændret at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK.

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2017 <sup>a</sup>	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2016 <sup>a</sup>	ÆNDRING
Resultat før skat	22,9 mio. DKK	21,4 mio. DKK	7%
Leje pr. m <sup>2</sup> boliger	5,19 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,09 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	1,90%
Samlet lejeindtægt	<b>54,5 mio. DKK</b>	<b>53,1 mio. DKK</b>	<b>2,60%</b>
EBIT	<b>31,9 mio. DKK</b>	<b>32,7 mio. DKK</b>	<b>-1,20%</b>
Soliditet	<b>41,08%</b>	<b>36,10%</b>	<b>14%</b>
LTV <sup>b</sup>	<b>49,7%</b>	<b>53,3%</b>	<b>6,70%</b>
Investeringer og vedligeholdelse	10,5 mio. DKK	9,9 mio. DKK	6%
Investering pr. m <sup>2</sup>	6,7 EUR pr. m <sup>2</sup>	6,3 EUR pr. m <sup>2</sup>	6%

Anm.: <sup>a</sup> Tallene er ikke omregnet til p.a.

<sup>b</sup> LTV = (Gæld til kreditinstitutter/dagsværdi af ejendomme)

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra  
1. januar til 30. juni 2017

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i  
regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2017

Forventninger til regnskabsåret 2017

Overblik for 1. halvår 2017

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Forretningsområder med segmentoplysninger

Koncernens nøgletal

SIDE 4-11

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 12

## REGSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 13-20

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernoversigt

Koncernens hovedtal

Anvendt regnskabspraksis

Definition af nøgletal

Kontaktinformation

SIDE 21-36

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR TIL 30. JUNI 2017

I perioden fra 1. januar til 30. juni 2017 fortsætter Prime Office A/S den positive udvikling og følger forventningerne til årets resultat af primær drift som forventes at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK. Koncernens omsætning forventes at udgøre mere end 108 mio. DKK for 2017.

Udviklingen i koncernens lejeindtægt stiger med 2,6 % p.a. i perioden fra 1. januar til 30. juni 2017 og forventes at lande indenfor ledelsens forventninger til den årlige stigning på 1-2%. Koncernens nettoomsætning udgør 54,5 mio. DKK mod 53,1 mio. DKK i samme periode sidste år.

Drifts-, salgs og administrationsomkostningerne steg til i alt 22,6 mio. DKK mod 20,4 mio. DKK i samme periode sidste år. Stigningen skyldes ekstraordinære højere omkostninger til revision i forbindelse med regnskabskontrol og fratrædelsesgodtgørelse til ledende medarbejder. Herudover er vedligeholdelsesomkostninger og investeringer højere i 1. halvår.

Koncernens resultat af primær drift uændret (EBIT) i regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2017 udgør 31,8 mio. DKK. På årsbasis forventes koncernens resultat af primær drift uændret at ligge i tidligere udmeldte interval mellem 66 og 72 mio. DKK.

Koncernens resultat før skat udgør 22,9 mio. DKK mod 21,4 mio. DKK året før.

## **Koncernens investeringsejendomme**

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er til trods for en positiv udvikling på ejendomsmarkedet og en stigende husleje vurderet som ved årsregnskabet 2016. Dagsværdien af koncernens boligejendomme og kontorejendomme udgør henholdsvis 1.199 mio. DKK og 354 mio. DKK pr. 30. juni 2017.

## **Kapitalstruktur**

Et af selskabets strategiske fokusområder er finansiering og balancestyning. Koncernen har en LTV1 på 49,7% mod 53,3 % for første halvår 2016.

I K/S Danske Immobilen udgør realkreditgæld 512,0 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.199 mio. DKK. Det svarer til en LTV2 på 42,7% mod 43,8% pr. 31. december 2016. I kontorsegmentet udgør realkreditgæld 203,2 mio. DKK ud af en dagsværdi af kontorejendomme på 354,1 mio. DKK. Det svarer til en LTV2 på 57,4% mod samme beløb pr. 31. december 2016.

Koncernen har med en soliditetsgrad på 41,08 % en lav risiko.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2017 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget direkte på koncernens egenkapital. Pr. 30. juni 2017 udgør markedsværdien af koncernens renteswaps i alt (11,3) mio. DKK.

Regnskabsperiodens ændring i dagsværdien af selskabets rentesikringsinstrumenter er positiv og udgør i alt 4,0 mio. DKK. Koncernens rentesikringsinstrumenter reguleres direkte på egenkapitalen.

## **Egenkapitaludvikling**

Den 30. juni 2017 udgør koncernens egenkapital i alt 634,7 mio. DKK, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør 249,8 mio. DKK. Koncernens egenkapital, henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel udgjorde pr. 31. december 2016 624,8 mio. DKK og 247,3,6 mio. DKK. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer dermed steget fra 377,6 mio. DKK til 384,9, mio. DKK.

For indeværende regnskabsperiode udgør koncernens forrentning af egenkapital før skat 7,2% p.a.

<sup>1</sup> Gæld til kreditinstitutter / dagsværdi af koncernens investeringsejendomme

<sup>2</sup> Gæld til realkreditinstitutter / dagsværdi af koncernens investeringsejendomme

### Likviditet

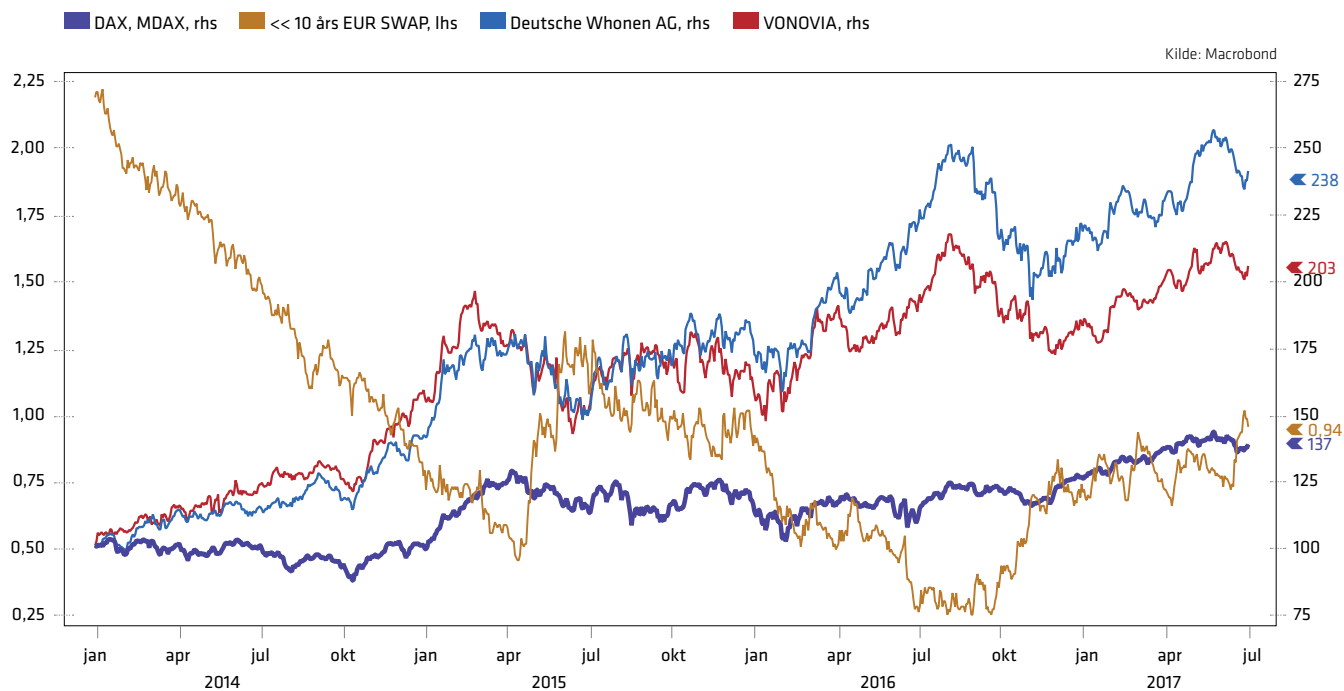
Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2017 32,09 mio. DKK, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis 23,1 mio. DKK, (1,5) mio. DKK og (26,9) mio. DKK. Samlet er koncernens likvide beholdninger faldet fra 9,2 mio. DKK pr. 31. december 2016 til 3,8 mio. DKK pr. 30. juni 2017.

### Tysk økonomi og ejendomsmarked

IMF konkluderer i seneste rapport om Tyskland, at landet er "vækstmotoren i europæisk økonomi".

Tendenserne på det tyske ejendomsmarked er positive og det fortsatte lave niveau for renterne betyder stor efterspørgsel efter fast ejendom som aktivklasse.

Kurserne på flere af de store tyske ejendomsaktier er fortsat høje til trods for at den 10-årige eurorente er steget fra 0,66% ved årets begyndelse til 0,90% ved halvårets udgang



## FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2017

Koncernens resultat af primær drift for regnskabsåret 2017 forventes uændret at ligge i intervallet mellem 66 og 72 mio. DKK. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad. Resultatudviklingen for 1.halvår 2017 giver ikke anledning til ændringer til forventningerne, da visse omkostninger er af ekstraordinær karakter.

OMSÆTNING mio. DKK	Forventning til 2017	Realiseret		
		1. halvår 2017	1. halvår 2016	Realiseret 2016
K/S Danske Immobilien	83 - 88	43,5	42,3	85,2
Prime Office	22 - 23	11,1	10,8	22,1
<b>Omsætning i alt</b>	<b>105 - 111</b>	<b>54,5</b>	<b>53,1</b>	<b>107,3</b>

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT mio. DKK	Forventning til 2017	Realiseret		
		1. halvår 2017	1. halvår 2016	Realiseret 2016
K/S Danske Immobilien	52 - 57	25,4	26,5	53,8
Prime Office	14 - 15	6,9	6,1	14,1
<b>Resultat af primær drift i alt</b>	<b>66 - 72</b>	<b>32,3</b>	<b>32,6</b>	<b>67,9</b>

## KONCERNENS PORTEFØLJE AF INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office ejer direkte og indirekte kontor- og boligejendomme for 354 mio. DKK og 1.199 mio. DKK.

Den årlige nettoglejdetægt forventes at andrage 109 mio. DKK.

### SLESVIG

Selskabet er ejer af boliger for  
**428 mio. DKK**

### HEIDE

Selskabet er ejer af boligejendomme for  
**239 mio. DKK**

### HAMBORG

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



### KIEL

Selskabet er ejer af kontorer for  
**104 mio. DKK**

### LENSAHN

Selskabet er ejer af boliger for  
**70 mio. DKK**

### LÜBECK

Selskabet er ejer af boliger for  
**462 mio. DKK**  
og kontorer for  
**217 mio. DKK**

# FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

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.

Segmentoplysningerne i nedenstående tabel kan ikke sammenholdes med koncernens realiserede regnskabstal for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2017. Regnskabstallene for PO Holding Germany GmbH og Prime Office A/S er ikke inkluderet i tallene for segmentoplysningerne, da selskaberne ikke direkte besidder ejendomme.

	Boligejendomme			Kontorejendomme		
	1. halvår 2017	1. halvår 2016	2016	1. halvår 2017	1. halvår 2016	2016
<b>BELØB I DKK 1.000</b>						
<b>Nettoomsætning</b>	<b>43.521</b>	<b>42.306</b>	<b>85.233</b>	<b>11.007</b>	<b>10.784</b>	<b>22.078</b>
Driftsomkostninger	(10.602)	(9.041)	(17.792)	(1.311)	(1.794)	(3.448)
<b>Brutto resultat</b>	<b>32.919</b>	<b>33.264</b>	<b>67.441</b>	<b>9.696</b>	<b>8.990</b>	<b>18.630</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.512)	(6.732)	(13.631)	(1.231)	(1.378)	(2.793)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>25.406</b>	<b>26.532</b>	<b>53.810</b>	<b>8.465</b>	<b>7.612</b>	<b>15.837</b>
Finansielle poster, netto	(5.093)	(5.216)	(10.352)	(1.699)	(3.411)	(5.288)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>20.313</b>	<b>21.315</b>	<b>43.458</b>	<b>6.766</b>	<b>4.201</b>	<b>10.549</b>



# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2013 1. halvår	2016
Antal m <sup>2</sup> , bolig	193.028	193.028	-	-	-	193.028
Antal m <sup>2</sup> , kontor	20.670	20.670	20.670	20.670	19.490	20.670
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	6.211	5.969	-	-	-	6.205
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	17.129	16.420	15.792	14.429	15.305	17.121
Udlejningsgrad, bolig	97,80%	97,15%	-	-	-	98,35%
Udlejningsgrad, kontor	100,00%	99,26%	99,24%	99,17%	99,40%	99,83%
Gnst. boligejele pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (EUR)	5,19	5,06	-	-	-	5,11
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (EUR)	11,87	11,39	11,36	11,34	11,31	11,45

## Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2013 1. halvår	2016
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.)	3,7%	4,0%	1,16%	4,80%	6,67%	17,63%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	3,2%	3,9%	0,93%	4,52%	6,34%	15,68%
Soliditetsgrad (pct.)	41,08%	36,10%	34,99%	36,69%	33,09%	39,94%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,50%	1,44%	1,99%	2,44%	2,36%	3,03%
Loan to value (LTV)	49,70%	53,30%	71,00%	59,25%	61,72%	50,90%
Interest coverage (ICR)	3,62	2,92	1,69	1,87	1,75	3,24

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårstal.

Forrentning af egenkapital for den samlede koncern ROIC beregnes for samlet koncern. Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme.

# KONCERNENS NØGLETAL

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2015 1. halvår	2014 1. halvår	2013 1. halvår	2016
Resultat pr. aktie p.a.(EPS)	7,35	7,80	1,02	9,24	11,78	18,12
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	17,66	27,40	2,04	9,93	9,91	16,98
Markedsværdi (T.DKK)	380.004	306.558	201.179	74.511	48.964	424.711
Børskurs ultimo perioden (DKK)	119,00	96,00	63,00	70,00	46,00	133,00
Indre værdi (DKK)	120,55	99,55	69,29	102,89	94,58	118,23
Price Earnings (PE)	16,19	24,61	123,38	15,03	7,80	7,34
Kurs/indre værdi (DKK)	1,19	0,77	0,91	0,68	0,49	1,12
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	21,18	22,19	5,01	14,76	15,49	21,26
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.193.314	3.193.314	3.193.314	1.064.438	1.064.438	3.193.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	106.373	6.273	6.273	56	18.173

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. halvår 2017 for Prime Office A/S.

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

Delårsrapporten for 1 halvår 2017 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

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

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Århus, den 16. august 2017.

## Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Jens Erik Jepsen Christensen  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Adm. direktør

# RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2017 2. kvartal	2016 2. kvartal	2017 1.halvår	2016 1.halvår	2016
<b>Nettoomsætning</b>	<b>27.287</b>	<b>26.537</b>	<b>54.528</b>	<b>53.090</b>	<b>107.311</b>
Driftsomkostninger	(6.341)	(6.393)	(12.349)	(10.838)	(21.242)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>20.946</b>	<b>20.144</b>	<b>42.179</b>	<b>42.252</b>	<b>86.069</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.009)	(5.199)	(10.330)	(9.592)	(18.172)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14.937</b>	<b>14.945</b>	<b>31.849</b>	<b>32.660</b>	<b>67.897</b>
Finansielle indtægter	1	1	3	6	20
Finansielle omkostninger	(4.448)	(5.952)	(8.928)	(11.183)	(20.934)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>10.491</b>	<b>8.994</b>	<b>22.924</b>	<b>21.483</b>	<b>46.983</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	-	-	57.124
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	0	0	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.491</b>	<b>8.994</b>	<b>22.924</b>	<b>21.483</b>	<b>104.107</b>
Skat af periodens resultat	(1.161)	(926)	(2.774)	(527)	(11.539)
<b>Periodens resultat</b>	<b>9.329</b>	<b>8.068</b>	<b>20.150</b>	<b>20.956</b>	<b>92.568</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	5.124	3.882	11.551	12.043	56.469
Ikke kontrollerende interesser	4.205	4.186	8.599	8.913	36.099
<b>I alt</b>	<b>9.329</b>	<b>8.068</b>	<b>20.150</b>	<b>20.956</b>	<b>92.568</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	1,60	1,26	3,62	3,77	17,68
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	1,61	1,21	3,64	3,90	17,78

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2017 2. kvartal	2016 2. kvartal	2017 1.halvår	2016 1.halvår	2016
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>9.329</b>	<b>8.068</b>	<b>20.150</b>	<b>20.956</b>	<b>92.568</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Kursreguleringer	(299)	0	94	0	(2.094)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	3.974	(9.049)	8.673	(27.500)	(16.850)
Skat af dagsværdireguleringer	(686)	1.578	(1.489)	4.710	2.869
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>2.989</b>	<b>(7.471)</b>	<b>7.278</b>	<b>(13.981)</b>	<b>(16.075)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>12.318</b>	<b>597</b>	<b>27.428</b>	<b>(22.790)</b>	<b>76.493</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	7.375	1.712	16.926	(4.893)	44.823
Ikke kontrollerende interesser	4.942	2.309	10.500	3.059	31.670
<b>I alt</b>	<b>12.318</b>	<b>597</b>	<b>27.428</b>	<b>(1.834)</b>	<b>76.493</b>

# BALANCE

## Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsjendomme	1.553.134	1.490.272	1.551.568
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.553.134</b>	<b>1.490.272</b>	<b>1.551.568</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.088	2.306	1.810
Andre tilgodehavender	617	443	502
Periodeafgrænsningsposter	1.253	1.628	1.259
Likvide beholdninger	3.838	7.180	9.172
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>7.796</b>	<b>11.557</b>	<b>12.743</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.560.930</b>	<b>1.501.829</b>	<b>1.564.311</b>

# BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	159.666	159.666	159.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(11.316)	(27.309)	(18.500)
Rentesikring / Hedge accounting			
Overført resultat	486.449	408.510	483.658
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>634.799</b>	<b>540.867</b>	624.824
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	249.845	222.971	247.272
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>384.954</b>	<b>317.896</b>	<b>377.552</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	35.123	20.774	31.619
Gæld til kreditinstitutter	773.507	794.804	778.683
Gæld til banker	60.796	75.419	65.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>869.426</b>	<b>890.997</b>	<b>875.415</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	10.470	-	10.467
Gæld til banker	10.000	11.217	10.000
Leverandørgæld	3.729	3.928	3.855
Selskabsskat	2.563	240	1.959
Periodeafgrænsningsposter	15	44	30
Anden gæld	29.928	54.535	37.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>56.704</b>	<b>69.965</b>	<b>64.072</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>926.130</b>	<b>960.962</b>	<b>939.487</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.560.930</b>	<b>1.501.829</b>	<b>1.564.311</b>



# EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2. KVARTAL 2017

KONCERN						
01.04.2017 - 30.06.2017						
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
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(14.604)</b>	<b>489.687</b>	<b>634.749</b>	<b>247.646</b>	<b>387.103</b>
Årets resultat	0		9.329	9.329	4.205	5.124
Anden totalindkomst	0	3.288	(299)	2.989	737	2.251
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.288</b>	<b>9.030</b>	<b>12.318</b>	<b>4.942</b>	<b>7.375</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(2.743)	(2.743)	(2.743)	0
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	-	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	(9.580)	(9.580)	0	(9.580)
Udbytte egne aktier	0	0	55	55	0	55
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2017</b>	<b>159.666</b>	<b>(11.316)</b>	<b>486.449</b>	<b>634.799</b>	<b>249.845</b>	<b>384.953</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR 2017

KONCERN						
01.01.2017 - 30.06.2017						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2016</b>	<b>159.666</b>	<b>(18.500)</b>	<b>483.658</b>	<b>624.824</b>	<b>247.272</b>	<b>377.552</b>
Årets resultat	0		20.150	20.150	8.599	11.551
Anden totalindkomst	0	7.184	93	7.277	1.901	5.376
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>7.184</b>	<b>20.243</b>	<b>27.427</b>	<b>10.500</b>	<b>16.927</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(7.927)	(7.927)	(7.927)	0
Køb / salg af egne aktier	0	0	0	-	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	(9.580)	(9.580)	0	(9.580)
Udbytte egne aktier	0	0	55	55	0	55
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2017</b>	<b>159.666</b>	<b>(11.316)</b>	<b>486.449</b>	<b>634.799</b>	<b>249.845</b>	<b>384.954</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR 2017

Beløb i DKK 1.000	2017 1. halvår	2016 1. halvår	2016
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>32.285</b>	<b>32.660</b>	<b>67.897</b>
Ændring i tilgodehavender	(387)	810	1.619
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	199	8.941	5.944
Betalt selskabsskat	0	-92	(324)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>32.097</b>	<b>42.319</b>	<b>75.135</b>
Modtagne finansielle indtægter	3	7	20
Betalte finansielle omkostninger	(8.928)	(11.183)	(20.934)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>23.172</b>	<b>31.143</b>	<b>54.221</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(1.566)	(2.114)	(7.267)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(1.566)</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(7.267)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Lånoptagelse	0	15.760	15.750
Tilbagebetaling på lån	(9.489)	(28.829)	(53.295)
Udlodning K/S Danske Immobilien	(7.926)	(7.023)	(12.040)
Udbetalt udbytte, netto	(9.525)	(4.630)	
Køb af egne aktier	0	0	8.930
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(26.940)</b>	<b>(24.722)</b>	<b>(40.655)</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(5.334)</b>	<b>4.307</b>	<b>6.299</b>
Likvid beholdning ved årets begyndelse	9.172	2.873	2.873
Årets pengestrømme	(5.334)	4.307	6.299
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>3.838</b>	<b>7.180</b>	<b>9.172</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR 1. HALVÅR 2017 / 2. KVARTAL 2017

Beløb i DKK 1.000	2017 1. halvår	2017 2. kvartal
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>31.849</b>	<b>14.937</b>
Ændring i tilgodehavender	(387)	(715)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	635	-699
Betalt selskabsskat	0	0
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>32.097</b>	<b>13.523</b>
Modtagne finansielle indtægter	3	1
Betalte finansielle omkostninger	(8.928)	(4.448)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>23.172</b>	<b>9.076</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(1.566)	(894)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(1.566)</b>	<b>(894)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>		
Lånoptagelse	0	0
Tilbagebetaling på lån	(9.489)	1.497
Udlodning K/S Danske Immobilien	(7.926)	(2.743)
Udbetalt udbytte, netto	(9.525)	(9.525)
Køb af egne aktier	0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(26.940)</b>	<b>(10.771)</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(5.334)</b>	<b>(2.589)</b>
Likvid beholdning ved årets begyndelse	9.172	6.427
Årets pengestrømme	(5.334)	(2.589)
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>3.838</b>	<b>3.838</b>

## AKTIONÆR- INFORMATION

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

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

### Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 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 Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 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 2017 18.173 stk. aktier, svarende til 0,57% af koncernens samlede aktiekapital. I indeværende regnskabsperiode for 1. halvår 2017 er der ikke sket ændringer i beholdningen af koncernens egne aktier. Markedsværdien af selskabets egne aktier udgør 2,2 mio. DKK pr. 30. juni 2017.

### Udbytte politik

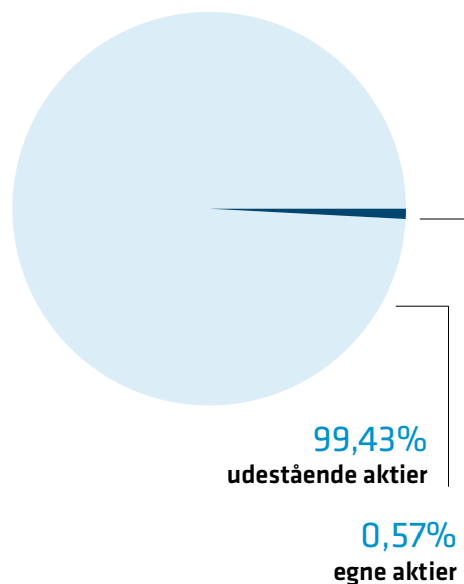
Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af koncernens samlede aktiekapital. Udbytte udbetales i overensstemmelse med selskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse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

På selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017 blev forslag til resultatdisponering godkendt og der er udbetalt et udbytte pr. aktie på DKK 3,00 den 24. april 2017 for regnskabsåret 2016.

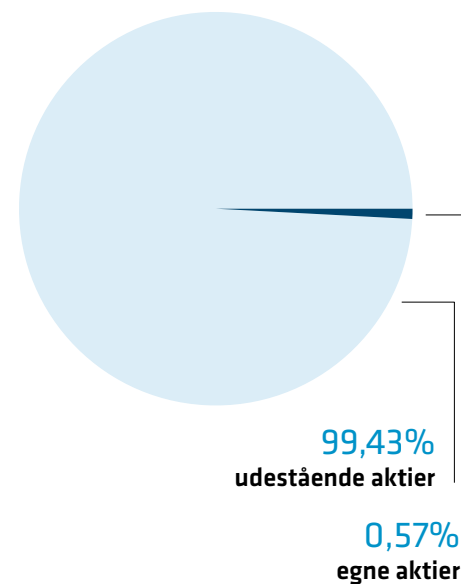
For nærmere oplysninger omkring god selskabsledelse, finanspolitik og risikostyring henvises til selskabets hjemmeside [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)

EGNE AKTIER PR. 30.06.2017	Antal stk aktier	I % af egenkapital
Egen beholdning af aktier pr. 31. december 2016	18.173	0,57%
Tilgang/afgang af egne aktier i 1.halvår 2017	0	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 30.06.2017	18.173	0,57%

Egne aktier pr. 30. juni 2017



Egne aktier pr. 31. december 2016



## Finanskalender for 2017

Årsrapport 2016  
23. marts 2017

Ordinær generalforsamling 2017  
19. april 2017

Delårsrapport for 1. kvartal 2017  
10. maj 2017

Delårsrapport for 1. halvår 2017  
16. august 2017

Offentliggørelse af finanskalender for 2018  
15. november 2017

Delårsrapport for 3. kvartal 2017  
15. november 2017

## Fondsbørsmeddelelser for 2017

Nr. 114/2017 16.06.2017  
Ledelsesændring

Nr. 113/2017 10.05.2017  
Delårsrapport for 1. kvartal 2017

Nr. 112/2017 19.04.2017  
Referat fra generalforsamling med afholdelse den  
19. april 2017

Nr. 111/2017 23.03.2017  
Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Prime Office A/S

Nr. 110/2017 23.03.2017  
Årsrapport 2016 for Prime Office A/S

På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) kan  
samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

## Økonomisk rapportering

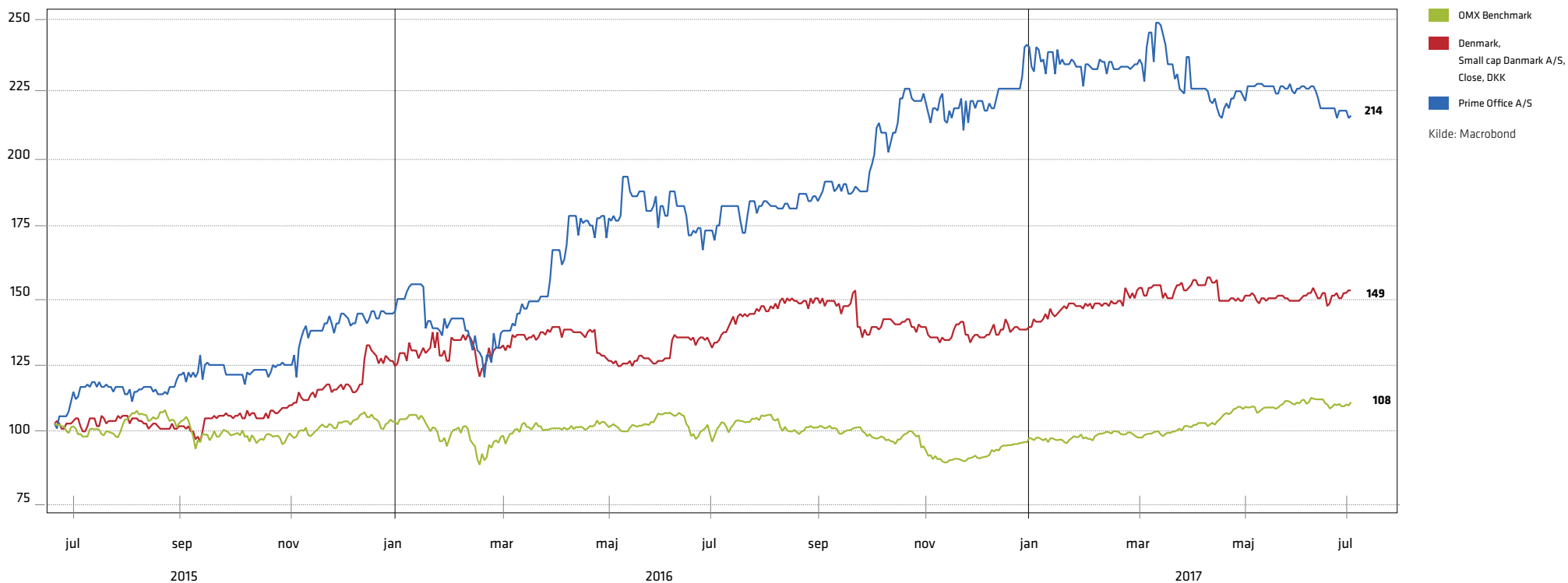
Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert  
kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside.  
Interesserede kan ved henvendelse modtage den  
økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

# AKTIE KURSUDVIKLING

Siden aktieemissionen den 1. juni 2015 er aktieindekset for Prime Office A/S steget fra 100 til 214 svarende til en stigning på 114%. Sammenlignet med kursudviklingen for OMX Benchmark indekset og Small Cap indekset er udviklingen i aktieindekset for Prime Office A/S markant bedre.

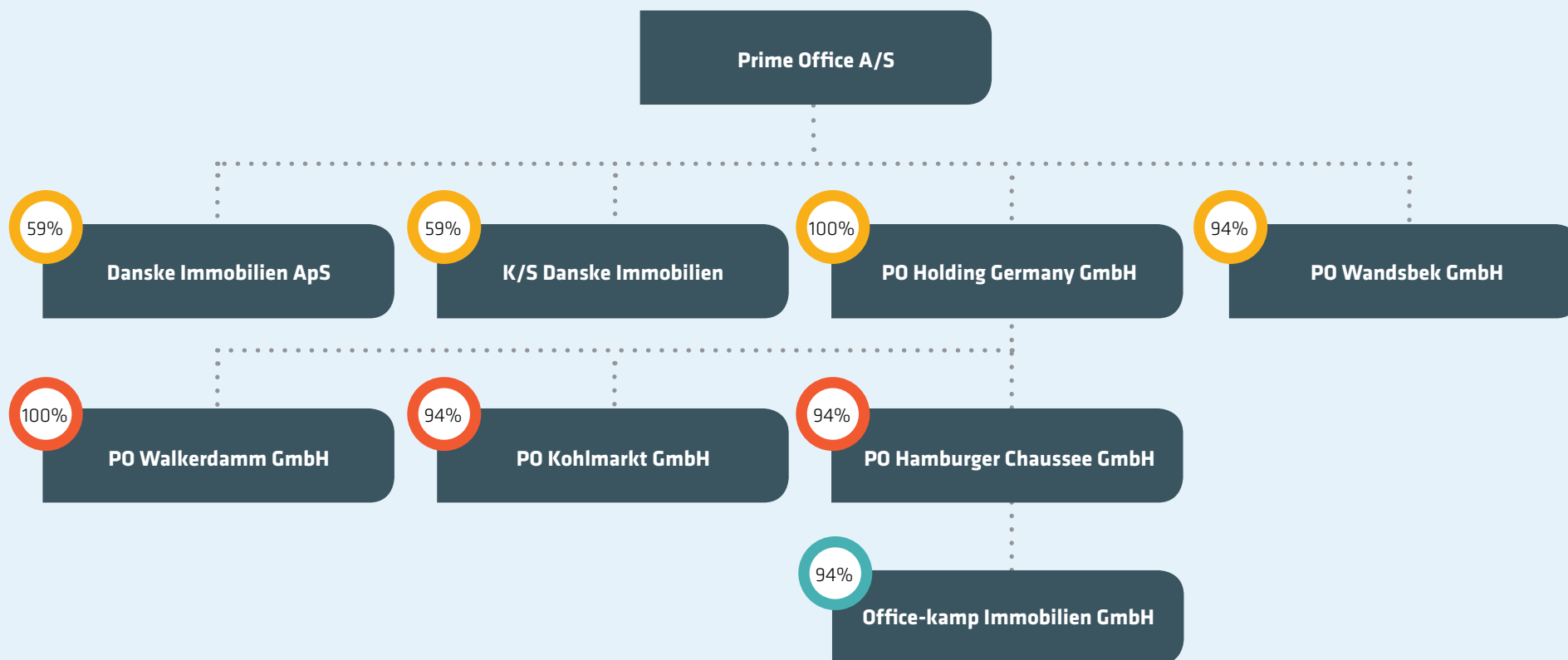
## Kursudvikling i Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index

Indeks 100 = 1. juni 2015





# KONCERNSTRUKTUR





Techniker-Kolleg 

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	2. KVARTAL					1. HALVÅR				
	2017	2016	2015	2014	2013	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Resultatopgørelse</b>										
Nettoomsætning	27.287	26.537	16.619	4.906	4.930	54.528	53.090	22.042	9.879	9.823
Bruttoresultat	20.946	20.144	13.063	4.563	4.729	42.179	42.252	17.971	9.021	9.428
Resultat af primær drift	14.937	14.945	2.350	3.877	4.311	31.849	32.660	6.347	7.799	8.436
Resultat af finansielle poster	(4.448)	(5.951)	(2.138)	(1.290)	(880)	(8.928)	(11.177)	(3.498)	(2.431)	(1.730)
Resultat før kurs- og værdiregulering	10.491	8.994	(818)	1.782	2.178	22.924	21.483	811	3.601	4.199
Resultat før skat	10.491	8.994	212	2.587	3.431	22.924	21.483	2.849	5.368	6.705
<b>Periodens resultat</b>	<b>9.329</b>	<b>8.068</b>	<b>57</b>	<b>2.356</b>	<b>3.729</b>	<b>20.150</b>	<b>20.956</b>	<b>2.291</b>	<b>5.048</b>	<b>6.377</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>										
<b>Periodens totalindkomst</b>	12.318	597	11.624	2.766	4.140	27.428	20.956	8.794	5.868	7.198

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Balance

Beløb i DKK 1.000	2. KVARTAL					1. HALVÅR				
	2017	2016	2015	2014	2013	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Aktiver</b>										
Investering i materielle anlægsaktiver	(671)	(1.026)	0	(7)	(7)	?	(2.114)	202.445	0	0
Langfristede aktiver	1.552.970	1.491.564	326.426	298.889	298.954	1.553.134	1.490.272	1.288.523	298.469	299.122
Kortfristede aktiver	9.670	16.294	4.327	2.329	3.066	7.796	11.557	52.604	2.557	2.297
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.562.640</b>	<b>1.507.858</b>	<b>330.753</b>	<b>301.218</b>	<b>302.020</b>	<b>1.560.930</b>	<b>1.501.829</b>	<b>1.341.127</b>	<b>301.026</b>	<b>301.419</b>
<b>Passiver</b>										
Egenkapital i alt	634.749	548.216	115.718	110.531	99.930	634.799	540.867	374.281	113.150	104.155
Langfristede gældsforpligtelser	866.526	887.180	189.475	171.566	170.147	869.426	890.997	899.875	171.407	170.285
Kortfristede gældsforpligtelser	61.365	72.462	25.560	19.121	31.943	56.704	69.965	66.972	16.469	26.979
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.562.640</b>	<b>1.507.858</b>	<b>330.753</b>	<b>301.218</b>	<b>302.020</b>	<b>1.560.930</b>	<b>1.501.829</b>	<b>1.341.127</b>	<b>301.026</b>	<b>301.419</b>

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	2. KVARTAL					1. HALVÅR				
	2017	2016	2015	2014	2013	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Pengestrømme</b>										
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	15.373	14.945	2.350	3.877	4.311	32.285	32.660	6.347	7.799	8.436
Pengestrømme vedrørende primær drift	13.523	15.672	18.417	2.081	3.483	32.097	42.319	22.417	6.897	7.451
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	9.076	9.267	15.249	(14)	1.351	23.172	31.143	16.881	2.699	3.216
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(894)	(1.088)	(202.445)	14	15	(1.566)	(2.114)	(202.445)	22	22
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(10.771)	(13.509)	203.953	(350)	(2.088)	(26.940)	(24.721)	204.461	(2.483)	(3.051)
Periodens pengestrømme i alt	(2.589)	(5.330)	16.757	(350)	(722)	(5.334)	4.307	18.897	238	188
Likvidbeholdning ved periodens begyndelse	6.427	12.510	3.542	1.207	1.589	9.172	2.873	1.402	619	679
Periodens pengestrømme i alt	(2.589)	(5.330)	16.757	(350)	(722)	(5.334)	4.307	18.897	238	188
<b>Likvidbeholdning ved periodens slutning</b>	<b>3.838</b>	<b>7.180</b>	20.299	<b>857</b>	<b>867</b>	<b>3.838</b>	<b>7.180</b>	<b>20.299</b>	<b>857</b>	<b>867</b>

# 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 Nasdaq Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).

Delårsrapporten for 2. kvartal 2017 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 2017 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

## **Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag**

I delårsrapporten for 2. kvartal 2017 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkninger, 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. Omstruktureringssomkostninger 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 købsvederlag 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 dagsværdireguleringer 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





genmåles incitamentsprogrammerne på hver balancedag og ved endelig afregning, og ændringer i dagsværdien 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 investeringsejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

### 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 ledelsens løn og omkostninger til revisor, advokat mv.

### 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 sikrings-

instrumenter, 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske kontor- og boligejendomme 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 købs-pris, direkte relaterede erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføjes investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode de afholdes.

Investeringsejendommene 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 dels en DCF-model og dels en afkastmodel.

### Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. 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.

K/S Danske Immobilen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilen er derfor indregnet i regnskabet for moderselskabet og koncernen.

Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilen.

#### **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 forpligtigelser 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 gældsforpligtigelser, 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 prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

**DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN**

<b>Forrentning af egenkapitalen før skat:</b>	Resultat før skat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
<b>Forrentning af egenkapitalen efter skat:</b>	Årets resultat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
<b>Soliditetsgrad (pct.):</b>	Egenkapital ultimo (DKK)	x 100
	Samlede aktiver (DKK)	
<b>Return on invested capital (ROIC):</b>	Resultat før kurs- og værdireguleringer	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
<b>Loan to value (LTV):</b>	Gæld til kreditinstitutter	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
<b>Interest coverage (ICR):</b>	Resultat af primær drift	
	Finansielle omkostninger	
<b>Resultat pr. aktie (EPS):</b>	Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	Gns. antal aktie (stk)	
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:</b>	Pengestrømme vedrørende primær drift	
	Antal aktier ultimo periode, stk	
<b>Markedsværdi (T.DKK):</b>	Antal aktier i alt (stk) x Børskurs (DKK)	
<b>Indre værdi pr. aktie (DKK):</b>	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
<b>Price Earnings (PE):</b>	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
<b>Kurs/indre værdi (DKK):</b>	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
<b>EBIT pr. aktie (DKK):</b>	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
	Antal aktie (stk)	
<b>Udbytte pr. aktie (DPS):</b>	Udbytte (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
<b>Udlejningsgrad (pct.):</b>	Antal udlejede m <sup>2</sup>	
	Antal m <sup>2</sup>	

Kontakt os for yderligere information

## Selskab

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

CVR. nr. 3055 8642  
Telefon (+45) 8733 8989  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

## Bestyrelse

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

## Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

## Kontaktperson

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

## Revisor

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

