



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Aarhus, den 13. maj 2015
Delårsrapport for 1. kvartal 2015
Fondsbørsmeddelelse nr. 90/2015
Side 1 af 24

Prime Office A/S

Delårsrapport for 1. kvartal 2015

(Periode: 1. januar - 31. marts 2015)

CVR-nr. 3055 8642

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendomme-
ne er af høj kvalitet med solide og bonitetsstærke lejere.



Selskabsoplysninger

Selskab

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

CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989

Internet: www.primeoffice.dk

E-mail: info@primeoffice.dk

Bestyrelse

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

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør
Henrik Demant, økonomidirektør

Revisor

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



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 31. marts 2015 været positiv og den primære drift udvikler sig bedre end udviklingen i tidligere regnskabsperioder.

Resultatet af primær drift udgør for 1. kvartal 2015 T.DKK 3.996.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 28. april 2015 blev det enstemmigt godkendt at selskabets kapitalforhold ændres, som beskrevet i prospekt af 21. april 2015 og at selskabet erhverver 59% af andelene af K/S Danske Immobilen.

Som følge af at købet af K/S Danske Immobilen først forventes endelig gennemført ultimo maj 2015 har Prime Office A/S ikke inkluderet kvartalsresultatet fra K/S Danske Immobilen i den her fremlagte kvartalsrapport for 1. kvartal 2015. Såfremt købet var endelig gennemført pr. 31. marts 2015 og med en ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilen ville koncernens resultat før skat være ca. T.DKK 5.000 højere.

Perioden i overskrifter

- Koncernens resultat før skat udgør T.DKK 2.637, svarende til en årlig forrentning af selskabets egenkapital før skat på 8,9%.
- Lejeindtægterne er stigende.
- Udlejningsprocenten udgør mere end 99%.
- Koncernens gæld består primært af realkreditlån.
- Soliditeten udgør 34,99%.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis DKK 105,02 og DKK 71.
- Resultat pr. aktie (EPS) er DKK 2,03 mod DKK 8,58 for hele regnskabsåret 2014.

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.DKK 15.000 og T.DKK 17.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsættende høj udlejningsgrad. Forventningerne til regnskabsåret 2015 er således eksklusiv påvirkninger fra købet af K/S Danske Immobilen.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 1. kvartal 2015 er sammenholdt med tilsvarende tal for 1. kvartal 2014. Endvidere er koncernens regnskabstal for hele regnskabsåret 2014 angivet.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Administrerende direktør
Mogens Vinther Møller

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



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Resumé	side 3
Indholdsfortegnelse	side 4
Koncernens hovedtal	side 5
Koncernens nøgletal	side 6
Ledelsesberetning	side 7
Anvendt regnskabspraksis	side 8
Regnskabsberetning for 1. kvartal 2015	side 12
Ledespåtegning	side 15
Resultatopgørelse	side 16
Totalindkomstopgørelse	side 17
Balance	side 18
Egenkapitalopgørelse	side 19
Pengestrømsopgørelse	side 20
Aktionærinformation	side 21
Kontaktinformation	side 24



Koncernens hovedtal

Beløb i DKK 1.000	Koncern					
	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2014
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	5.423	4.980	4.889	5.059	4.743	20.929
Bruttoresultat	4.908	4.465	4.695	4.703	4.484	19.065
Resultat af primær drift	3.996	3.927	4.121	4.333	3.959	16.762
Resultat af finansielle poster	(2.368)	(2.105)	(2.360)	(2.701)	2.304	(5.254)
Resultat før kurs- og værdiregulering	1.628	1.822	1.762	1.632	6.263	7.760
Resultat før skat	2.637	2.785	3.270	1.633	6.262	10.501
Periodens resultat	2.233	2.695	2.644	1.303	4.883	9.116
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst i alt	(2.831)	3.106	3.053	1.712	5.324	10.761
Balance						
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	0	(7)	(7)	0	54.128	27.748
Langfristede aktiver	326.426	298.889	298.954	298.176	314.332	325.285
Kortfristede aktiver	4.327	2.329	3.063	8.414	9.761	2.610
Aktiver i alt	330.753	301.218	302.017	306.590	324.093	327.895
Passiver						
Egenkapital i alt	115.718	110.531	99.930	90.773	109.058	118.099
Langfristede gældsforpligtelser	189.475	171.566	170.147	169.853	170.236	173.160
Kortfristede gældsforpligtelser	25.560	19.120	31.943	45.963	44.800	36.636
Passiver i alt	330.753	301.218	302.020	306.589	324.094	327.895
Pengestrømme						
Pengestrømme fra driftsaktiviteter før finansielle poster	3.996	3.927	4.121	4.330	3.960	16.762
Pengestrømme vedrørende primær drift	4.000	4.748	3.965	2.708	10.469	18.092
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.632	2.643	1.863	506	8.210	9.089
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	7	7	0	(53.904)	(27.748)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	508	(2.061)	(961)	(952)	42.578	19.442
Periodens pengestrømme i alt	2.140	590	909	(446)	(3.109)	783
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.402	620	678	1.949	6.942	619
Periodens pengestrømme i alt	2.140	590	909	(446)	(3.109)	783
Likvid beholdning ved periodens slutning	3.542	1.209	1.587	1.503	3.833	1.402



Koncernens nøgletal

	Koncern					
	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2013 1. kvartal	2012 1. kvartal	2011 1. kvartal	2014
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	2,26%	2,55%	3,32%	1,82%	5,89%	9,32%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	1,91%	2,47%	2,69%	1,45%	4,59%	8,09%
Soliditetsgrad (pct.)	34,99%	36,69%	33,09%	29,61%	33,65%	36,02%
Udlejningsgrad (pct.)	99,24%	99,17%	97,40%	99,54%	96,45%	99,24%
Indre værdi (DKK)	105,02	100,49	90,70	82,29	99,10	107,44
Kurs/indre værdi (DKK)	0,68	0,65	0,61	0,55	0,64	0,61
Markedsværdi (T.DKK)	75.575	69.716	58.544	47.901	67.592	69.721
Børskurs (DKK)	71,00	65,50	55,00	45,00	63,50	65,5
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	6.273	6.273	56	56	56	6.273
Loan to value (LTV)	0,61	0,59	0,62	0,64	0,58	0,61
Resultat pr. aktie (EPS)	2,03	2,46	2,42	1,12	4,55	8,58
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0	0

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



Ledelsesberetning

Forord

Selskabets langsigtede strategi er fortsat at investere i tyske ejendomme og Prime Office A/S er fortsat af den opfattelse at en investering i tyske ejendomme er en sikker og langfristet værdiskabende investering. Selskabet er godt rustet til de kommende år og med forholdsvis lange lejekontrakter og med en konservativ finansiering forventes et godt resultat.

På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 28. april 2015 blev det enstemmigt godkendt at selskabets kapitalforhold ændres, som beskrevet i prospekt af 21. april 2015 og at selskabet erhverver 59% af andelene af K/S Danske Immobilien.

Som følge af at købet af K/S Danske Immobilien først forventes endelig gennemført ultimo maj 2015 har Prime Office A/S ikke inkluderet kvartalsresultatet fra K/S Danske Immobilien i den her fremlagte kvartalsrapport for 1. kvartal 2015. Såfremt købet var endelig gennemført pr. 31. marts 2015 og med en ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilien ville koncernens resultat før skat være ca. T.DKK 5.000 højere.

På selskabets ordinære generalforsamling blev Flemming Lindeløv, Jens Erik Jepsen Christensen og Torben Hjort Friderichsen genvalgt til selskabets bestyrelse, og med deres mangeårige erfaring fra dansk erhvervsliv ses det som et aktiv for selskabet.

Forventninger til regnskabsåret 2015

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.DKK 15.000 og T.DKK 17.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad. Forventningerne til regnskabsåret 2015 er således eksklusiv påvirkninger fra købet af K/S Danske Immobilien.



Anvendt regnskabspraksis

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

Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), mod EUR sidste år. Danske kroner er valgt som præsentationsvaluta, da selskabets nominelle aktiekapital pr. aktie udgøres af DKK 100 samt at langt hovedparten af selskabets aktionærer er danske. Koncernens funktionelle valuta er EUR.

Ændring af regnskabspraksis

Der er ved udarbejdelsen af delårsrapporten for 1. kvartal 2015 ikke foretaget ændringer af regnskabspraksis.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 1. kvartal 2015 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsperiodens periodiserede huslejeindtægter fra investerings-ejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene.

Salgs- og administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder administrationshonorar.

Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

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

Skat af periodens resultat

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske kontorejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerb-steuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i den regnskabsperiode de afholdes.

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 følger med anvendelse af en DCF-model.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets regnskab. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi. Der foretages nedskrivningstest, såfremt den bogførte værdi af en kapitalandel overstiger den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne i koncernregnskabet.

Egne aktier

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

Udskudt skat

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

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder mens periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsperioder. Begge periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger såsom indestående på konti i pengeinstitutter.

Kort- / langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle 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 gældsforpligtigelser 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.



Regnskabsberetning for 1. kvartal 2015

Bruttoresultat

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 udgør koncernens nettoomsætning T.DKK 5.423 mod T.DKK 4.980 i samme periode sidste år. Stigningen svarer til 8,9%.

Koncernens driftsomkostninger udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 T.DKK 515 mod samme beløb i samme periode sidste år. Driftsomkostningerne er på årsbasis højere end driftsomkostningerne for hele regnskabsåret 2014 på T.DKK 1.864.

Koncernens bruttoresultat for 1. kvartal 2015 udgør T.DKK 4.908 mod T.DKK 4.465 i samme periode sidste år. Bruttoresultatet udgjorde for hele regnskabsåret 2014 T.DKK 19.065.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 T.DKK 911 mod T.DKK 538 i samme periode sidste år. Stigningen har relation til omkostninger til revisor og advokat i forbindelse med udarbejdelse af offentliggjort prospekt vedrørende udbud af 2.128.876 stk. nye aktier a nominelt DKK 50 til DKK 50 per aktie med fortegningsret for eksisterende aktionærer.

Salgs- og administrationsomkostningerne udgjorde for hele regnskabsåret 2014 T.DKK 2.303.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 udgør T.DKK 3.996 mod T.DKK 3.927 i samme periode sidste år. En stigning på T.DKK 69 svarende til 1,76%.

Resultatet af primær drift er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse fortsat et resultat af primær drift på mellem T.DKK 15.000 til 17.000 før værdiregulering og skat. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsat høj udlejningsgrad. Forventningerne til regnskabsåret 2015 er således eksklusiv påvirkninger fra købet af K/S Danske Immobilien.

Resultat af primær drift udgjorde for regnskabsåret 2014 T.DKK 16.762.

Finansielle poster

Selskabets finansielle realiserede indtægter og omkostninger udgør for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 henholdsvis T.DKK 0 og T.DKK (2.368) mod T.DKK 0 og T.DKK (2.105) i samme periode sidste år. Stigningen i de finansielle omkostninger kan henføres til finansiering af den nyindkøbte investeringsejendom i Hamborg.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabet følger de internationale principper omkring værdiregulering af selskabets ejendomme. Pr. 31. marts 2015 afviger værdien af selskabets portefølje af investeringsejendomme ikke fra dagsværdien pr. 31. december 2014 hvorfor dagsværdireguleringen for indeværende regnskabsperiode fra 1. januar til 31. marts 2015 udgør DKK 0.

Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Koncernens gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser har dels relation til ændringen i dagsværdien af selskabets finansielle rentesikringsinstrumenter og dels til tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap.



Koncernens gevinst på finansielle gældsforpligtelser udgøres af en positiv ændring i værdien af koncernens renteswap. For regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 er udviklingen i renteswappens dagsværdi ændret fra T.DKK (3.122) pr. 1. januar 2015 til T.DKK (1.576) pr. 31. marts 2015. Gevinsten udgør i alt T.DKK

1.546. Koncernens omkostninger på finansielle gældsforpligtelser udgøres af tilbageførelse af dagsværdiregulering af selskabets renteswap og udgør T.DKK (538) pr. 31. marts 2015.

Koncernens samlede gevinst / tab på finansielle gældsforpligtelser for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 udgør T.DKK 1.008 mod T.DKK 963 i samme periode sidste år. For regnskabsåret 2014 udgjorde koncernens samlede gevinst / tab på finansielle gældsforpligtelser T.DKK 3.748.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat i regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 udgør T.DKK 2.637 mod T.DKK 2.785 i samme periode sidste år. Et fald på T.DKK 148 svarende til 5,31% som udelukkende skyldes et højere niveau for selskabets salgs- og administrationsomkostninger samt et højere niveau for koncernens finansielle omkostninger.

Resultatet før skat udgjorde for regnskabsåret 2014 T.DKK 10.501.

Balance

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 31. marts 2015 udgør T.DKK 330.753 mod T.DKK 327.895 pr. 31. december 2014.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør pr. 31. marts 2015 T.DKK 4.327, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.DKK 326.426. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde pr. 31. december 2014 henholdsvis T.DKK 2.610 og T.DKK 325.285.

Koncernens egenkapital

Den 31. marts 2015 udgør koncernens egenkapital T.DKK 115.718, hvoraf den ikke kontrollerende interesses andel udgør T.DKK 3.928. Koncernens egenkapital, henholdsvis den ikke kontrollerende interesses andel udgjorde pr. 31. december 2014 T.DKK 118.099 og T.DKK 3.740. I indeværende regnskabsperiode er egenkapitalen tilhørende moderselskabsaktionærer faldet med T.DKK 2.569. Udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er den direkte årsag hertil.

I regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2015 er dagsværdireguleringen af selskabets rentesikringsinstrumenter foretaget i selskabets resultatopgørelse og direkte på egenkapitalen. Tilbageførelse af dagsværdiregulering foretaget i resultatopgørelsen udgør for indeværende regnskabsperiode T.DKK (71) mens reguleringen foretaget direkte på egenkapitalen udgør T.DKK (5.477).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens kortfristede – og langfristede forpligtelser i alt udgør pr. 31. marts 2015 T.DKK 215.035 mod T.DKK 209.796 pr. 31. december 2014.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens driftsaktiviteter før finansielle poster udgør for perioden 1. januar til 31. marts 2015 T.DKK 4.000, mens pengestrømme fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet udgør henholdsvis T.DKK 1.632, T.DKK 0 og T.DKK 508.



Samlet er koncernens likvide beholdninger steget fra T.DKK 1.402 til T.DKK 3.542 pr. 31. marts 2015.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på delårsrapporten for 1. kvartal 2015.

Forventninger til regnskabsåret 2015

For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.DKK 15.000 og T.DKK 17.000. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsættende høj udlejningsgrad. Forventningerne til regnskabsåret 2015 er således eksklusiv påvirkninger fra købet af K/S Danske Immobilien.



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 1. kvartal 2015 for Prime Office A/S.

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

Delårsrapporten for 1. kvartal 2015 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 1. kvartal 2015 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 31. marts 2015.

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 13. maj 2015.

Direktion

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Henrik Demant
Økonomidirektør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jens Erik Jepsen Christensen
Næstformand

Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern		
	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2014
Nettoomsætning	5.423	4.980	20.929
Driftsomkostninger	(515)	(515)	(1.864)
Bruttoresultat	4.908	4.465	19.065
Salgs- og administrationsomkostninger	(911)	(538)	(2.303)
Resultat af primær drift	3.996	3.927	16.762
Finansielle indtægter	0	0	9
Finansielle omkostninger	(2.368)	(2.105)	(9.012)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	1.628	1.822	7.760
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	(1.007)
Gevindst/tab finansielle gældsforpligtelser	1.008	963	3.748
Resultat før skat	2.637	2.785	10.501
Skat af periodens resultat	(403)	(90)	(1.385)
Periodens resultat	2.233	2.695	9.116
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	2.144	2.643	9.135
Ikke kontrollerende interesse	90	52	(19)
I alt	2.233	2.695	9.116
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,03	2,50	8,58
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,01	2,48	8,58



Totalindkomstopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern		
	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2014
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	2.233	2.695	9.116
Anden totalindkomst			
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(7.156)	0	0
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	538	493	1.958
Skat af dagsværdireguleringer	1.554	(82)	(313)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(5.064)	411	1.645
Periodens totalindkomst	(2.831)	3.106	10.761
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	(2.921)	3.054	10.780
Ikke kontrollerende interesse	90	52	(19)
I alt	(2.831)	3.106	10.761



Balance

Beløb i DKK 1.000	Koncern		
	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	326.426	298.889	325.285
Langfristede aktiver i alt	326.426	298.889	325.285
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40	627	40
Andre tilgodehavender	536	337	978
Periodeafgrænsningsposter	209	157	190
Likvide beholdninger	3.542	1.209	1.402
Kortfristede aktiver	4.327	2.329	2.610
Aktiver i alt	330.753	301.218	327.895

Beløb i DKK 1.000	Koncern		
	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	106.444	106.444	106.444
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(5.888)	(2.061)	(824)
Overført resultat	11.234	2.557	8.739
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	111.790	106.940	114.359
Ikke kontrollerende interesse	3.928	3.591	3.740
Egenkapital i alt	115.718	110.531	118.099
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	1.959	1.120	3.223
Gæld til kreditinstitutter	187.516	170.446	169.937
Langfristede gældsforpligtelser i alt	189.475	171.566	173.160
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	12.165	6.637	28.483
Leverandørgæld	1.142	1.000	1.412
Selskabsskat	256	590	488
Periodeafgrænsningsposter	272	918	156
Anden gæld	11.725	9.974	6.097
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	25.560	19.120	36.636
Forpligtelser i alt	215.035	190.687	209.796
Passiver i alt	330.753	301.218	327.895



Egenkapitalopgørelse

Koncern 2014						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	106.444	(2.469)	(169)	103.806	3.539	107.345
Kursregulering vedr. ændring i præsenteringsvaluta	0	0	(227)	(227)	(8)	(235)
Regulering i PO Wandsbek GmbH	0	0	0	0	228	228
Årets resultat	0	0	9.135	9.135	(19)	9.116
Anden totalindkomst	0	1.645	0	1.645	0	1.645
Totalindkomst i alt	0	1.645	8.908	10.553	201	10.754
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2014	106.444	(824)	8.739	114.359	3.740	118.099

Koncern 01.01.2015 - 31.03.2015						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	106.444	(824)	8.739	114.359	3.740	118.099
Kursregulering vedr. ændring i præsenteringsvaluta	0	0	351	351	98	449
Periodens resultat	0	0	2.144	2.144	90	2.234
Anden totalindkomst	0	(5.064)	0	(5.064)	0	(5.064)
Totalindkomst i alt	0	(5.064)	2.495	(2.569)	188	(2.381)
Køb / Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2015	106.444	(5.888)	11.234	111.790	3.928	115.718



Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern		
	2015 1. kvartal	2014 1. kvartal	2014
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	3.996	3.927	16.762
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	1.007
Ændring i tilgodehavender	426	(37)	(129)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(400)	933	895
Betalt selskabsskat	(22)	(75)	(443)
Pengestrømme vedrørende primær drift	4.000	4.748	18.092
Modtagne finansielle indtægter	0	0	9
Betalte finansielle omkostninger	(2.368)	(2.105)	(9.012)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	1.632	2.643	9.089
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten			
Køb af investeringsejendomme	0	7	(27.748)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	7	(27.748)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	1.815	0	26.063
Tilbagebetaling på lån	(1.307)	(2.061)	(6.621)
Køb af egne aktier	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	508	(2.061)	19.442
Periodens pengestrømme	2.140	590	783
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	1.402	620	619
Periodens pengestrømme	2.140	590	783
Likvid beholdning ved periodens slutning	3.542	1.209	1.402



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser for 2015

Nr. 90/2015	13.05.2015	Delårsrapport for 1. kvartal 2015
Nr. 89/2015	28.04.2015	Referat fra ekstraordinær generalforsamling
Nr. 88/2015	27.04.2015	Meddelelse om fuldmagt til bestyrelsen
Nr. 87/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 2
Nr. 86/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 4, 4
Nr. 85/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a, stk. 3
Nr. 84/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28
Nr. 83/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29
Nr. 82/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29
Nr. 81/2015	24.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 29
Nr. 80/2015	21.04.2015	Referat fra generalforsamling den 21. april 2015
Nr. 79/2015	21.04.2015	Prime Office A/S offentliggør prospekt i forbindelse med udbud af 2.128.876 stk. nye aktier a nominelt DKK 50 til DKK 50 per aktie med fortegningsret for eksisterende aktionærer i forhold 1:2.
Nr. 78/2015	20.04.2015	Meddelelse om fuldmagt til bestyrelsen
Nr. 77/2015	09.04.2015	Indberetning om transaktioner i henhold til værdipapirlovens § 28a
Nr. 76/2015	31.03.2015	Prime Office A/S indkalder til ekstraordinær generalforsamling
Nr. 75/2015	27.03.2015	Prime Office A/S indkalder til ordinær generalforsamling
Nr. 74/2015	26.03.2015	Prime Office A/S udskyder ekstraordinær generalforsamling
Nr. 73/2015	25.03.2015	Årsrapport 2014
Nr. 72/2015	23.03.2015	Prime Office A/S som selvforvaltende alternativ investeringsfond
Nr. 71/2015	09.03.2015	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling den 31. marts 2015
Nr. 70/2015	02.02.2015	Prime Office A/S indgår betinget købsaftale af boligselskab med 77 boligejendomme i Nordtyskland til en samlet værdi på DKK 960 mio.

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

Økonomisk rapportering

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

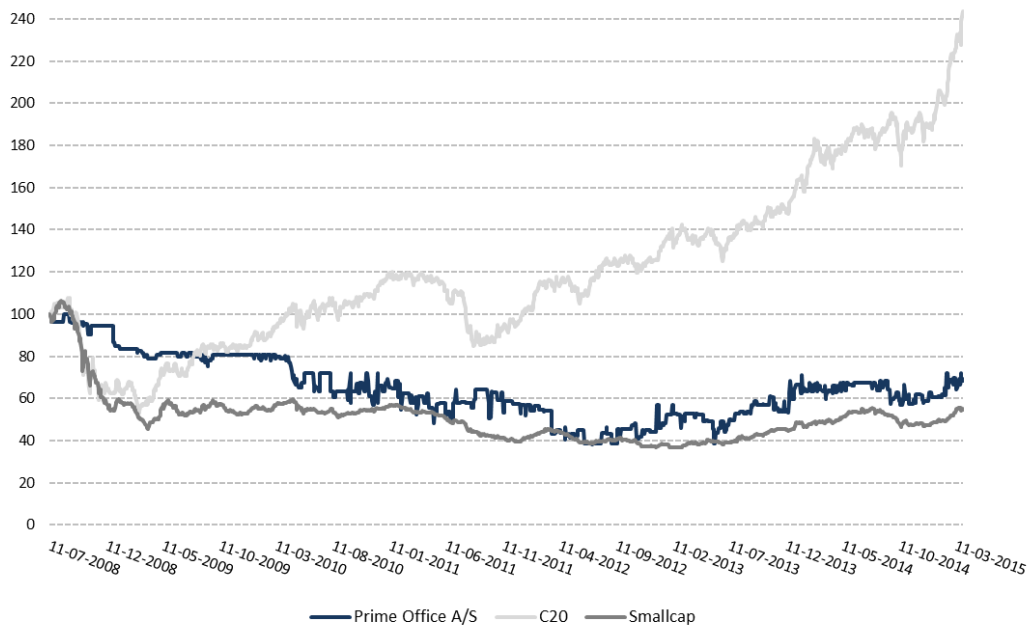
Finanskalender for 2015

Delårsrapport, 1. halvår 2015	13. august 2015
Offentliggørelse af finanskalender for 2016.....	12. november 2015
Delårsrapport, 3. kvartal 2015	12. november 2015



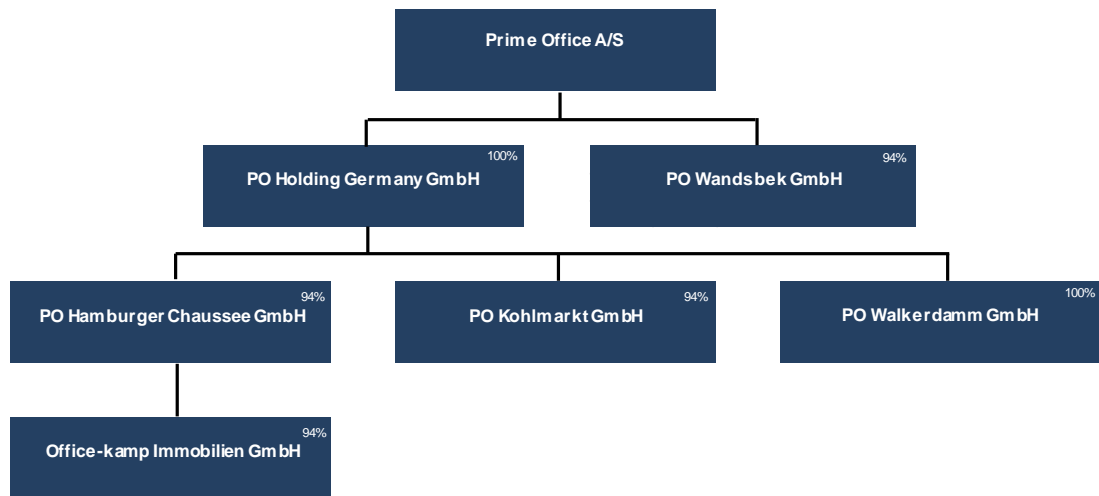
Kursudviklingen i Prime Office A/S, C20 og Smallcap (Indeks, kursen den 11. juli 2008 = 100)

Aktien blev i emissionsperioden i 2008 udbudt til en tegningskurs på DKK 104 pr. aktie á nominel DKK 100. Den 31. marts 2015 er kursen på aktien DKK 71. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 32%. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis svagere og bedre. Kursændring i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 141% og (45)% i perioden fra den 11. juli 2008 til 31. marts 2015. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Koncernoversigt



Anm.: Ejendommene er beliggende i følgende selskaber:

- 1) Ejendommen beliggende på Am Kohlmarkt 7-15 i Lübeck ligger i selskabet, PO Kohlmarkt GmbH
- 2) Ejendommen beliggende på Hamburger Chaussee 8 i Kiel ligger i selskabet, PO Hamburger Chaussee GmbH
- 3) Ejendommen beliggende på Heiligengeistkamp 4a i Lübeck ligger i selskabet, Office-kamp Immobilien GmbH
- 4) Ejendommen beliggende på Walkerdamm 1 / Hopfenstrasse 71 i Kiel ligger i selskabet, PO Walkerdamm GmbH
- 5) Ejendommen beliggende på Wandsbeker Marktstrasse 37 i Hamborg ligger i selskabet, PO Wandsbek GmbH



Kontakt os for yderligere information

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

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989

Kontaktperson

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

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk