



AARHUS, DEN 18. NOVEMBER 2020  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 164/2020

# PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1.-3 KVARTAL 2020

(PERIODE 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2020)

---

## CORONAKRISENS PÅVIRKNING AF PRIME OFFICE A/S

Omsætningen er steget med 8,6%, den primære drift er forbedret med 6,1%, og selskabet er næsten ikke påvirket af COVID-19.

---

### Perioden i overskrifter

- Omsætningen andrager 133,5 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 122,9 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019 (8,6 %).
  - Købet af to kontorejendomme på havnen i Kiel bidrager til stigende omsætning og indtjening i perioden.
  - Resultat af primær drift udgør 83,2 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 78,5 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019. Det svarer til en stigning på 6,1%.
  - Resultat før skat og værdireguleringer udgør 61,9 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 56,7 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019. (9,2%).
  - Værdien af investeringsejendomme er samlet opskrevet med 114,3 mio. DKK, som følge af stigende huslejeindtægter på selskabets boligejendomme, og en reduktion i afkastprocenten fra 5% til 4,75% for selskabets boligejendomme i K/S Danske Immobilien.
  - Selskabets likvide råderum udgør pr. 30.09.2020 89,7 mio. DKK, hvoraf 71 mio. DKK er kontant indestående og 18,7 mio. DKK er uudnyttede kredittilsagn.
  - Selskabets LTV er på 47,65%. Langfristede lånetilsagn og rentesikringer betyder, at selskabets kapitalstruktur fortsat er solid.
  - Koncernens egenkapital udgør 1.324 mio. DKK pr. 30.9.2020.
- 

## FORVENTNINGER TIL 2020

Selskabets forventninger til resultat af primær drift på 108-115 mio. DKK og resultat før værdireguleringer på 77-85 mio. DKK, som oplyst i halvårsregnskab fastholdes.

Der forventes et overskud før skat på ca. 190-200 mio. DKK. Yderligere opblussen af COVID-19 og værdireguleringer af investeringsejendomme ved årets udgang kan påvirke tallene.

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

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. - 3. KVARTAL 2020	RESULTAT FOR 1. - 3. KVARTAL 2019
Leje pr. m <sup>2</sup> , bolig (K/S Danske Immobilien)	5,60 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,49 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned
Samlet lejeindtægt	133,5 mio. DKK	122,9 mio. DKK
EBIT	83,2 mio. DKK	78,4 mio. DKK
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	61,95 mio. DKK	56,7 mio. DKK
Soliditet	42,05%	39,12%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	47,65%	50,78%
Aktiver i alt	3.148,9 mio. DKK	2.589,6 mio. DKK
Egenkapital	1.324 mio. DKK	1.012,9 mio. DKK
Antal lejligheder	3.597 stk.	3.730 stk.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra  
1. januar 2020 til 30. september 2020  
Målområder og styringsnøgletal (KPI)  
Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden  
fra 1. januar 2020 til 30. september 2020  
Forretningsområder med segmentoplysninger  
Forventninger til regnskabsåret 2020  
Koncernens portefølje af investeringsejendomme  
Koncernens nøgletal

SIDE 1-15

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 17

## REGNSKAB

Resultatopgørelse  
Totalindkomstopgørelse  
Balance  
Egenkapitalopgørelse  
Pengestrømsopgørelse

SIDE 18-25

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation  
Aktiekursudvikling  
Koncernstruktur  
Koncernens hovedtal  
Kontaktinformation

SIDE 26-35

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR 2020 TIL 30. SEPTEMBER 2020

Omsætningen andrager 133,5 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 122,9 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019.

Omsætningen er påvirket af salg af ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH i 2019 for ca. 100 mio. DKK og køb af to kontorejendomme i Kiel i december 2019 for ca. 400 mio. DKK.

Omsætningsstigningen svarer til 8,6%.

Resultatet af primær drift udgør 83,2 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 78,5 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019.

De finansielle omkostninger udgør 21,2 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 21,8 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 61,9 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2020 mod 56,7 mio. DKK for 1.-3. kvartal 2019.

Investeringsejendomme er i 1.-3. kvartal 2020 opskrevet med 114,3 mio. DKK mod 45,3 mio. DKK i samme periode 2019.

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	2020	2019	Udvikling i %
	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal	1. - 3. kvartal 2019 1. - 3. kvartal 2020
<b>Omsætning</b>	<b>133.536</b>	<b>122.937</b>	<b>8,6%</b>
Driftsomkostninger	-37.122	-34.569	7,4%
<b>Bruttoresultat</b>	<b>96.415</b>	<b>88.368</b>	<b>9,1%</b>
<i>Bruttomargin</i>	72,2%	71,9%	0,4%
Salgs- og administrationsomkostninger	-13.199	-9.903	33,3%
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>83.216</b>	<b>78.465</b>	<b>6,1%</b>
(overskudsgrad primær drift)	62,3%	63,8%	
Finansielle poster, netto	-21.266	-21.754	
<b>Resultat før skat og værdireguleringer</b>	<b>61.950</b>	<b>56.711</b>	<b>9,2%</b>
<b>Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>	<b>114.304</b>	<b>45.304</b>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>176.254</b>	<b>102.015</b>	
<b>ANDRE NØGLETAL</b>			
Aktiver ialt	3.148.922	2.589.614	
<b>Egenkapital</b>	<b>1.324.029</b>	<b>1.012.966</b>	
<i>Soliditet</i>	42,05%	39,12%	
LTV (realkredit/vurdering)	47,65%	50,78%	

**Vurdering af investeringsejendomme**

Som det fremgår, er afkastprocenten i selskabets boligejendomme, der primært omfatter K/S Danske Immobilien, ændret med 0,25% i samtlige byer. I skemaet nedenfor er ændringerne fremhævet.

Ændringerne betyder, at værdien af K/S Danske Immobilien er ændret til 1.492 mio. DKK svarende til en værdiregulering på 99,9 mio. DKK frem til 3. kvartal 2020.

Herudover er værdien af PO Kohlmarkt GmbH ændret som følge af, at selskabets næststørste lejemål er overtaget af den tyske stat på en 10-årig lejekontrakt.

Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten,

markedsforhold og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau.

Efterspørgslen efter boligejendomme er fortsat betydelig, og seneste markedsvurdering fra den tyske Bundesbank, baseret på 125 byer, i Tyskland viser fortsat markante stigninger i både lejepriser og i ejendommens værdi. Herudover er der i perioden også sket et fortsat rentefald.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør 3.066,4 mio. DKK.

Principperne for måling og beregning af selskabets investeringsejendomme er beskrevet detaljeret på side 14 til 17, og i note 2 i selskabets årsrapport for 2019.

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

I årsrapport for 2019 henvises til følsomhedsanalyser på side 87 og side 88, samt i note 2, hvor der vises detaljerede beregninger for investeringsejendommens værdi ved ændringer i afkastrente og i lejeindtægt.

Koncernens afkastkrav af gældfrie ejendomme ser ud som følger pr. 30.9.2020

**Likviditet**

Likviditetsudviklingen følges på daglig basis.

I selskabets finanspolitik fremgår det, at selskabet skal have en likviditet svarende til 1-2% af selskabets balance. Likviditeten skal sikre et likvidt beredskab til at have et råderum i tilfælde af uforudsete situationer.

Likviditeten skal sikre, at selskabet blandt andet lever op til FAIF-lovens regler omkring at have dækning for 25% af de faste omkostninger.

Selskabets likviditet udgjorde pr. 30.09.2020 71 mio. DKK.

I 1.-3. kvartal 2020 er der afdraget 16,1 mio. DKK på bank- og realkreditgæld. Herudover er restgælden på et ansvarligt lån indfriet med 4,4 mio. DKK. Der er betalt 10,8 mio. DKK i selskabsskat. Fra solgte investeringsejendomme er der indgået 21,2 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Selskabets likvide råderum udgør pr. 30.09.2020 89,7 mio. DKK, hvoraf 71 mio. DKK er likvide midler i bank og 18,7 mio. DKK er udnyttede kredittilsagn.

**AFKASTPROCENTER AF GÆLDFRI EJENDOM FOR BOLIG OG ERHVERV**

<b>BY</b>	<b>Bolig 30.9.2020</b>	<b>Bolig 31-12-2019</b>	<b>Erhverv</b>
Hamburg	<b>4,0%</b>	4,25%	4,5%-4,75%
Lübeck	<b>4,50%</b>	4,75%	4,5%-5,50%
Kiel			4,5%-5,25%
Slesvig	<b>5,0%</b>	5,25%	
Heide	<b>5,0%</b>	5,25%	6,00%
Lensahn	<b>5,0%</b>	5,25%	
Eutin		5,00%-6%	6,00%
Leck			7,00%
Neumünster			6,00%
Glückstadt			5,25%
Øvrige	5,0%	5,25%	6,00%

**Ændring af finanspolitikens likviditetsmål**

COVID-19 og den efterfølgende nedlukning har betydet en økonomisk opbremsning i samfundet med efterfølgende voldsomme konsekvenser for en række brancher og en stor stigning i arbejdsløsheden.

Prime Office A/S har til dato ikke været hårdt ramt, men med en langvarig krise kan det ramme vores mange lejere i både bolig- og erhvervssegmenterne.

For at styrke selskabets likviditet yderligere har selskabet besluttet at anvende begrebet "Kontracyklisk Kapitalbuffer", der er introduceret af Det Systemiske Risikoråd<sup>1</sup>, for at sikre en stødpude i pengeinstitutterne i Danmark til dårlige tider.

*"Bufferen skal opbygges i perioder, hvor risici i det finansielle system bygges op. Det vil typisk være i perioder med optimisme, lav risikoopfattelse, stigende aktivpriser og lempelige kreditvilkår. Det var fx tilfældet i årene op til finanskrisen. Målet er, at bufferen er bygget op, inden risici materialiseres, fx hvis det finansielle system udsættes for et negativt stød. I perioder med finansielt stress skal bufferen frigives, så kreditinstitutterne kan anvende den frigivne kapital til at opretholde en passende kreditgivning. Den aktuelle sats for den kontracykliske kapitalbuffer er 0 pct."<sup>1)</sup>*

Derfor er selskabets finanspolitik ændret med følgende indhold:

Selskabets likviditetsreserve er på 1-2% af investerings- ejendommenes værdi og herudover kan bestyrelsen beslutte at indføre en kapitalbuffer på yderligere 1-2% af investeringsejendommenes værdi i forbindelse med økonomisk krise og finansiell uro, så selskabet i krisetider er mindre afhængigt af banksystemet.

Denne kapitalbuffer kan samtidig bruges i forbindelse med ejendomsinvesteringer som et alternativ til en kapitalforhøjelse.

**Følsomhedsanalyser og stresstest**

Selskabets likviditetsnøgletal måles ved ICR, der viser hvor mange gange den primære drift kan servicere selskabets renteudgifter per pr. 30.09.2020 på 3,91 gange mod 3,61 gange pr. 30.9.2019.

**Kapitalstruktur**

Selskabets egenkapital udgør 1.324,0 mio. DKK pr. 30.09.2020 og med en soliditet på 42,05 % og en LTV på 47,65 % er selskabets balance fortsat solid.

**Oversigt over rentesikringer**

Der er i 3. kvartal 2020 ikke sket ændringer i selskabets renteswaps.

Selskabet har i 1. kvartal 2020 forlænget renteswap i K/S Danske Immobilien med oprindelig forfald i 2022 til 2030 og etableret to nye renteswaps på hver 5 mio. EUR i Germania Arkaden GmbH og i Sell Speicher GmbH, der begge forfalder i 2029.

**OVERSIGT OVER RENTESIKRINGER**

SELSKAB	Beløb i 1.000 EUR	Rente i %	Forfald
K/S Danske Immobilien	20.000	0,96	30.06.2025
K/S Danske Immobilien*	20.000	0,67 (-0,11)	30.06.2022 (29.03.2030)
K/S Danske Immobilien	20.000	0,31	30.12.2027
Prime Office A/S	30.000	0,83	30.06.2025
MC Property Fund Hamburg GmbH	35.000	0,66	30.12.2025
Germania Arkaden GmbH	5.000	0,97	30.12.2026
Germania Arkaden GmbH	5.000	-0,185	28.12.2029
Sell Speicher GmbH	5.000	0,59	30.09.2024
Sell Speicher GmbH	5.000	-0,185	28.12.2029

\*Forlænget ved forfald i 2022 til 2030

<sup>1)</sup> Kilde: <https://risikoraad.dk/>

Det Systemiske Risikoråd blev nedsat i 2013. Rådet skal adressere systemiske risici på det finansielle område for at forebygge eller reducere systemiske finansielle risici, der kan sætte hele eller dele af den økonomiske udvikling under pres. Rådet er rådgivende. Rådet består af medlemmer fra Nationalbanken, Finanstilsynet, de økonomiske ministerier og uafhængige eksperter. Formandsposten varetages af formanden for Nationalbankens direktion.

**Oversigt over renteafdækning frem til 2025**

Oversigten viser, at selskabet pr. 30.09.2020 har afdækket over 70% af renterisikoen på koncernens samlede gæld.

Koncernens og moderselskabets renteswaps behandles som sikring af pengestrømme og dagsværdireguleres i selskabets totalindkomst og er detaljeret beskrevet i årsregnskab for 2019 på side 84 og 85 under finansierings-strategi, samt i note 25 og 28. Dagsværdierne følger renteutviklingen og de var ved årets begyndelse negative med 42,5 mio. DKK og 58,4 mio. DKK pr. 30.09.2020

**Investeringer**

Til trods for coronakrisen har selskabet opretholdt et højt vedligeholdelsesniveau for selskabets ejendomme primært i boligsegmentet.

**Anvendt regnskabspraksis**

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

**OVERSIGT OVER RENTEAFDÆKNING**

ALLE TAL I EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finansielle gældsforpligtelser	1.571.027	1.558.527	1.546.027	1.533.527	1.521.027	1.518.527
Heraf med fast rente	1.083.107	1.083.107	1.083.107	1.083.107	1.083.107	1.045.758
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	72,0%	72,1%	72,2%	72,3%	72,4%	70,1%

# FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Som følge af COVID-19 er segmentanalysen nærmere beskrevet for de enkelte forretningsområde.

På side 58-75 i selskabets årsregnskab er de enkelte ejendomssegmenter og ejendomme beskrevet i detaljer. På selskabets hjemmeside er alle vurderingsrapporter pr. 31.12.2019 tilgængelige.

Koncernen råder over ca. 286.100 m<sup>2</sup> i Nordtyskland, hvoraf 74% udgøres af boligejendomme, 12% af kontorejendomme og 14% erhverv.

## **Boligejendomme**

Selskabets boligejendomme udgøres af ca. 3.232 lejligheder i Nordtyskland og ca. 365 lejligheder i og omkring Hamborg. Disse udgør en meget stabil lejeindtægt og ledige lejligheder udgør kun 2-3%.

Selskabets boligejendomme er pr. 30.9.2020 opskrevet med 99,9 mio. DKK som følge af stigende husleje, øget efterspørgsel efter boligejendomme, og en justering af afkastprocenten for selskabets boligejendomme.

## **Kontorejendomme**

Selskabets kontorejendomme ligger centralt på bedste beliggenhed i Kiel og i Lübeck. Med købet af to kontorejendomme på havnen i Kiel i december 2019 er huslejen i Prime Office kontor steget fra 16,9 mio. DKK til 31,5 mio. DKK i perioden 1.-3. kvartal 2020. Det svarer til den forventede stigning.

Selskabets kontorejendom i centrum af Lübeck – PO Kohlmarkt GmbH - er opskrevet med ca. 15 mio. DKK som følge af ændrede lejeforhold for selskabets næststørste lejemål. Lejemålet var i en årrække lejet af et stort internationalt revisionselskab, og det er forlænget i 10 år til en ny lejer, der er den tyske stat.

## **Erhvervsjendomme**

I MC Property Fund Hamburg GmbH er udlejningsprocenten steget markant i de seneste år.

Tomgangsprocenten for selskabets lejligheder er på 2,4% og omkring 4% for selskabets erhvervsjendomme. Den forbedrede udvikling er et resultat af selskabets strategi om at afvikle lejemål, der ikke passer ind i selskabets langsigtede strategi, og en intensivering af selskabets investeringer og vedligeholdelse.

Erhvervsjendomme dækker samlet over MC Property Fund Hamburg GmbH. Selskabet ejer bolig- og erhvervsjendomme i og omkring Hamborg. Selskabet ejer investeringsejendomme for ca. 745 mio. DKK.

Selskabets udeståender som følge af COVID-19 er begrænsede og der er en god dialog med enkelte lejere om at fordele den manglende leje over nogle få kvartaler, og der er kun én lejer, der har opsagt sit lejemål.

## **Solgte ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH**

I 3. kvartal 2020 er der solgt to mindre ejendomme i Mölln og i Hohen-lockstedt for 12,8 mio. DKK mod en bogført værdi på 14,1 mio. DKK.

Der er i 1. halvår 2020 solgt en mindre ejendom i Eutin til 1,4 mio. DKK svarende til bogført værdi.



## Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2020

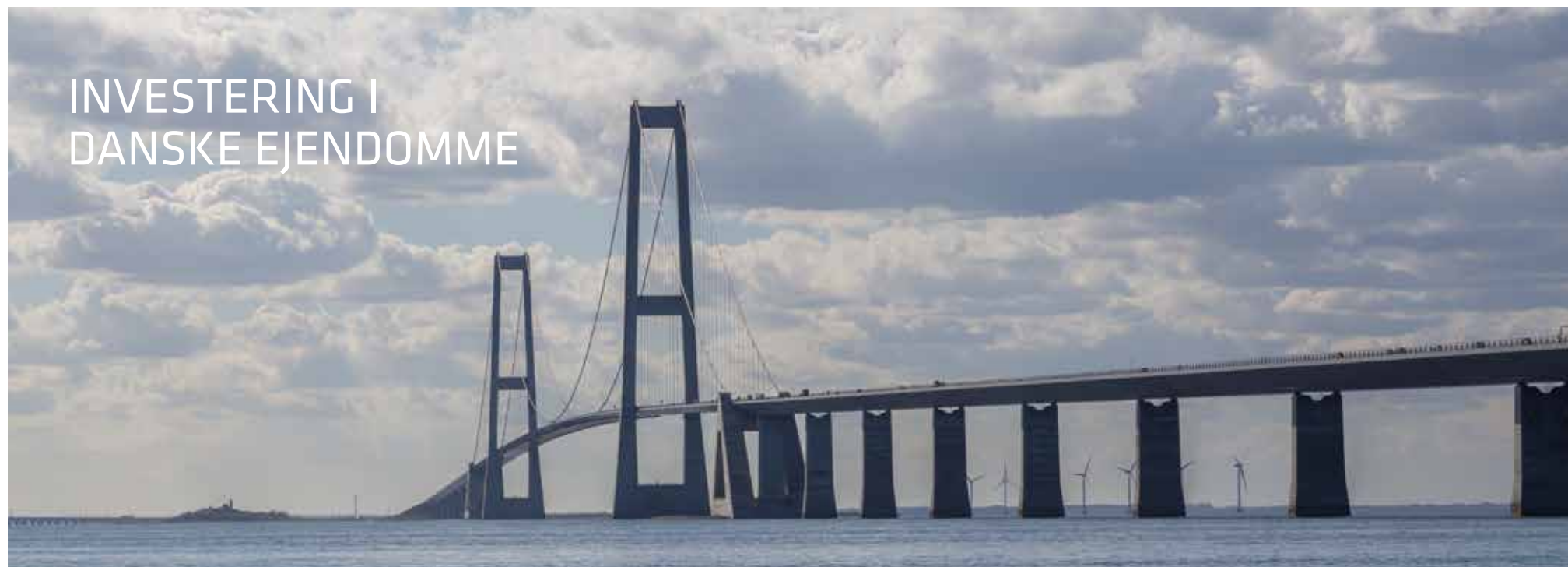
BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>70.095</b>	<b>31.546</b>	<b>31.895</b>	<b>0</b>	<b>133.536</b>
Driftsomkostninger	(23.900)	(2.035)	(11.187)	0	(37.122)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>46.195</b>	<b>29.511</b>	<b>20.708</b>	<b>-0</b>	<b>96.415</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.233)	(2.236)	(3.799)	(2.931)	(13.199)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>41.962</b>	<b>27.275</b>	<b>16.909</b>	<b>(2.931)</b>	<b>83.216</b>
Finansielle poster, netto	(7.263)	(6.101)	(4.313)	(3.589)	(21.266)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>34.699</b>	<b>21.174</b>	<b>12.596</b>	<b>(6.520)</b>	<b>61.950</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	99.381	14.892	31	(0)	114.304
<b>Resultat før skat</b>	<b>134.080</b>	<b>36.066</b>	<b>12.627</b>	<b>(6.520)</b>	<b>176.254</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.531.475</b>	<b>956.984</b>	<b>744.717</b>	<b>(84.254)</b>	<b>3.148.922</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>608.824</b>	<b>508.378</b>	<b>521.660</b>	<b>186.031</b>	<b>1.824.893</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>68.397</b>	<b>16.968</b>	<b>37.572</b>	<b>-</b>	<b>122.937</b>
Driftsomkostninger	(21.051)	(2.375)	(11.143)	-	(34.569)
<b>Brutto resultat</b>	<b>47.346</b>	<b>14.593</b>	<b>26.429</b>	<b>-</b>	<b>88.368</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.434)	(1.337)	(3.609)	(1.523)	(9.903)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>43.912</b>	<b>13.256</b>	<b>22.820</b>	<b>(1.523)</b>	<b>78.465</b>
Finansielle poster, netto	(7.134)	(4.088)	(7.011)	(3.521)	(21.754)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>36.778</b>	<b>9.168</b>	<b>15.809</b>	<b>(5.044)</b>	<b>56.711</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	45304	0	0	0	45.304
<b>Resultat før skat</b>	<b>82.082</b>	<b>9.168</b>	<b>15.809</b>	<b>(5.044)</b>	<b>102.015</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.372.549</b>	<b>396.418</b>	<b>842.752</b>	<b>(22.105)</b>	<b>2.589.614</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>576.275</b>	<b>250.241</b>	<b>543.927</b>	<b>206.205</b>	<b>1.576.648</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>91.669</b>	<b>22.657</b>	<b>49.832</b>	-	<b>164.158</b>
Driftsomkostninger	(29.817)	(3.729)	(15.890)	-	(49.436)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>61.852</b>	<b>18.928</b>	<b>33.942</b>	-	<b>114.722</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.818)	(1.863)	(5.129)	(4.587)	(16.397)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>57.034</b>	<b>17.065</b>	<b>28.813</b>	<b>(4.587)</b>	<b>98.325</b>
Finansielle poster, netto	(9.530)	(5.445)	(9.188)	(4.473)	(28.636)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>47.504</b>	<b>11.620</b>	<b>19.625</b>	<b>(9.060)</b>	<b>69.689</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	66.340	38.104	24.004	-	128.448
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.844</b>	<b>49.724</b>	<b>43.629</b>	<b>(9.060)</b>	<b>198.137</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.410.028</b>	<b>932.504</b>	<b>766.696</b>	<b>(118.788)</b>	<b>2.990.440</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>573.481</b>	<b>527.558</b>	<b>446.259</b>	<b>262.631</b>	<b>1.809.929</b>



## INVESTERING I DANSKE EJENDOMME

På selskabets generalforsamling i 2019 blev det enstemmigt besluttet at ændre vedtægterne således, at Prime Office A/S også kan investere udenfor Tyskland.

Bestyrelsen har efter et omfattende analysearbejde besluttet at udvide investeringsområdet til Danmark, så der primært investeres i boligejendomme i større danske byer, hvor urbanisering er størst, og hvor den demografiske udvikling er positiv.

### **Investeringsbyer**

Analysearbejdet har vist at områder omkring Storkøbenhavn og de største danske byer er interessant, men også i kommuner med adgang til motor-og fjerntrafik er attraktive, hvilket giver hurtig adgang til arbejdspladser.

### **Investeringsejendomme**

Den samlede byggeaktivitet har i de store danske byer været koncentreret omkring bygning af etageejendomme, mens byggeaktiviteten i ældreboliger og rækkehuse har været mindre.

### **Boligejendomme**

Det primære sigte vil være boligejendomme, der kan være ældreboliger, punkt-og rækkehuse. Her ses der dog stadig et betydeligt potentiale, og også i kommuner med god trafikal infrastruktur til de større byer.

### **Udviklingsejendomme**

Selskabet har via datterselskabet Germania-Arkaden GmbH gennemført et kontorbyggeri på havnen i Kiel, der blev opført 2010 med en tysk totalentreprenør. Det var en stor succes og projektet blev afviklet til tiden og inden for de økonomiske rammer. Med den udsøgte beliggenhed på havnen i Kiel var projektet fuldt udlejet inden det var færdigbygget. Som udgangspunkt vil selskabet gerne samarbejde med velkonsoliderede entreprenørselskaber omkring totalentrepriser. Herved sikres one-stop af alle tekniske kompetencer indenfor byggeri.

Udviklingsprojekter i større danske byer indenfor boliger og kontor er derfor også muligheder, som vil blive undersøgt nærmere.

## FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2020

Selskabet konstaterer, at det kun i meget begrænset omfang været påvirket af COVID-19. Udlejningen af selskabets investeringsejendomme, der primært består af boligejendomme, kontor- og erhvervsejendomme, har været stabil. Kun i meget begrænset omfang er der indgået aftaler med lejere omkring udsættelse af lejen.

Selskabets forventninger til resultat af primær drift på 108-115 mio. DKK og resultat før værdireguleringer på 77-85 mio. DKK, som oplyst i halvårsregnskab fastholdes.

Der forventes et overskud før skat på ca. 190-200 mio. DKK. Yderligere opblussen af COVID-19 og værdireguleringer af investeringsejendomme ved årets udgang kan påvirke tallene.

<b>ALLE TAL I MIO. DKK</b> <b>Tallene er omregnet til årstal</b>	<b>Forventet 2020</b>	<b>Regnskab 30-09-2020</b>	<b>Regnskab 30-06-2020</b>	<b>Regnskab 31-03-2020</b>	<b>Realiseret 2019</b>
Nettoomsætning	<b>175-180</b>	178,1	178,4	178,5	164,1
Driftsomkostninger		49,49	51,2	52,1	49,4
Bruttoresultat		128,61	127,2	126,4	114,7
Salgs-og administrationsomkostninger		17,6	18,9	16,7	16,1
Resultat af primær drift	<b>108-115</b>	111,01	108,3	109,7	98,3
Finansielle poster, netto		28,47	30,6	31,3	28,6
Resultat for værdireguleringer og skat	<b>77-85</b>	82,54	77,7	78,4	69,6
Værdireguleringer	<b>110-115</b>	114,3	20	0	128,4
Resultat før skat	<b>190-200</b>	196,8	97,7	78,4	198

# GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 3.066.714 DKK. Heraf udgør boliger 1.699.590 DKK. Kontorejendomme 815.900 DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 551.224 DKK.

Alle tal i 1.000 DKK pr. 30.09.2020

## HEIDE

Boliger 295.000 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 295.000

## HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 39.500 | Kontor 0 : I alt 39.500

## HAMBORG

Boliger 140.000 | Erhverv 387.000 | Kontor 35.100 : I alt 562.100

**ØVRIGE**  
Boliger 21.090 | Erhverv 124.724 | Kontor 0 : I alt 145.814

**SLESVIG**  
Boliger 498.200 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 498.200

**KIEL**  
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 526.100 : I alt 526.100

**LENSAHN**  
Boliger 76.520 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 76.520

**LÜBECK**  
Boliger 668.800 | Erhverv 0 | Kontor 254.700 : I alt 923.500

# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
	2020	2019	2018	2017	2016	2019
Beløb i DKK 1.000	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	
Antal m <sup>2</sup> , bolig	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , kontor	34.888	20.670	20.670	20.670	20.670	20.981
Antal m <sup>2</sup> , bolig og erhverv	58.635	73.882	76.249	-	-	62.235
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	7.733	7.076	6.589	6.211	5.029	7.217
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	23.380	17.398	17.368	17.129	16.113	19.400
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	12.515	10.405	10.450	-	-	12.142
Udlejningsgrad, bolig	97,80%	97,60%	97,20%	98,00%	97,15%	97,80%
Udlejningsgrad, kontor	99,50%	99,30%	99,00%	100,00%	99,90%	99,20%
Udlejningsgrad, erhverv	96,20%	93,70%	92,70%	-	-	94,50%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> pr. år (DKK)	500,30	491,95	475,60	466,67	456,80	475,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. år (DKK)	1.224,00	1.094,50	1.101,36	1.086,26	1.079,99	1.079,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> pr. år (DKK)	758,10	718,67	720,56	704,47	-	700,00

## Finansielle

KONCERN						
	2020	2019	2018	2017	2016	2019
Beløb i DKK 1.000	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	1.-3. kvartal	
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	20,11%	14,24%	8,27%	7,75%	9,69%	18,36%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	18,37%	12,58%	7,03%	6,90%	9,54%	15,20%
Soliditetsgrad (pct.)	42,05%	39,12%	36,21%	41,23%	36,88%	39,12%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,69%	2,94%	2,64%	2,99%	3,02%	2,36%
loan to value (LTV)	47,65%	50,78%	52,36%	50,29%	53,03%	49,80%
Interest coverage (ICR)	3,91	3,61	2,91	3,56	3,16	3,43

# KONCERNENS NØGLETAL

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2020 1.-3. kvartal	2019 1.-3. kvartal	2018 1.-3. kvartal	2017 1.-3. kvartal	2016 1.-3. kvartal	2019
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	34,84	19,75	8,99	7,91	6,24	30,42
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	15,57	18,69	1,29	12,52	16,01	42,68
Markedsværdi (T.DKK)	762.578	590.774	437.868	390.542	341.107	717.277
Børskurs ultimo perioden (DKK)	202,00	170,00	126,00	123,00	110,50	190,00
Indre værdi (DKK)	208,18	166,18	146,75	123,43	107,58	184,52
Price Earnings (PE)	5,80	8,61	14,02	15,55	17,71	6,25
Kurs/indre værdi (DKK)	0,97	1,02	0,86	1,00	1,03	1,03
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	29,39	30,11	27,96	20,38	21,38	26,05
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.793.314	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.193.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	18.173	18.173	18.173	106.373	18.173





# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2020 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.

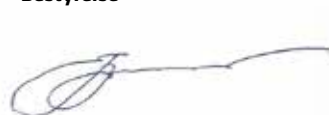
Delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2020 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapport for 1. - 3. kvartal 2020 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. september 2020.

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 18.11.2020

## Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Adm. direktør

# RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal	2020 1.-3. kvartal	2019 1.-3. kvartal	2019
<b>Nettoomsætning</b>	<b>44.299</b>	<b>41.264</b>	<b>133.536</b>	<b>122.937</b>	<b>164.158</b>
Driftsomkostninger	(11.518)	(9.907)	(37.122)	(34.569)	(49.436)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>32.782</b>	<b>31.357</b>	<b>96.415</b>	<b>88.368</b>	<b>114.722</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.742)	(2.988)	(13.199)	(9.903)	(16.397)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>29.040</b>	<b>28.369</b>	<b>83.216</b>	<b>78.465</b>	<b>98.325</b>
Finansielle indtægter	38	1	92	4	15
Finansielle omkostninger	(6.019)	(6.989)	(21.358)	(21.758)	(28.651)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>23.060</b>	<b>21.382</b>	<b>61.950</b>	<b>56.711</b>	<b>69.689</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	94.274	16	114.304	45.304	128.448
<b>Resultat før skat</b>	<b>117.334</b>	<b>21.398</b>	<b>176.254</b>	<b>102.015</b>	<b>198.137</b>
Skat af årets resultat	(12.902)	(2.701)	(15.221)	(11.847)	(34.125)
<b>Årets resultat</b>	<b>104.431</b>	<b>18.696</b>	<b>161.033</b>	<b>90.168</b>	<b>164.012</b>
<b>Fordeling af årets resultat</b>					
Moderelskabets aktionærer	63.962	11.382	98.661	51.475	105.827
Ikke kontrollerende interesser	40.469	7.314	62.372	38.693	58.185
<b>I alt</b>	<b>104.431</b>	<b>18.696</b>	<b>161.033</b>	<b>90.168</b>	<b>164.012</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	16,94	3,27	26,13	14,81	30,42
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	16,94	3,27	26,13	14,81	30,42

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal	2020 1.-3. kvartal	2019 1.-3. kvartal	2019
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>104.431</b>	<b>18.696</b>	<b>161.033</b>	<b>90.168</b>	<b>164.012</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>					
Kursreguleringer	(1.012)	341	(3.714)	(144)	314
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	451	(11.212)	(12.382)	(37.544)	(19.992)
Skat af dagsværdireguleringer	(84)	1.564	1.633	5.884	3.405
Anden totalindkomst	<b>(645)</b>	<b>(9.307)</b>	<b>(14.463)</b>	<b>(31.804)</b>	<b>(16.273)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>103.786</b>	<b>9.389</b>	<b>146.570</b>	<b>58.364</b>	<b>147.739</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	63.655	5.137	89.319	29.460	94.206
Ikke kontrollerende interesser	40.131	4.252	57.251	28.904	53.533
<b>I alt</b>	<b>103.786</b>	<b>9.389</b>	<b>146.570</b>	<b>58.364</b>	<b>147.739</b>

# BALANCE

## Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.066.350	2.571.306	2.978.846
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	364	358	451
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.066.714</b>	<b>2.571.664</b>	<b>2.979.297</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.218	1.022	1.150
Andre tilgodehavender	7.986	2.863	8.103
Periodeafgrænsningsposter	0	31	9
Likvide beholdninger	71.005	14.034	29.029
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>82.209</b>	<b>17.950</b>	<b>38.291</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.148.922</b>	<b>2.589.614</b>	<b>3.017.588</b>

## BALANCE

## Passiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	189.666	174.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(44.502)	(48.826)	(33.753)
Reserve for valutakursregulering	(1.608)	1.648	2.106
Overført resultat	1.180.473	885.478	1.022.493
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.324.029</b>	<b>1.012.966</b>	<b>1.180.511</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	(538.118)	(435.479)	483.920
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>785.911</b>	<b>577.487</b>	<b>696.592</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	169.742	108.853	153.077
Gæld til kreditinstitutter	1.455.667	1.302.541	1.465.937
Gæld til banker	54.336	25.000	54.657
Leasingforpligtelser	25.500	0	26.191
Anden gæld	0	34.708	4.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.705.246</b>	<b>1.471.102</b>	<b>1.704.280</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	5.428	3.158	5.443
Gæld til banker	27.441	16.572	32.536
Leverandørgæld	7.262	5.667	14.450
Selskabsskat	3.174	5.305	17.650
Leasingforpligtelse	957	0	957
Anden gæld	75.386	74.844	61.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>119.647</b>	<b>105.546</b>	<b>132.797</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.824.893</b>	<b>1.576.648</b>	<b>1.837.077</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.148.922</b>	<b>2.589.614</b>	<b>3.017.588</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2020 - 30.09.2020							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(33.753)</b>	<b>2.106</b>	<b>1.022.493</b>	<b>1.180.511</b>	<b>483.920</b>	<b>696.592</b>
Årets resultat	0	0	0	161.033	161.033	62.372	98.661
Anden totalindkomst	0	(10.749)	(3.714)	-	(14.463)	(5.121)	(9.342)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(10.749)</b>	<b>(3.714)</b>	<b>161.033</b>	<b>146.570</b>	<b>57.251</b>	<b>89.319</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	0	0	0	(3.053)	(3.053)	(3.053)	0
<b>Egenkapital pr. 30. september 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(44.502)</b>	<b>(1.608)</b>	<b>1.180.473</b>	<b>1.324.029</b>	<b>538.118</b>	<b>785.911</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2019 - 30.09.2019							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2020</b>	<b>174.666</b>	<b>(17.166)</b>	<b>1.792</b>	<b>818.910</b>	<b>978.201</b>	<b>419.738</b>	<b>558.464</b>
Årets resultat	0	0	0	90.168	90.168	38.693	51.475
Anden totalindkomst	0	(31.660)	(144)	0	(31.804)	(9.789)	(22.015)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(31.660)</b>	<b>(144)</b>	<b>90.168</b>	<b>58.364</b>	<b>28.904</b>	<b>29.460</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(13.163)	(13.163)	(13.163)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(10.493)	(10.493)	0	(10.493)
Udbytte egne aktier	0	0	0	56	56	0	56
<b>Egenkapital pr. 30. september 2019</b>	<b>174.666</b>	<b>(48.826)</b>	<b>1.648</b>	<b>885.478</b>	<b>1.012.966</b>	<b>435.479</b>	<b>577.487</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2019
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>83.216</b>	<b>78.465</b>	<b>98.325</b>
Ændring i tilgodehavender	(1.971)	385	92.420
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(5.721)	(6.972)	546
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	691	73	97
Betalt selskabsskat	(10.862)	(1.473)	-1636
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>65.353</b>	<b>70.478</b>	<b>189.752</b>
Modtagne finansielle indtægter	92	4	15
Betalte finansielle omkostninger	(21.358)	(21.758)	(28.651)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>44.087</b>	<b>48.724</b>	<b>161.116</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(4.504)	(13.134)	(17.887)
Salg af investeringsejendomme	21.296	0	104.576
Køb / tilgang af andre anlæg	0	(87)	(107)
Salg / afgang af andre anlæg	0	0	20
Køb af virksomheder	0	0	(201.359)
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>16.792</b>	<b>(13.221)</b>	<b>(114.757)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Lånoptagelse	0	0	47.442
Tilbagebetaling på lån	(10.765)	(15.418)	(115.490)
Kapitalforhøjelse			54.366
Udlodning K/S Danske Immobilien	(3.053)	(13.163)	(13.169)
Udloddet udbytte	0	(10.437)	(10.443)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(13.818)</b>	<b>(39.018)</b>	<b>(37.294)</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>47.061</b>	<b>(3.514)</b>	<b>9.065</b>



# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2019
Likvid beholdning ved årets begyndelse	13.524	3.375	3.375
Overtagne likvide beholdninger	0	0	1.076
Valutakursreguleringer, likvider	-43	0	8
Årets pengestrømme	47.061	(3.514)	9.065
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>60.542</b>	<b>(139)</b>	<b>13.524</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	71.005	14.034	29.029
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(10.463)	(14.173)	(15.505)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>60.542</b>	<b>(139)</b>	<b>13.524</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, porteføljeformidlere 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 189.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Navneaktier:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej



### Ejerforhold

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

### Egne aktier

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 30.09.2020 18.173 stk. aktier, svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

### Finanskalender

Årsrapport 2019	25. marts 2020
Ordinær generalforsamling 2020	12. juni 2020
Delårsrapport 1. kvartal 2020	20. maj 2020
Delårsrapport 1. halvår 2020	20. august 2020
Delårsrapport 3. kvartal 2020	18. november 2020
Finanskalender 2021	18. november 2020

### Økonomisk rapportering

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

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

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

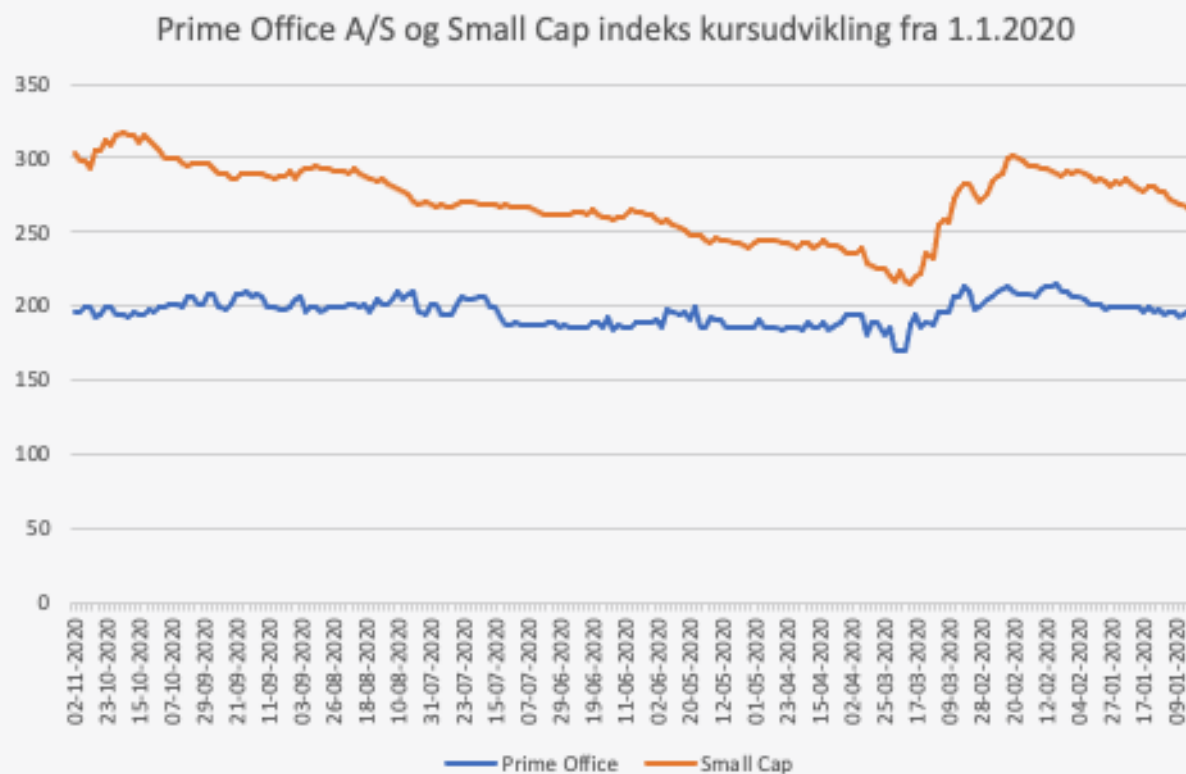


Hamburg

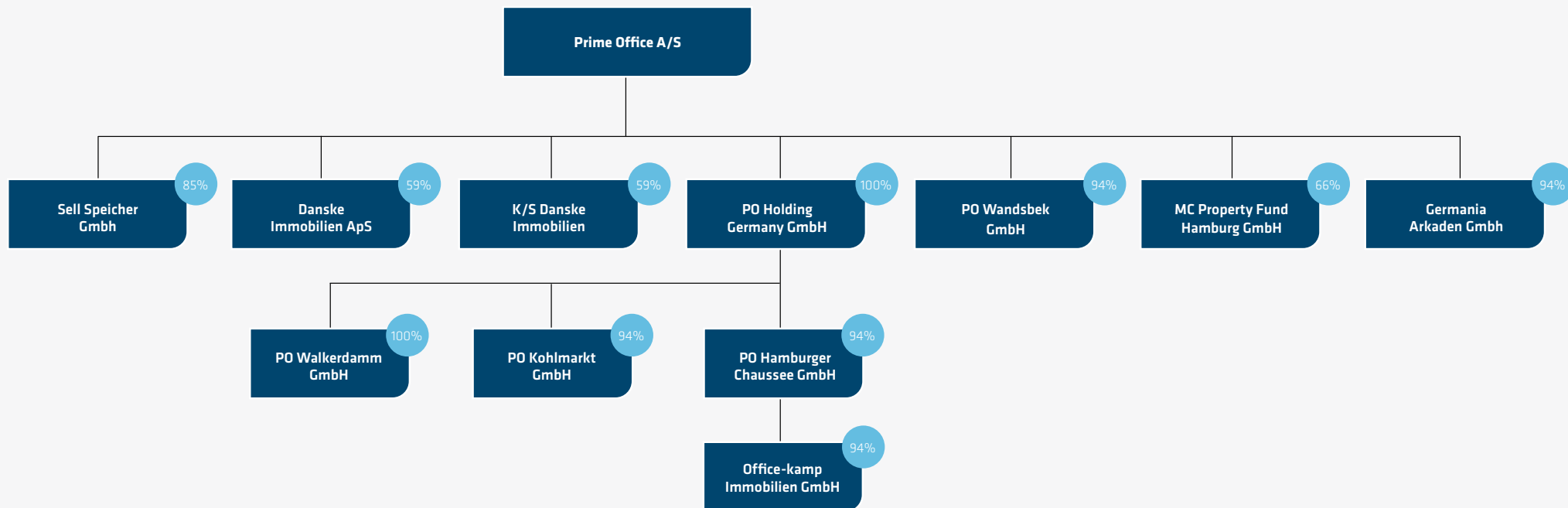
# AKTIE KURSUDVIKLING

Udvikling i Prime Office A/S' aktiekurs og Small Cap index

Prime Office aktien har været stabil i første halvår 2020 og ligger lidt højere end ved årets slutning (190).



# KONCERNSTRUKTUR





*Marliring Lübeck, Nye facader og svalegange og balkoner.*



*Arnimstrasse Lübeck*

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Resultatopgørelse

KONCERN 3. KVARTAL					
Beløb i DKK 1.000	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal	2018 3. kvartal	2017 3. kvartal	2016 3. kvartal
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	44.299	41.264	40.699	27.395	26.957
Bruttoresultat	32.782	31.357	26.165	21.065	20.669
Resultat af primær drift	29.040	28.369	22.479	16.682	16.835
Resultat af finansielle poster	(5.981)	(6.988)	(8.092)	(4.694)	(4.490)
Resultat før kurs- og værdiregulering	23.060	21.382	14.387	11.989	12.345
Resultat før skat	117.334	21.398	14.429	11.989	12.345
<b>Periodens resultat</b>	<b>104.431</b>	<b>18.696</b>	<b>11.597</b>	<b>10.954</b>	<b>12.335</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
<b>Periodens totalindkomst i alt</b>	103.786	9.389	15.982	10.694	9.323

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Resultatopgørelse

KONCERN 1. - 3. KVARTAL					
Beløb i DKK 1.000	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	133.536	122.937	122.552	81.923	80.047
Bruttoresultat	96.415	88.368	90.923	63.244	62.921
Resultat af primær drift	83.216	78.465	72.868	48.531	49.495
Resultat af finansielle poster	(21.266)	(21.754)	(25.055)	(13.619)	(15.667)
Resultat før kurs- og værdiregulering	61.950	56.711	47.813	34.913	33.827
Resultat før skat	176.254	102.015	47.855	34.913	33.827
<b>Periodens resultat</b>	<b>161.033</b>	<b>90.168</b>	<b>40.668</b>	<b>31.104</b>	<b>33.291</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
<b>Periodens totalindkomst i alt</b>	146.570	58.364	43.197	38.142	5.772



# KONCERNENS HOVEDTAL

## Balance

KONCERN 1. - 3. KVARTAL					
Beløb i DKK 1.000	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal
<b>Aktiver</b>					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	(16.792)	13.221	(15.086)	4.595	4.752
Langfristede aktiver	3.066.714	2.571.664	2.418.857	1.556.163	1.495.310
Kortfristede aktiver	82.209	17.950	60.513	9.525	13.752
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.148.922</b>	<b>2.589.614</b>	<b>2.479.370</b>	<b>1.565.688</b>	<b>1.509.062</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	1.324.029	1.012.966	897.879	645.493	556.523
Langfristede gældsforpligtelser	1.705.246	1.471.102	1.507.006	857.487	887.428
Kortfristede gældsforpligtelser	119.647	105.546	74.485	62.708	65.111
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.148.922</b>	<b>2.589.614</b>	<b>2.479.370</b>	<b>1.565.688</b>	<b>1.509.062</b>

# KONCERNENS HOVEDTAL

## Pengestrømme

KONCERN 1. - 3. KVARTAL					
Beløb i DKK 1.000	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2016 1. - 3. kvartal
<b>Pengestrømme</b>					
Resultat af primær drift	83.216	78.465	72.868	48.531	49.495
Pengestrømme vedrørende primær drift	65.353	70.478	28.430	43.441	52.743
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	44.087	48.724	3.375	29.822	37.076
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	16.792	(13.221)	38.346	(4.595)	(4.752)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(13.818)	(39.018)	(19.929)	(28.988)	(25.455)
Periodens pengestrømme i alt	47.061	(3.514)	21.793	(3.761)	(6.869)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	13.524	3.375	3.093	9.172	2.873
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>60.542</b>	<b>(139)</b>	<b>24.890</b>	<b>6.060</b>	<b>9.742</b>

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2019.

## PRIME OFFICE

[Kontakt os for yderligere information](#)

### Selskab

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

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

### Kontaktperson

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

### Bestyrelse

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

### Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

### Revisor

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



*Sell Speicher ejendom i Kiel*

