



Selskabsmeddelelse fra Prime Office A/S

Århus, den 20. november 2009
Delårsrapport for 3. kvartal 2009
Fondsbørsmeddelelse nr. 22/2009
Side 1 af 20

Prime Office A/S

Delårsrapport for 3. kvartal 2009

(Periode: 1. januar 2009 - 30. september 2009)

Om Prime Office A/S

Prime Office A/S er et børsnoteret selskab, der giver dig mulighed for at få del i det tyske erhvervsliv. Som det første selskab på markedet har Prime Office A/S sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive kontorejendomme med en udsøgt beliggenhed. Ejendommene er af høj kvalitet og med solide, bonitetsstærke lejere. Ejendommene er desuden beliggende i tyske byer med mere end 100.000 indbyggere og med en positiv befolkningsudvikling og økonomisk vækst.



Selskabsoplysninger

Selskab

Prime Office A/S
Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433
Internet: www.primeoffice.dk
E-mail: info@moller-company.dk

Bestyrelse

Flemming Lindeløv, bestyrelsesformand
Jesper Ørskov Nielsen, næstformand
Henrik Demant, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens V. Møller, adm. direktør

Revisor

PricewaterhouseCoopers



Resumé

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2009 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens. Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2009 med et forventet resultat af primær drift før værdiregulering og skat fra T.EUR 1.700 til 1.900.

Perioden i overskrifter

- Periodens resultat før skat er tilfredsstillende og udgør T.EUR 578.
- Koncernens aktiviteter forløber planmæssigt.
- Resultatet pr. aktie (EPS) er EUR 0,44.
- Indre værdi og børskurs på henholdsvis EUR 12,85 og EUR 11,28.
- Koncernens lejeindtægter er stabile og der er ingen ændringer i selskabets lejeforhold.
- Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er fortsat 100%.
- Renteudgifter på selskabets lån er stabile og følger vor forventninger.
- Fortsat solid likviditet og solvens på mere end 38%.
- Prime Office A/S er fortsat godt rustet til at drage nytte af de investeringsmuligheder, som måtte vise sig i løbet af resten af 2009 og i 2010.

Prime Office A/S har fortsat fokus på driften af investeringsejendommene.

I årets første 3 kvartaler har det tyske ejendomsmarked været præget af en lav omsætning af fast ejendom, og de udbudte ejendomme er omsat til næsten uændrede priser. Set i lyset heraf har Prime Office A/S valgt en afventende strategi, og der er således ikke foretaget yderligere investeringer i perioden. Prime Office A/S er fortsat aktiv på det tyske marked og undersøger løbende investeringsmuligheder for selskabet.

Regnskabstallene i denne delårsrapport for 3. kvartal 2009 er sammenholdt med tilsvarende tal for 3. kvartal 2008. Endvidere er regnskabstallene fra årsrapporten 2008 angivet.

For yderligere oplysninger kontakt venligst:

Mogens V. Møller, adm. direktør, telefon (+45) 8733 8989 eller (+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 perioden 1. januar til 30. september 2009	side 10
Ledespåtegning	side 12
Resultatopgørelse	side 13
Totalindkomstopgørelse	side 14
Balance	side 15
Egenkapitalopgørelse	side 17
Pengestrømsopgørelse	side 18
Aktionærinformation	side 19
Kontaktinformation	side 20



Koncernens hovedtal

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	3. kvartal 01.07.2008 - 30.09.2008	1.-3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	1.-3. kvartal* 10.12.2007 - 30.09.2008	2008* 10.12.2007 - 31.12.2008
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	540	552	1.666	552	1.119
Bruttoresultat	446	428	1.492	(935)	1.659
Resultat af primær drift	393	423	1.225	(965)	1.436
Resultat før skat	43	88	578	(1.300)	648
Periodens resultat	50	77	515	(1.223)	548
Balance					
Aktiver					
Langfristede aktiver			35.217	32.870	35.093
Kortfristede aktiver			1.876	2.301	2.404
Aktiver i alt			37.093	35.171	37.497
Passiver					
Egenkapital i alt			14.151	12.874	13.789
Forpligtelser i alt			22.942	22.297	23.708
Passiver i alt			37.093	35.171	37.497
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	187	(2.272)	324	1.579	1.442
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(257)	0	(34.468)	(34.094)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(201)	3.521	(901)	34.444	34.067
Periodens pengestrømme i alt	(14)	992	(577)	1.555	1.414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	851	563	1.414	0	0
Periodens pengestrømme i alt	(14)	992	(577)	1.555	1.414
Likvid beholdning ved periodens slutning	837	1.555	837	1.555	1.414

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.



Koncernens nøgletal

	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	3. kvartal 01.07.2008 - 30.09.2008	1.-3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	1.-3. kvartal * 10.12.2007 - 30.09.2008	2008 * 10.12.2007 - 31.12.2008
Forrentning af egenkapitalen før skat	0,30%	1,51%	4,14%	-20,09%	9,41%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	0,35%	1,33%	3,69%	-18,91%	7,95%
Soliditetsgrad (pct.)	38,15%	36,60%	38,15%	36,60%	36,77%
Udlejningsgrad (pct.)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Indre værdi (EUR)	12,85	11,79	12,85	11,79	12,67
Børskurs (EUR)	11,28	13,27	11,28	13,27	12,07
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	56	0	56	0	10.000

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

Anm.: Nøgletallene er ikke omregnet til helårsnøgletal.



Ledelsesberetning

Årets aktiviteter

I Prime Office A/S har den økonomiske udvikling i regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2009 været positiv og tilfredsstillende med solid likviditet og høj solvens. Prime Office A/S fortsætter fokus på driften af investeringsejendommene og det løbende cash flow.

Koncernens lejeindtægter er stabile og der er ingen ændringer i selskabets lejeforhold. Udlejningsprocenten for koncernens ejendomsportefølje er derfor fortsat 100%.

Periodens resultat før skat på T.EUR 578 er tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. I regnskabsperioden 1. juli til 30. september 2009 har der dog været et højt niveau for driftsomkostninger samt salgs- og administrationsomkostninger. Tekniske installationer, herunder opgradering af klimaanlæg, i Kohlmarkt ejendommen i Lübeck samt endelig afregning med sælger i henhold til købskontrakt på Kohlmarkt ejendommen udgør en betydelig heraf.

Risikostyring

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i valutakurser og renteniveau. Moderselskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet. Koncernen følger en, af bestyrelsen, godkendt risikopolitik med det formål at kontrollere og styre den samlede risiko.

Forventninger til regnskabsåret 2009

Koncernens ledelse og bestyrelse fastholder sine forventninger til regnskabsåret for 2009. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.700 til 1.900.



Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for 3. kvartal 2009 aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag

I delårsrapporten for 3. kvartal 2009 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. Der henvises til årsrapporten 2008 for en nærmere beskrivelse af anvendte Regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag.

Funktional valuta og præsentationsvaluta

Delårsrapporten for 3. kvartal 2009 præsenteres i EUR, afrundet til nærmeste EUR 1.000.

Transaktioner i anden valuta end EUR omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, som opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for modervirksomheden, Prime Office A/S, samt de dattervirksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. 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 og gennem aktiebesiddelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som et sammendrag af de enkelte koncernselskabers resultatopgørelser og balancer. Der foretages sammenlægning af ensartede regnskabsposter samtidig med at der ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Regnskaberne som anvendes til brug for konsolideringen udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af koncernens egenkapital præsenteres i en særskilt regnskabspost i egenkapitalen.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overtages. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af den konsoliderede resultatopgørelse fra til afståelsestidspunktet, som er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overdrages til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvori Prime Office A/S opnår bestemmende indflydelse, anvendes overtagelsesmetoden. De nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes såfremt de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret, og dagsværdien kan opgøres pålideligt. Der indregnes udskudt skat af de foretagne revurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag tillagt omkostninger direkte relaterende til erhvervelsen. Eventuelle korrektioner af vederlaget kan forekomme ved fremtidige begivenheder som kræver det nødvendigt at regulere herfor. Reguleringer indregnes kun såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig samt at effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.



Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusiv akkumulerede valutakursreguleringer og omkostninger vedrørende salget eller afviklingen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i de finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata modtaget fra koncernens bankforbindelser.

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

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 midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning i 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.

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 gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser 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 gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.



Regnskabsberetning for 3. kvartal 2009

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger men inklusiv eventuel dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

I koncernens delårsrapporter foretages der som udgangspunkt ikke værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, medmindre der har været ekstraordinære udsving i koncernens aktiviteter og cash flow i perioden.

Koncernens bruttoresultat for 3. kvartal 2009 udgør T.EUR 446 mod T.EUR 428 i samme periode sidste år. En stigning på mere end 4%. Som førnævnt er der ikke foretaget dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme i de angivne perioder.

I perioden 1. januar til 30. september 2009 udgjorde bruttoresultatet T.EUR 1.492 mod T.EUR (935) i samme periode sidste år. Elimineres dagsværdireguleringen i 3. kvartal 2008 udgjorde bruttoresultatet T.EUR 428. Størstedelen af differencen mellem periodernes bruttoresultat eksklusiv dagsværdiregulering skyldes at Prime Office A/S først overtog koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008

Bruttoresultatet inklusiv dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme på T.EUR 552 for regnskabsperioden 2008 udgjorde T.EUR 1.659.

Resultat af primær drift

Koncernens resultat af primær drift for 3. kvartal 2009 udgør T.EUR 393 mod T.EUR 423 i samme periode sidste år. Et fald på 7% som primært skyldes en omkostning på T.EUR 34 i forbindelse med endelig afregning med sælger i henhold til købskontrakt på Kohlmarkt ejendommen i Lübeck.

Resultat af primær drift udgjorde for perioden 1. januar til 30. september 2009 T.EUR 1.225 mod T.EUR (965) for samme periode sidste år. Korrigeres for dagsværdiregulering af investeringsejendomme i 3. kvartal 2008 udgjorde resultat af primær drift T.EUR 398.

Før og efter dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgjorde resultat af primær drift i 2008 henholdsvis T.EUR 884 og T.EUR 1.436.

Finansielle poster, netto

De finansielle nettoomkostninger udgør for 3. kvartal 2009 T.EUR 350 mod T.EUR 335 i samme periode sidste år. En stigning som skyldes et urealiseret tab i forbindelse med dagsværdiregulering af koncernens lån i fremmed valuta på T.EUR 22 i 3. kvartal 2009.

I regnskabsperioden 1. januar til 30. september 2009 udgjorde koncernens finansielle nettoomkostninger T.EUR 647 mod T.EUR 335 i samme periode sidste år. Afgivelsen skyldes at Prime Office A/S først overtog koncernens ejendomsportefølje og dertilhørende gæld den 10. juli 2008.

De finansielle nettoomkostninger udgjorde for regnskabsperioden 2008 T.EUR 788.

Resultat før skat

Koncernens resultat før skat for 3. kvartal 2009 udgør T.EUR 43 mod T.EUR 88 i samme periode sidste år. Et fald som skyldes den førnævnte omkostning i forbindelse med investering i teknisk anlæg, endelig afregning af sælger og et urealiseret tab på kursregulering af lån i fremmed valuta.



I perioden 1. januar til 30. september 2009 udgjorde koncernens resultat før skat T.EUR 578 mod T.EUR (1.300) i samme periode sidste år. Korrigeres for dagsværdireguleringen i 3. kvartal 2008 udgjorde koncernens resultat før skat T.EUR (63).

Bruttoresultatet inklusiv dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme på T.EUR 552 for regnskabsperioden 2008 udgjorde T.EUR 648.

Balancesum

Balancesummen for koncernen pr. 30. september 2009 udgør T.EUR 37.093 mod T.EUR 35.171 pr. 30. september 2008.

Kortfristede - og langfristede aktiver

Koncernens samlede kortfristede aktiver udgør 30. september 2009 T.EUR 1.876, mens langfristede aktiver, herunder tyske investeringsejendomme, udgør T.EUR 35.217. De samlede kortfristede og langfristede aktiver udgjorde på samme tidspunkt sidste år henholdsvis T.EUR 2.301 og T.EUR 32.870.

Koncernen har pr. 30. september 2009 og pr. 30. september 2008 et skatteaktiv på henholdsvis T.EUR 570 og T.EUR 35.

Koncernens egenkapital

Den 30. september 2009 udgør koncernens egenkapital T.EUR 14.151, hvoraf minoritetsinteresser udgør T.EUR 476. Koncernens egenkapital henholdsvis minoritetsinteresse udgjorde T.EUR 12.874 og T.EUR 327 den 30. september 2008. Dermed en stigende egenkapital på T.EUR 1.277.

Urealiseret kursregulering på selskabets renteswap i perioden udgør før skat T.EUR (189), der efter den anvendte regnskabspraksis for afledte finansielle renteinstrumenter indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Markedsværdien af koncernens renteswap pr. 30. september 2009 udgør T.EUR (1.771).

Kortfristede – og langfristede forpligtelser

Koncernens forpligtelser udgør 30. september 2009 T.EUR 22.942 mod T.EUR 22.297 samme tidspunkt sidste år. En stigning på T.EUR 645.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for 3. Kvartal 2009 henholdsvis T.EUR 187, T.EUR 0 og T.EUR (201). I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR (2.272), T.EUR 257 og T.EUR 3.521.

Likviditeten fra koncernens drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter udgør for perioden 1. januar til 30. september 2009 henholdsvis T.EUR 324, T.EUR 0 og T.EUR (901). I samme periode sidste år udgjorde aktiviteterne henholdsvis T.EUR 1.579, T.EUR (34.468) og T.EUR 34.377.

I perioden 1. januar til 30. september 2009 er selskabets likvide beholdning faldet med T.EUR 577 og udgør den 30. september 2009 T.EUR 837.

Forventninger til regnskabsåret 2009.

Koncernen fastholder sine forventninger til regnskabsåret 2009. Resultat af primær drift før værdiregulering og skat forventes at udgøre fra T.EUR 1.700 til 1.900. Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og at udlejningsgraden vil forblive på niveau med 2008.



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 3. kvartal 2009.

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

Delårsrapporten for 3. kvartal 2009 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten for 3. kvartal 2009 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar 2009 til 30. september 2009.

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

Århus, den 20. november 2009

Direktion

Mogens V. Møller
Adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Lindeløv
Bestyrelsesformand

Jesper Ørskov Nielsen
Næstformand

Henrik Demant
Bestyrelsesmedlem



Resultatopgørelse

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	3. kvartal 01.07.2008 - 30.09.2008	1.-3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	1.-3. kvartal * 10.12.2007 - 30.09.2008	2008 * 10.12.2007 - 31.12.2008
Nettoomsætning	540	522	1.666	522	1.119
Driftsomkostninger	(94)	(94)	(174)	(94)	(12)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	(1.363)	552
Bruttoresultat	446	428	1.492	(935)	1.659
Salgs- og administrationsomkostninger	(53)	(5)	(267)	(30)	(223)
Resultat af primær drift	393	423	1.225	(965)	1.436
Finansielle indtægter	(21)	37	370	37	83
Finansielle omkostninger	(329)	(372)	(1.017)	(372)	(871)
Resultat før skat	43	88	578	(1.300)	648
Skat af periodens resultat	7	(11)	(63)	77	(100)
Periodens resultat	50	77	515	(1.223)	548
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	39	67	464	(1.142)	454
Minoritetsinteresser	11	10	51	(81)	94
I alt	50	77	515	(1.223)	548
Resultat pr. aktie i EUR					
Resultat pr. aktie (EPS)	0,05	0,06	0,44	(1,14)	0,95
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	0,04	0,06	0,44	(1,14)	0,94

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.



Totalindkomstopgørelse

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	3. kvartal 01.07.2008 - 30.09.2008	1.-3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	1.-3. kvartal * 10.12.2007 - 30.09.2008	2008 * 10.12.2007 - 31.12.2008
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	50	77	515	(1.223)	548
Anden totalindkomst					
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(189)	(139)	(351)	(139)	(1.450)
Skat af dagsværdireguleringer	47	35	88	35	363
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(142)	(105)	(263)	(105)	(1.087)
Periodens totalindkomst	(92)	(28)	252	(1.328)	(539)
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	(103)	(38)	201	(1.247)	(633)
Minoritetsinteresser	11	10	51	(81)	94
I alt	(92)	(28)	252	(1.328)	(539)

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.

**Balance** – aktiver

Beløb i EUR 1.000	30.09.2009	30.09.2008 *	31.12.2008 *
Aktiver			
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsjendomme	34.647	32.835	34.646
<i>Finansielle aktiver</i>			
Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	570	35	447
Langfristede aktiver i alt	35.217	32.870	35.093
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111	59	414
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0
Andre tilgodehavender	918	675	572
Periodeafgrænsningsposter	10	11	4
Likvide beholdninger	837	1.556	1.414
Kortfristede aktiver	1.876	2.301	2.404
Aktiver i alt	37.093	35.171	37.497

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.



Balance – passiver

Beløb i EUR 1.000	30.09.2009	30.09.2008 *	31.12.2008 *
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	14.287	14.287	14.287
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(1.350)	(105)	(1.087)
Overført resultat	738	(1.635)	164
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	13.675	12.547	13.364
Minoritetsinteresser	476	327	425
Egenkapital i alt	14.151	12.874	13.789
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	242	0	144
Gæld til kreditinstitutter	18.470	19.155	19.158
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.712	19.155	19.302
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker	588	1.534	909
Leverandørgæld	98	922	1.025
Selskabsskat	312	0	312
Periodeafgrænsningsposter	0	2	8
Anden gæld	3.232	684	2.152
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.230	3.142	4.406
Forpligtelser i alt	22.942	22.297	23.708
Passiver i alt	37.093	35.171	37.497

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.



Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000		1. - 2. kvartal (01.01.2009 - 30.06.2009)				
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabs aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	14.287	(1.087)	164	13.364	425	13.789
Dagsværdiregulering af renteswap	0	(161)	0	(161)	0	(161)
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	40	0	40	0	40
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(1.208)	164	13.243	425	13.668
Årets resultat	0	0	426	426	40	465
Total indkomst	14.287	(1.208)	590	13.668	465	14.133
Salg af egne aktier	0	0	109	109	0	109
Egenkapital pr. 30. juni 2009	14.287	(1.208)	699	13.778	465	14.243

Beløb i EUR 1.000		3. kvartal (01.07.2009 - 30.09.2009)				
	Aktiekapital	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabs aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. juli 2009	14.287	(1.208)	699	13.778	465	14.243
Dagsværdiregulering af renteswap	0	(189)	0	(189)	0	(189)
Skat af dagsværdiregulering renteswap	0	47	0	47	0	47
Nettoindkomst indregnet direkte i egenkapitalen	14.287	(1.350)	699	13.636	465	14.101
Årets resultat	0	0	39	39	11	50
Total indkomst	14.287	(1.350)	738	13.675	476	14.151
Salg af egne aktier	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. september 2009	14.287	(1.350)	738	13.675	476	14.151



Pengestrømsopgørelse

Beløb i EUR 1.000	3. kvartal 01.07.2009 - 30.09.2009	3. kvartal 01.07.2008 - 30.09.2008	1.-3. kvartal 01.01.2009 - 30.09.2009	1.-3. kvartal * 10.12.2007 - 30.09.2008	2008 * 10.12.2007 - 31.12.2008
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før finansielle poster	393	413	1.225	(889)	1.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	1.363	(552)
Ændring i tilgodehavender	219	(480)	(49)	(780)	(990)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(98)	(1.870)	(156)	2.220	2.181
Pengestrømme vedrørende primær drift	514	(1.937)	1.020	1.914	2.075
Modtagne finansielle indtægter	(70)	37	321	37	83
Betalte finansielle omkostninger	(257)	(372)	(1.017)	(372)	(716)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	187	(2.272)	324	1.579	1.442
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten					
Køb af kapitalandele	0	0	0	0	0
Regulering af investeringsejendomme	0	(257)	0	(34.468)	(34.094)
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	0	(257)	0	(34.468)	(34.094)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten					
Provenu ved aktieudstedelse, netto for perioden	0	14.172	0	13.974	14.137
Ændring i låneforpligtelser	(201)	(10.652)	(1.010)	20.185	20.067
Salg af egne aktier	0	0	109	286	(138)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(201)	3.521	(901)	34.444	34.066
Periodens pengestrømme	(14)	992	(577)	1.555	1.414
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	851	563	1.414	0	0
Periodens pengestrømme	(14)	992	(577)	1.555	1.414
Likvid beholdning ved periodens slutning	837	1.555	837	1.555	1.414

* Anm.: Prime Office A/S overtog driften af koncernens ejendomsportefølje den 10. juli 2008.



Aktionærinformation

Fondsbørsmeddelelser 2009

Nr. 21/2009	20.11.2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009
Nr. 20/2009	19.08.2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
Nr. 19/2009	28.05.2009	Storaktionærmeddelelse (tillæg til fondsbørsmeddelelse nr. 18/2009)
Nr. 18/2009	26.05.2009	Insiders handler
Nr. 17/2009	26.03.2009	Indberetning om besiddelse af egne aktier
Nr. 16/2009	26.05.2009	Storaktionærmeddelelse
Nr. 15/2009	20.05.2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
Nr. 14/2009	16.04.2009	Referat fra generalforsamlingen den 15. marts 2009
Nr. 13/2009	25.03.2009	Årsrapport 2008
Nr. 12/2009	25.03.2009	Årsregnskabsmeddelelse 2007/2008
Nr. 11/2009	04.03.2009	Ændring ledelse/revision, Udtrædelse af Prime Office A/S' bestyrelse

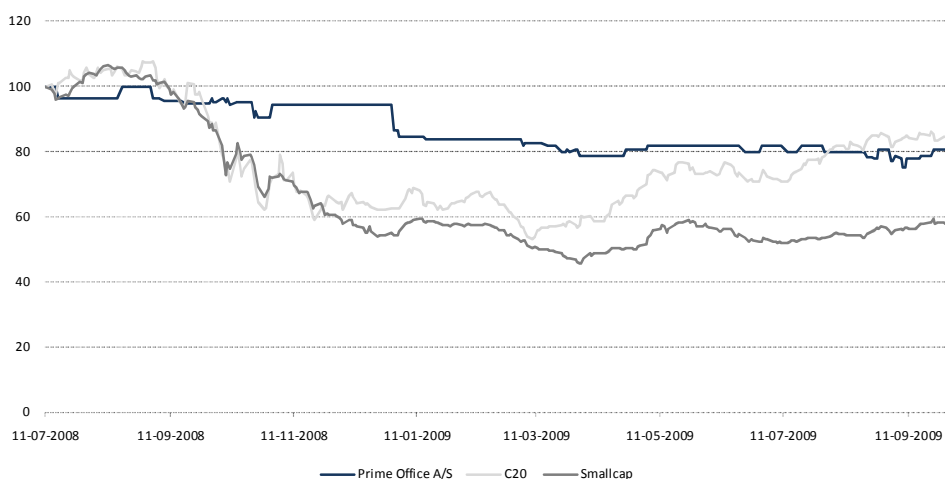
På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice .dk](http://www.primeoffice.dk)) er fondsbørsmeddelelserne for 2008.

Ny finanskalender for 2010

Årsrapport 2009	26. marts 2010
Ordinær generalforsamling	12. april 2010
Delårsrapport, 1. kvartal 2010	21. maj 2010
Delårsrapport, 2. kvartal 2010	20. august 2010
Delårsrapport, 3. kvartal 2010	19. november 2010
Offentliggørelse af finanskalender	19. november 2010

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 EUR 13,93 pr. aktie á nominel EUR 13,42. Den 30. september 2009 var kursen på aktien EUR 11,28. Siden aktien blev noteret er aktiekursen således faldet med ca. 19 %. Sammenlignet med kursudviklingen i C20 og Smallcap indekset er aktiekursudviklingen i Prime Office A/S henholdsvis dårligere og bedre. Kursfaldet i de to nævnte aktieindeks udgør henholdsvis ca. 15 % og 42 % i perioden fra den 11. juli 2008 til 30. september 2009. I nedenstående figur ses udviklingen i aktiekurserne.





Kontaktinformation

Mogens V. Møller, adm. direktør

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8989
Telefax: +45 8733 8433

Henrik Demant

Arosgaarden
Fiskergade 41, 2. sal
DK-8000 Aarhus C
Tlf.: +45 8733 8987
Telefax: +45 8733 8433

Prime Office A/S

info@primeoffice.dk