



Fondsbørsmeddelelse nr. 10/2008

20. november 2008

Prime Office A/S

Delårsrapport for 3. kvartal 2008
(Perioden 1. januar – 30. september 2008)



Væsentlige forhold

- Resultatet for 3. kvartal, hvilket er selskabets første driftsperiode, andrager DKK 0,578 mio.
- Det samlede perioderesultat 01.01.2008 – 30.09.2008 er på DKK - 9,13 mio. Underskuddet kan primært henføres til erhvervsomkostninger på DKK 10,171 mio. der blev udgiftsført i driften pr. 30.06.2008.
- Selskabet har en soliditet på ca. 40 %.
- Selskabets årlige lejeindtægter er steget med ca. DKK 0,7 mio., som følge af indeksregulering af lejekontrakter.
- Selskabet har fastlåst renten på et attraktivt niveau og har en meget begrænset renterisiko.
- En kreds af danske pengeinstitutter har afgivet et tilbud på en rammeaftale på DKK 50 mio. som 2. prioritet.
- Den finansielle krise giver gode muligheder for indkøb af tyske kontorejendomme på attraktive vilkår. Selskabet forventer dog ikke køb i indeværende år.

Yderligere oplysninger ved henvendelse til:

Mogens V. Møller, adm. direktør, telefon (+45) 8733 8989 eller (+45) 4074 2429.



Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	side 5
Bemærkning til den regnskabsmæssige udvikling	side 6
Ledelsespåtegning.....	side 7
Resultatopgørelse.....	side 8
Balance	side 9
Egenkapitalopgørelse	side 10
Pengestrømsopgørelse	side 11
Noter	side 12
Aktionærinformation.....	side 14



Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal i DKK 1.000

	01.01.2008 - 30.09.2008	01.07.2008 - 30.09.2008	01.01.2008 - 30.06.2008
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	3.898	3.898	0
Bruttoresultat	(6.976)	3.195	(10.171)
Resultat af primær drift	(7.202)	3.158	(10.360)
Resultat før skat	(9.701)	658	(10.359)
Periodens resultat	(9.130)	578	(9.708)
Balancen			
	30.09.2008		30.06.2008
Aktiver			
Langfristede materielle aktiver	244.987		245.087
Andre langfristede aktiver	260		651
Kortfristede aktiver	17.172		5.803
Aktiver i alt	262.419		251.541
Passiver			
Egenkapital i alt	96.056		(9.049)
Forpligtigelser i alt	166.363		260.590
Passiver i alt	262.419		251.541
Pengestrømme		01.07.2008 - 30.09.2008	01.01.2008 - 30.06.2008
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(16.955)	28.739
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten		(1.915)	(255.257)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten		26.268	230.230
Pengestrømme i alt		7.398	3.712
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse		4.212	500
Periodens pengestrømme		7.398	3.712
Likvide beholdninger ved periodens slutning		11.610	4.212



Ledelsesberetning

Selskabets forretningsmæssige strategi og udvikling

Prime Office A/S overordnede strategi er at investere i attraktive og velbeliggende kontorejendomme i Tyskland. Selskabet har vurderet flere ejendomme i perioden, men vurderer at markedsafkastet ikke afspejler den økonomiske situation, og er derfor afventende med yderligere køb.

Positiv udvikling i lejeindtægterne

Lejeindtægterne er på årsbasis steget med DKK 692.000 som følge af indeksering af lejekontrakter. Selskabets største ejendom er en kontorejendom i Lübeck, hvor hovedlejer er Deutsche Bank, der er blevet indeksreguleret med DKK 574.000.

Alle ejendomme er enten udlejede eller omfattet af leje garanti.

Finansiering

Selskabet har finansieringstilsagn med lang løbetid, og har afdækket renterisiko med en lang swapkontrakt. I perioden er der indgået en valutaterminskontrakt i CHF svarende til at ca. 7 % af selskabets balance.

Værdiberegning

På grund af den finansielle uro er der ikke foretaget værdiregulering af selskabets ejendomme i 3. kvartal selv om huslejeindtægterne er steget.

International og tysk økonomi

IMF har nedjusteret væksten i verdensøkonomien til stort set en nulvækst i USA og i Euro landene.

I kredsen af G8 lande blev der medio oktober afholdt en krise møde med G8-landenes finansministre og med den amerikanske regering, hvor en række fælles tiltag blev iværksat. Hovedformålet har været at skabe tillid mellem deltagerne i den finansielle verden og sikre likviditet i banksystemet. En række lande har herudover forbedret indskydergarantiordningen for at sikre indskud i bankerne.

For at stimulere den økonomiske vækst er der på globalt plan sket en række rentesænkninger og der overvejes i øjeblikket yderligere hjælpepakker i en række lande for at stimulere den økonomiske vækst.

Tysk økonomi

Den tyske regering overvejer i øjeblikket en hjælpepakke for at stimulere den økonomiske vækst, og der er stillet forslag om skattelettelser. Udviklingen i beskæftigelsen i Tyskland viser en arbejdsløshed under 3 mio., der er den laveste siden november 1992. Der er dog allerede nu en række forhold i tysk økonomi, der viser en kraftigt opbremsning, og specielt den tyske automobilbranche er hårdt ramt af de internationale konjunkturer.

Det tyske ejendomsmarked

Det tyske ejendomsmarked påvirkes også af den internationale finanskriser, men nyder godt af, at det ikke har set de samme stigninger som i en række andre lande. Omsætningen på det tyske ejendomsmarked er ifølge flere af de store mæglerhuse faldet markant, og en række af de mere opportunistiske internationale spillere har trukket sig ud af markedet.

Det er ledelsens vurdering, at velbeliggende kontorejendomme er mindst følsomme for fald, i et stagnerende marked og selskabets investeringsstrategi vil således blive fastholdt.



Bemærkninger til den regnskabsmæssige udvikling

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgør DKK -6,98 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2008. Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger og reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme i form af erhvervsomkostninger for investeringsejendomme.

Der er ikke sket dagsværdiregulering af investeringsejendomme i 3. kvartal.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgør DKK -7,2 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2008. Koncernens administrative omkostninger i årets første 9 måneder i 2008 udgør DKK 0,23 mio.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør i perioden 1. januar til 30. september 2008 DKK -2,5 mio.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgør i årets første 9 måneder DKK -0,39 mio. der skyldes kurs- tab på lån i fremmed valuta. Beløbet indgår i de finansielle omkostninger.

Periodens resultat

Periodens resultat udgør DKK 0,578 mio. for den første driftsperiode, og det samlede resultat ender dermed på DKK -9,130 mio.

Balancesum

Balancesummen udgør pr. 30. september 2008 DKK 262,4 mio. og består primært af investeringsejendomme på DKK 245,0 mio. og likvid beholdning på DKK 11,6 mio.

Koncernens egenkapital

Pr. 30. september 2008 udgør koncernens egenkapital DKK 96,1 mio., hvoraf minoritetsinteresser udgør DKK 2,4 mio.

Rentebærende gæld

Den rentebærende gæld er gæld til bank- og kreditinstitutter på DKK 149,8 mio.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgør i de første 9 måneder af 2008 DKK -17,0 mio. Selskabet har i 3. kvartal modtaget et nettoprovenu ved børsnoteringen på DKK 105,7 mio. En stor del af proventet, DKK 79,5 mio., er anvendt til nedbringelse af selskabets gæld til bank- og kreditinstitutter.

Samlet er selskabets likvide beholdning øget med DKK 7,3 mio. og udgør ultimo september DKK 11,6 mio.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2008.

Delårsrapporten for 3. kvartal 2008 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten for 3. kvartal 2008 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2008 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2008 til 30. september 2008.

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Formand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Thomas J. Dietrich

Carsten B. Madsen



Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000

	01.01.2008 - 30.09.2008	01.07.2008 - 30.09.2008	01.01.2008 - 30.06.2008
Nettoomsætning	3.898	3.898	0
Driftsomkostninger	(703)	(703)	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(10.171)	0	(10.171)
Bruttoresultat	(6.976)	3.195	(10.171)
Salgs- og administrationsomkostninger	(226)	(37)	(189)
Resultat af primær drift	(7.202)	3.158	(10.360)
Finansielle indtægter	278	277	1
Finansielle omkostninger	(2.777)	(2.777)	0
Resultat før skat	(9.701)	658	(10.359)
Skat af periodens resultat	571	(80)	651
Periodens resultat	(9.130)	578	(9.708)
Fordeling af periodens resultat:			
Moderselskabets aktionærer	(8.530)	505	(9.035)
Minoritetsinteresser	(600)	73	(673)
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktier (EPS)	(8,49)	0,47	(1.807)
Resultat pr. aktier, udvandet (EPS-D)	(8,49)	0,47	(1.807)



Balance

Beløb i DKK 1.000

Note	Aktiver	30.09.2008	30.06.2008
	Langfristede aktiver		
	<i>Materielle aktiver</i>		
2	Investeringsjendomme	244.987	245.087
	Materielle aktiver i alt	244.987	245.087
	<i>Andre langfristede aktiver</i>		
	Udskudt skatteaktiv	260	651
	Andre langfristede aktiver i alt	260	651
	Langfristede aktiver i alt	245.247	245.738
	Kortfristede aktiver		
	<i>Omsætningsningsaktiver</i>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	441	1.326
	Andre tilgodehavender	5.039	224
	Periodeafgrænsningsposter	82	41
	Likvide beholdninger	11.610	4.212
	Kortfristede aktiver i alt	17.172	5.803
	Aktiver i alt	262.419	251.541
Note	Passiver	30.09.2008	30.06.2008
	Aktiekapital	107.298	500
	Overført resultat	(10.462)	(11.014)
	Øvrig totalindkomst	(780)	0
	Egenkapital i alt	96.056	(9.049)
	Minoritetsinteresser	2.443	1.465
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	93.613	(10.514)
	Forpligtigelser		
	<i>Kortfristede forpligtigelser</i>		
2	Gæld til bank- og kreditinstitutter	149.798	230.074
	Leverandørgæld	11.440	17.962
	Anden gæld	5.125	12.554
	Forpligtigelser i alt	166.363	260.590
	Passiver i alt	262.419	251.541



Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK 1.000

	Aktiekapital	Overført resultat	Øvrig totalindkomst	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2008	500	0	0	0	500
Periodens resultat		(11.014)			(11.014)
Minoritetsinteresser				1.465	1.465
Egenkapitalbevægelse i perioden	0	(11.014)	0	1.465	(9.549)
Egenkapital pr. 30. juni 2008	500	(11.014)	0	1.465	(9.049)

	Aktiekapital	Overført resultat	Øvrig totalindkomst	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 30. juni 2008	500	(11.014)	0	1.465	(9.049)
Periodens resultat		578			578
Provenu ved børsnotering	106.798				106.798
Udskudt (gevinst) / tab vedr. sikring af pengestrømme			(780)		(780)
Minoritetsinteresser				(3.908)	(3.908)
Øvrige reguleringer		(26)			(26)
Egenkapitalbevægelse i perioden	106.798	552	(780)	(3.908)	102.662
Egenkapital pr. 30. september 2008	107.298	(10.462)	(780)	(2.443)	93.613



Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK 1.000

	01.07.2008 - 30.09.2008	01.01.2008 - 30.06.2008
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster men efter skat	3.078	(9.708)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	10.171
Ændring i tilgodehavender	(3.580)	(2.242)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtigelser og deposita	(13.953)	30.517
Pengestrømme vedrørende primær drift	(14.455)	28.738
Modtagne finansielle indtægter	277	1
Betalte finansielle omkostninger	(2.777)	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	(16.955)	28.739
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten		
Regulering af investeringsejendomme mv.	(1.915)	(255.257)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(1.915)	(255.257)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten		
Provenu ved aktieudstedelsen, netto for perioden	105.742	(1.982)
Ændring i låneforpligtelser	(79.474)	230.074
Minoritetsinteresser, netto	0	2.138
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	26.268	230.230
Periodens pengestrømme	7.398	3.712
Likvide beholdninger ved periodens begyndelse	4.212	500
Periodens pengestrømme	7.398	3.712
Likvide beholdninger ved periodens slutning	11.610	4.212



Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Idet selskabet blev optaget til handel og officiel notering på OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S den 10. juli 2008, er delårsregnskabet aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis er tillige i overensstemmelse med det der er oplyst i prospektet.

Regnskabspraksis for de væsentligste områder er beskrevet nedenfor:

Konsolideringspraksis

Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Funktional valuta og præsentationsvaluta

De poster, der er indeholdt i delårsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktional valuta). For de tyske dattervirksomheder er den funktionelle valuta EUR, mens den for moderselskabet er DKK. Delårsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta).

Omsætning

Koncernens omsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

Omkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene. Endvidere indeholder posten omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder administrationshonorar.

Renteudgifter, netto

Posten indeholder renter, amortisering af finansielle gældsforpligtigelser mv.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og alle direkte relaterede erhvervelsesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grund-erwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi.

Som følge af, at ejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat i resultatopgørelsen, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat og reguleringer vedrørende tidligere år.



Ved beregning af årets skattepligtige indkomst anvendes de på balancedagen gældende skattesatser.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af de enkelte aktiver og forpligtelser.

Finansielle gældsforpligtigelser

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdning, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme (cash flow hedged), indregnes midlertidig på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

Note 2 – Investeringsejendomme

Alle beløb i DKK 1.000

Dagsværdi pr. 30. juni	245.087
Afgange/regulering	-100
Dagsværdi pr. 30. september	244.987

Investeringsejendommene er stillet til sikkerhed for gæld til bank- og kreditinstitutter.

Der har i 3. kvartal været en mindre regulering på én af selskabets ejendomme. I købsaftalen med sælgeren af ejendommen var der hensat et beløb til ombygning og forbedringer af ejendommen. I og med at disse ombygninger og forbedringer er blevet billigere end forudset af sælger er værdien af ejendommen blevet reguleret med det sparede beløb. Købsprisen for ejendommen er blevet reguleret tilsvarende.



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2008

Nr. 9/2008	25.08.2008	Prime Office A/S Halvårsrapport Prime Office A/S Halvårsrapport for 1. halvår 2008
Nr. 8/2008	10.07.2008	Prime Office A/S Finanskalender Fondsbørsmeddelelse nr. 8/2008, finanskalender 2008/09
Nr. 7/2008	10.07.2008	Prime Office A/S Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 6/2008	10.07.2008	Prime Office A/S Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 5/2008	03.07.2008	Prime Office A/S Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 4/2008	03.07.2008	Prime Office A/S Storaktionærmeddelelser I henhold til Værdipapirhandelslovens § 29
Nr. 3/2008	02.07.2008	Prime Office A/S Selskabsmeddelelse Meddelelse om forløb af tegning af aktier i Prime Office A/S
Nr. 2/2008	04.06.2008	Prime Office Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office - Prospektmeddelelse
Nr. 1/2008	04.06.2008	Prime Office Prospekter/prospekt meddelelse Prime Office A/S offentliggør børsprospekt

Finanskalender

25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse for 2008
02.04.2009	Årsrapport for 2008
15.04.2009	Ordinær generalforsamling
20.05.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
20.11.2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009

Kursudviklingen i Prime Office A/S og C20 (Indeks, kurs 11.07.2008 = 100)

Prime Office A/S er noteret på OMX Nordic Exchange Copenhagen. Aktien blev i emissionsperioden udbudt til en tegningskurs på DKK 103,75 pr. aktie á nominel DKK 100. Den 30. september 2008 var kursen på aktien 99. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med 4,58%, hvilket sammenlignet med kursudviklingen i C20 indekset er markant bedre. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekursen i perioden fra 11. juli – 30. september 2008.

