



PRIME OFFICE A/S

Q3

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2025
AARHUS, DEN 20. NOVEMBER 2025 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 214/2025

RESUME FOR 1.-3. KVARTAL 2025

Prime Office A/S' bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1.- 3 kvartal 2025. Der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning, der er steget med 2,7 % til 92,4 mio. DKK fra 90,0 mio. DKK, mens indtægter fra kontorejendomme er steget til 37,1 mio. DKK fra 36,2 mio. DKK svarende til en stigning på 2,5%. Indtægter fra erhvervsejendomme er faldet til 21,6 mio. DKK fra 24,9 mio. DKK efter frasalgs af ejendomme i perioden. Reguleret for disse frasalgs er huslejeindtægterne på erhvervsejendomme faldet med 1,2% fra 30.9.2024.

- Omsætningen andrager 151,2 mio. DKK pr. 30.9.2025 mod 151,2 mio. DKK pr. 30.9.2024.
- Koncernens driftsomkostninger udgør 51,5 mio. DKK mod 45,0 mio. DKK året før. Det er en stigning på 14,3%. De væsentlige stigninger skyldes vedligeholdelse af koncernens ejendomme, højere forvaltningsomkostninger og egne omkostninger til tomme lejemål.
- Koncernens salgs-og administrationsomkostninger udgør 13,9 mio. DKK mod 17,3 mio. DKK året før, hvilket er et fald på 19,5%
- Resultat af primær drift udgør 85,8 mio. DKK pr. 30.9.2025 mod 88,9 mio. DKK pr. 30.6.2024, hvilket er et fald på 3,4%.
- Koncernens investeringsejendomme er værdireguleret med -3,4 mio. DKK pr. 30.9.2025 mod 57,6 mio. DKK pr. 30.9.2024. Der er solgt to mindre erhvervsejendomme i perioden for ca. 17,6 mio. DKK, hvilket er ca. 3,3 mio. DKK lavere end bogført værdi.
- Finansielle nettoomkostninger udgør -27,8 mio. DKK mod -31,1 mio. DKK året før. Det kraftige rentefald i perioden har betydet lavere renter for koncernens variable gæld. Det er et fald i renteudgifterne på 10,6%.
- Overskud før værdiregulering og før skat andrager 58,0 mio. pr. 30.9.2025 mod 57,8 mio. DKK pr. 30.09.2024.
- Koncernens egenkapital udgør 1.899,7 mio. DKK pr. 30.09.2025 mod 2.059,9 mio. DKK pr. 30.9.2024. Faldet skyldes udbetaling af udbytte i K/S Danske Immobilien.
- Koncernens soliditet udgør 41,8% pr. 30.9.2025 mod 47,3% pr. 30.09.2024.
- Koncernens LTV pr. 30.9.2025 er på 50,5% mod 45,5% pr. 30.09.2024.



Facade fra Mejlbyggen B.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Byggeri på Aarhus Ø forløber planmæssigt og som det fremgår af forsidebilledet er byggeriet nu kommet op i 4. etage og følger den lagte tidsplan og budgettet.

FORVENTNINGER TIL 2025

Koncernen forventer uændret en omsætning på mellem 195-210 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 105-125 mio. DKK, og et overskud før skat og værdireguleringer af ejendomme på 65-85 mio. DKK.

Usikkerheden er fortsat stor på de finansielle markeder, som følge af geopolitiske spændinger og ændret toldpolitik i USA.

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2025 TIL 30. SEPTEMBER 2025

RESULTATOPGØRELSE

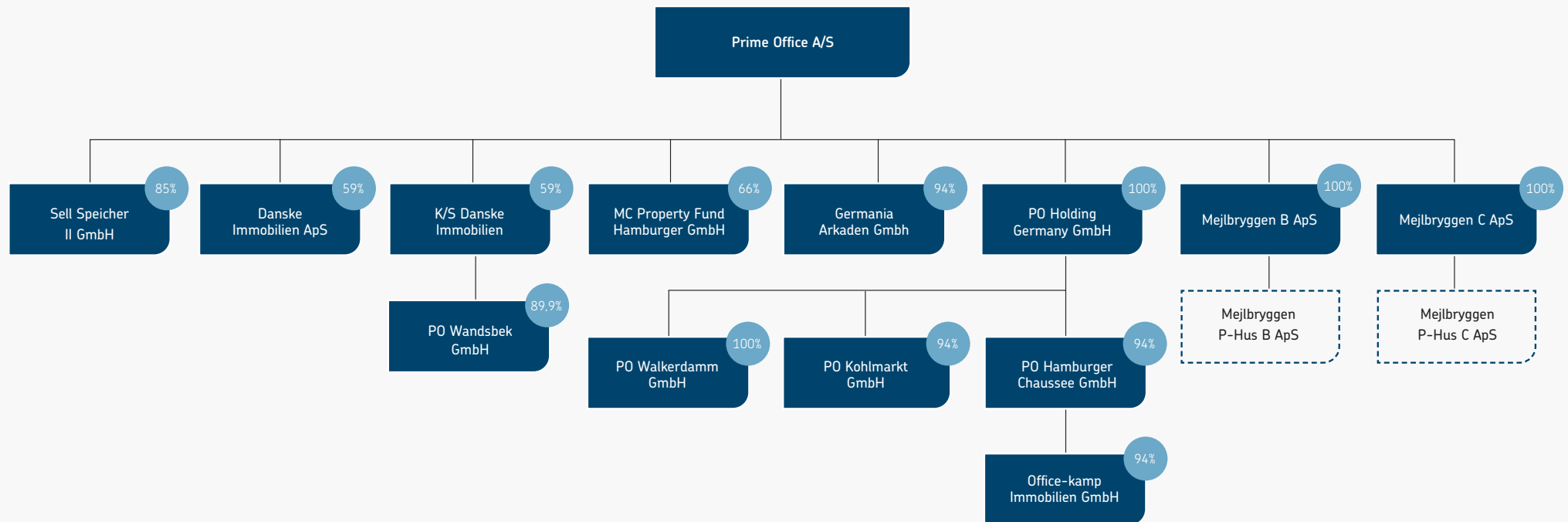
BELØB I DKK 1.000	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Udvikling i %
Omsætning	151.226	151.226	0,0%
Driftsomkostninger	-51.482	-45.044	14,3%
Bruttoresultat	99.744	106.182	-6,1%
<i>Bruttomargin</i>	66,0%	70,2%	-6,1%
Salgs- og adm. omkostninger	-13.930	-17.308	-19,5%
Resultat af primær drift	85.814	88.874	-3,4%
(overskudsgrad primær drift)	56,7%	58,8%	-3,4%
Finansielle poster, netto	-27.809	-31.122	-10,6%
Resultat før skat	58.005	57.752	0,4%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-3.493	57.667	
Overskud før skat	54.512	115.419	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	1.899.727	4.359.612	
Egenkapital	1.899.727	2.059.938	
Likvide midler	131.437	192.203	
<i>Soliditet</i>	41,83%	47,25%	
LTV (realkredit /vurdering)*	50,52%	45,50%	

* Her er bankindestående ikke modregnet

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resume for 1.-3. kvartal 2025	2
Økonomiske overskrifter	2
Væsentlige begivenheder i perioden	3
Forventninger til 2025	3
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2025 til 30. september 2025	4
Ledelsens beretning for 1.-3. kvartal halvår 2025	7
Pengepolitisk udvikling og inflation	7
Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor	8
Det tyske ejendomsmarked	9
Transaktionsvolumen	9
Pris og lejeudvikling	10
Vurdering af investeringsejendomme	11
Selskabets resultatopgørelse	12
Selskabets balance	12
Udvikling i MC Property Fund Hamburg	13
Kapitalstruktur og rentesikringer	13
Likviditet	13
Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på Aarhus Ø	14
Ejendomsmarkedet i Aarhus	14
Begivenheder efter balancedagen	14
Forretningsområder med segmentoplysninger	15
Hoved- og nøgletal for koncernen	17
Koncernens nøgletal	19
Ledelsespåtegning	21
Resultatopgørelse	22
Totalindkomstopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsanalyse	27
Aktionærinformation	29
Aktiekursudvikling	30
Anvendt regnskabspraksis	31
Kontakt	31

KONCERNOVERSIGT

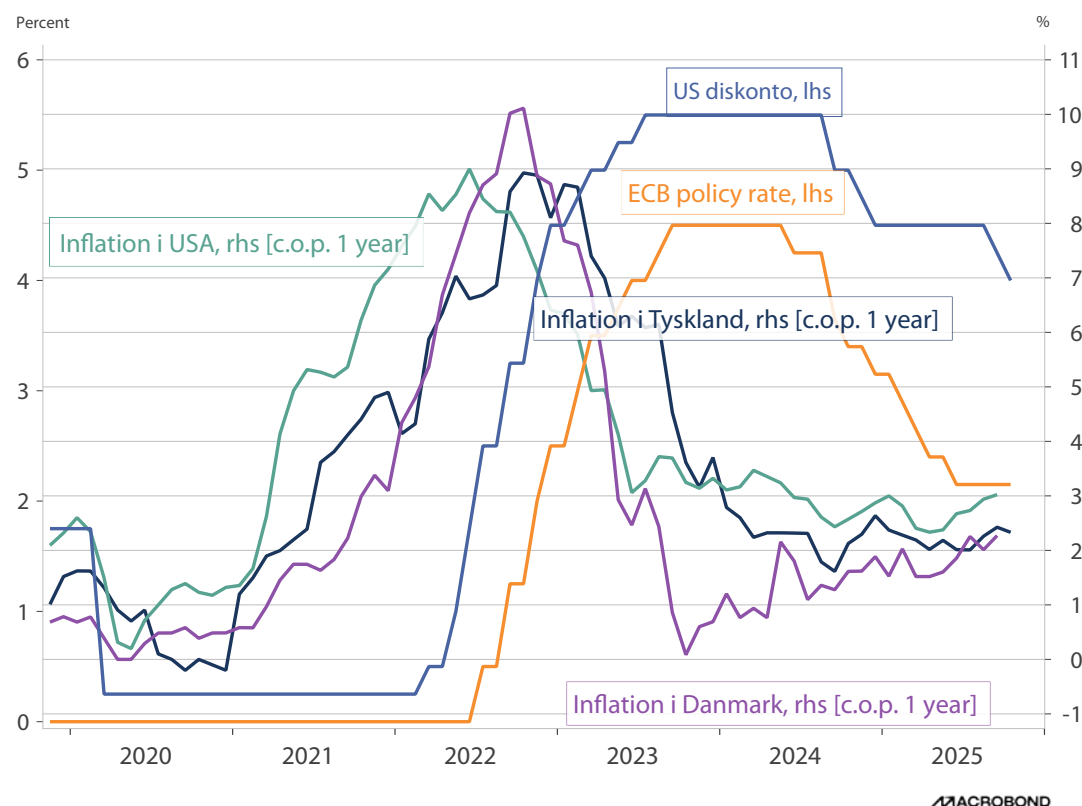


LEDELSENS BERETNING FOR 1.-3. KVARTAL HALVÅR 2025

Pengepolitisk udvikling og inflation

Inflationen er faldet dramatisk i de seneste år. I EU og i Danmark er inflationen omkring 2%, der svarer til hovedmålsætningen for pengepolitikken i både EU og i USA. I USA er rentepolitikken dog fortsat mere restriktiv end i EU.

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtigelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 – 10 år. Afdækningen af renterisici fortages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente, og der henvises til note 25 i selskabets årsrapport, for at se de enkelte rentesikringer. Hovedprincipperne for behandling af rentesikringer fremgår af note 27 i årsregnskabet.

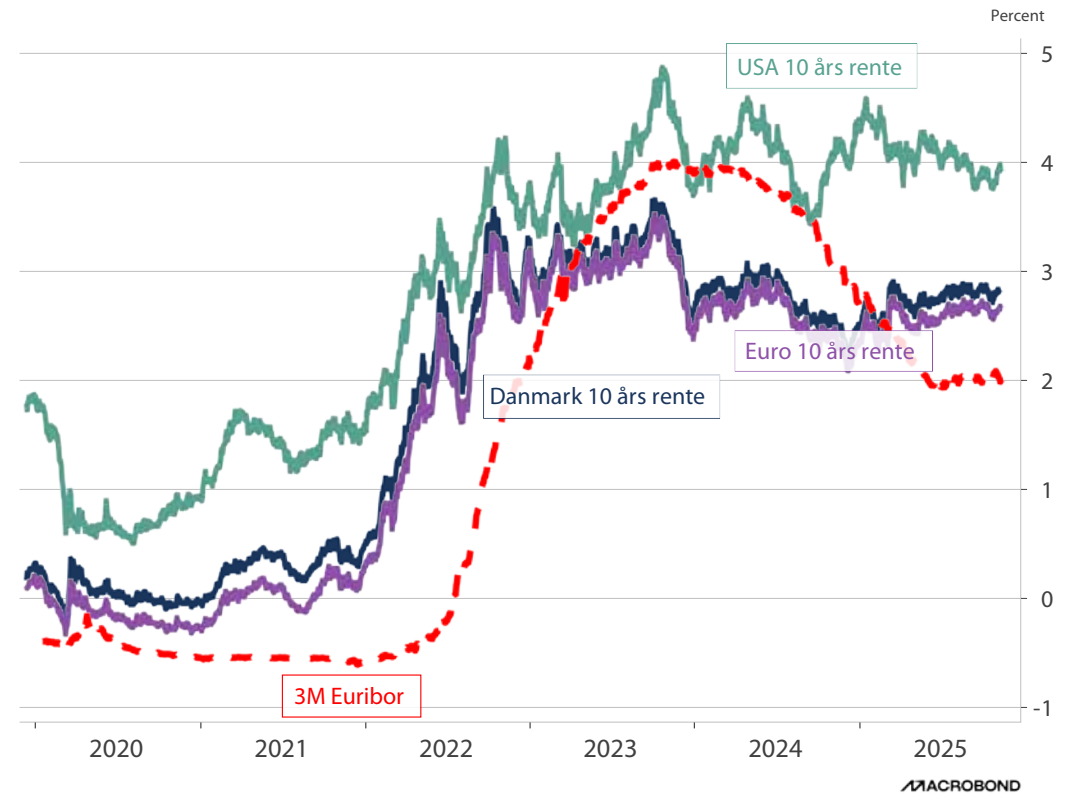


Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor

De lange internationale renter er fortsat på et relativt højt niveau i både Danmark og i Tyskland til trods for massive rentenedsættelser i begge lande. Det har betydet, at den korte rente (3 måneder eurorenten) er faldet fra over 4% til 2%. Prime Office's variable gæld finansieres via 3 måneders eurorenter, og derfor er renteudgifterne også faldet med 10,6% fra tilsvarende periode året før.

I perioden er der foretaget rentesikringer frem til 30.6. 2027 til 1,99% for ca. 150 mio. DKK for at fastlåse en del af den variable gæld.

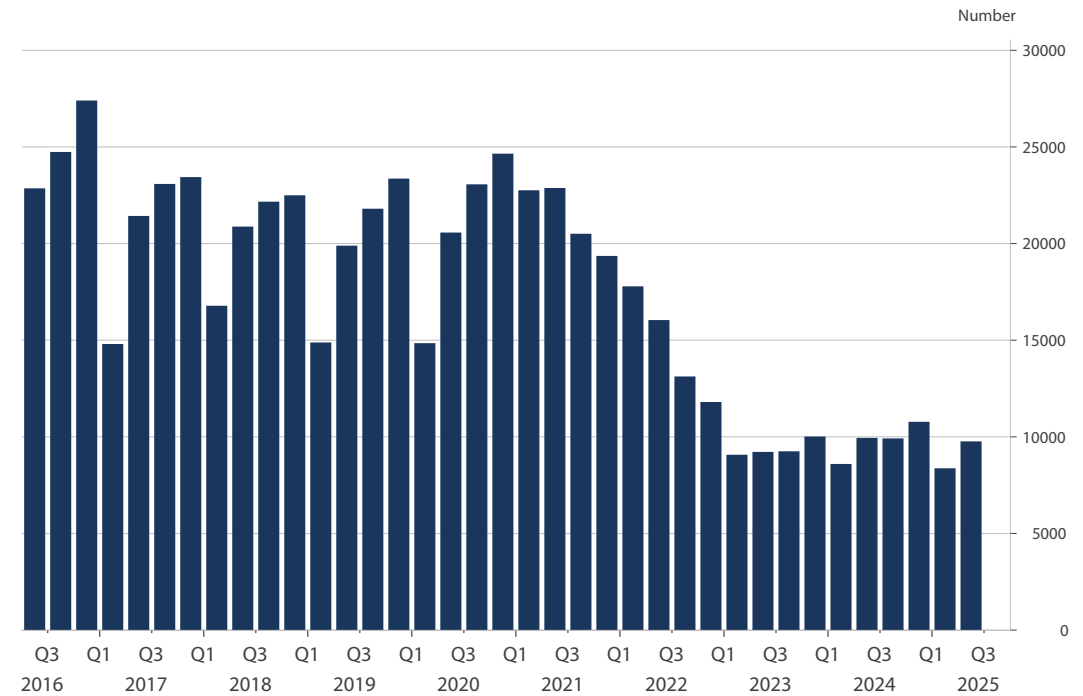
Med de seneste rentesikringer er koncernens renteafdækning i de kommende 3 år på ca. 70%, der falder til omkring 50% i 2030. Der er ikke foretaget rentesikringer af Mejlbyggen-selskaberne.



Det tyske ejendomsmarked

Som det fremgår er transaktionsvolumen på det tyske ejendomsmarked fortsat lavt til trods for en lavere inflation og et markant fald i ECB's styringsrente.

Transaktionsvolumen



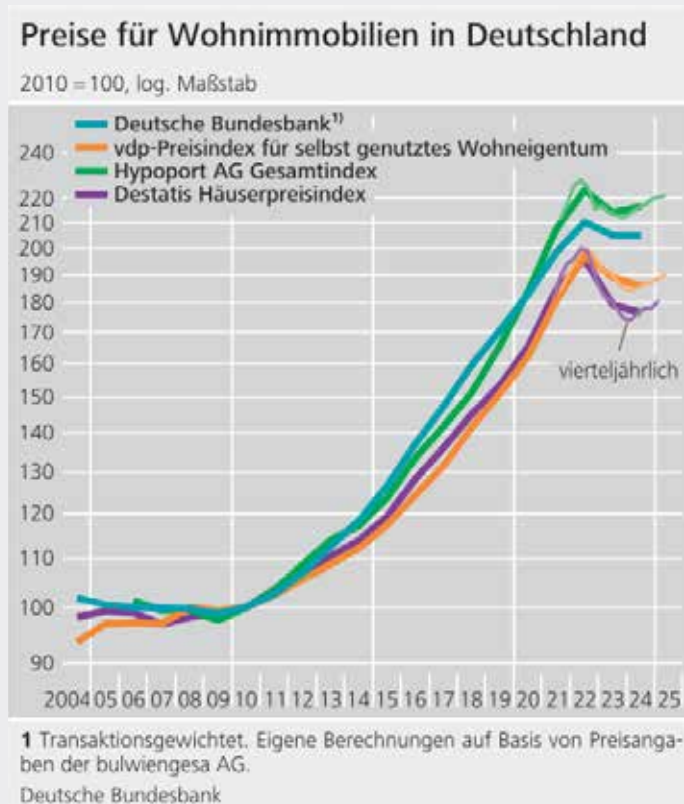
■ Germany, Real Estate Transactions, Purchases of Building Land, German Federal Statistical Offi...

MACROBOND

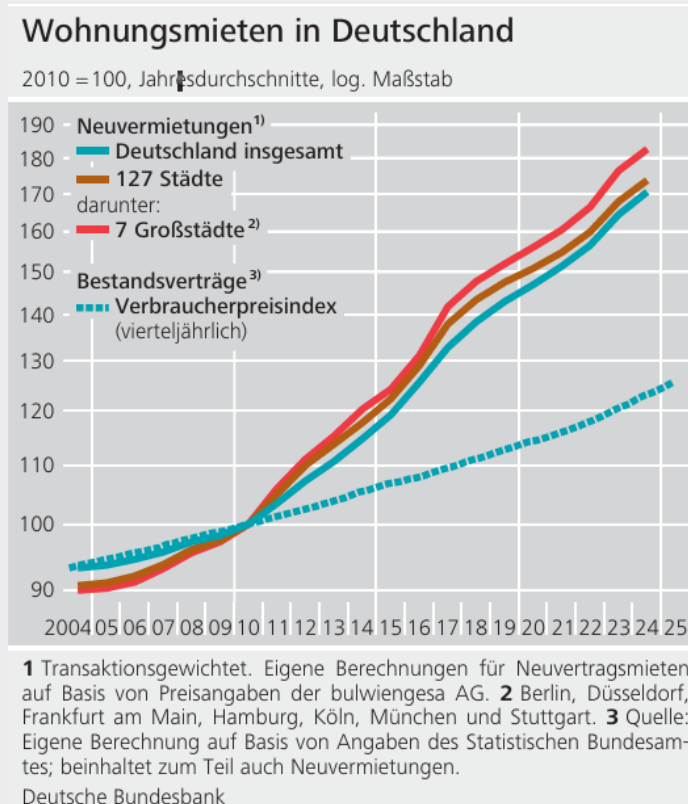
Pris og lejeudvikling

Som det fremgår af grafen er priserne på boligejendomme stabiliseret, og den høje inflation har betydet stigende huslejer. Den skrappe tyske boliglovgivning betyder, at huslejerne gradvis vil stige i de kommende år ved regulerede lejeforhøjelser og ved fraflytning.

Boligprisudvikling i Tyskland



Udvikling i boliglejer



Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investeringsejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2024.

Selskabets ejendomme vurderes efter internationale regnskabsprincipper i IFRS 13's dagsværdihierarki niveau 3, hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata. I note 2 er der udarbejdet følsomhedsberegninger for ændringer i afkastprocenten med +-0,5% og i ændring af lejeindtægterne med +-5%. Begge forhold betyder, at værdien af investeringsejendomme kan svinge med meget store beløb.

Afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme fremgår af skemaet.

Selskabets fordeling af bolig-, kontor- og erhvervsejendomme er på ca. 76%, 12% og 12%.

Der er i perioden sket en mindre regulering af investeringsejendomme som følge af valutakursændringer og mindre aktiverede investeringer. Afkastprocenter er uforandrede, og der er ikke sket væsentlige ændringer ifølge intern afkastmodel.

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2024		2023	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamborg	4,15%	4,40%-5,00%	4,15%	4,4%-5,00%
Kiel		4,75%-5,00%		4,75%-5,00%
Lübeck	4,60%	4,8%-5,00%	4,60%	4,8%-5,00%
Slesvig	4,90%		4,90%	
Heide	4,90%	5,00%	4,90%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,90%	
Neumünster		5,00%		5,00%

Kilde: Årsrapport 2024

FAKTISK FASTSAT VURDERING

	Vurdering 31-12-2024	Vurdering 31-03-2025	Vurdering 30-06-2025	Vurdering 30-09-2025
Alle tal i 1.000 DKK				
KSD	2.085.509.820	2.085.509.820	2.085.509.820	2.085.509.820
MCPF	471.472.000	471.472.000	470.203.800	470.203.800
Kontor	946.823.000	946.823.000	946.823.000	946.823.000
Mejlbryggen	568.245.000	641.277.000	708.590.000	788.235.000
Samlet	4.072.049.820	4.145.081.820	4.211.126.620	4.325.716.000

Kilde: Intern beregning 30.9.2025

Selskabets resultatopgørelse

Koncernens nettoomsætning udgør 151,2 mio. DKK mod 151,2 mio. DKK for perioden før.

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning, der er steget med 2,7 % til 92,4 mio. DKK fra 90,0 mio. DKK, mens indtægter fra kontorejendomme er steget til 37,1 mio. DKK fra 36,2 mio. DKK svarende til en stigning på 2,5%. Indtægter fra erhvervsejendomme er faldet til 21,6 mio. DKK fra 24,9 mio. DKK efter frasalg af ejendomme i perioden. Reguleret for disse frasalg er huslejeindtægterne på erhvervsejendomme faldet med 1,2% fra 30.9.2024.

Koncernens driftsomkostninger udgør 51,5 mio. DKK mod 45,0 mio. DKK året før. Det er en stigning på 14,3%. De væsentlige stigninger skyldes vedligeholdelse af koncernens ejendomme, højere forvaltningsomkostninger og egne omkostninger til tomme lejemål.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør 13,9 mio. DKK mod 17,3 mio. DKK året før, hvilket er et fald på 19,5%.

Koncernens investeringsejendomme er værdireguleret med -3,3 mio. DKK i pr. 30.09.2025 mod 58,3 mio. DKK pr. 30.09.2024. Der er solgt to mindre erhvervsejendomme i perioden for ca. 17,6 mio. DKK, hvilket er ca. 3,3 mio. DKK lavere end bogført værdi. Der er foretaget dagsværdiregulering på de solgte ejendomme pr. 30. september 2025.

Finansielle nettoomkostninger udgør -27,8 mio. DKK mod -31,1 mio. DKK året før. Det kraftige rentefald i perioden har betydet lavere renter for koncernens variable gæld. Det er et fald i renteudgifterne på 10,6%.

Overskud før værdiregulering og før skat andrager 58,0 mio. pr. 30.9.2025 mod 57,8 mio. DKK pr. 30.09.2024.

Totalindkomst udgør 39,1 mio. DKK mod 79,2 mio. DKK forrige år. Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter er på -8,2 mio. DKK mod -24,1 mio. DKK året før.

Selskabets balance

De samlede aktiver andrager 4.541,4 mio. DKK og stigningen på 182 mio. DKK er fra investeringsejendomme under opførsel, der er steget til 788,2 mio. DKK mod 503,7 mio. DKK året før.

Gæld til kreditinstitutter er steget til 2.183,2 mio. DKK fra 1.850,1 mio. DKK, og skyldes lånoptagelse i koncernen til finansiering af Mejlbyggen B og Mejlbyggen C.

Egenkapitalen pr. 30.09.2025 udgør 1.899,7 mio. DKK mod 2.059,9 mio. DKK pr. 30.09.2024. Faldet i egenkapitalen skyldes udlodning i K/S Danske Immobilien. I moderselskabet er egenkapitalen pr. 30.09.2025 steget til 1.287,7 mio. DKK fra 1.271,6 mio. DKK, mens minoritetsinteresser udgør 611,9 mio. DKK pr. 30.09.2025 mod 788,3 mio. DKK pr. 30.9.2024.

Udvikling i MC Property Fund Hamburg

Når omsætningen pr. 30.9.2025 på 151,2 mio. DKK stort set er uforandret er det efter en markant ændring i koncernens selskab med erhvervsejendomme – MC Property Fund Hamburg GmbH.

I de seneste år er en række ejendomme solgt, da fokus fremadrettet er på boligejendomme og ikke på erhvervsejendomme. Der var oprindeligt 58 ejendomme med meget blandet erhverv. Boligejendommene blev i 2023 frasolgt til K/S Danske Immobilien, der er koncernens tyske boligejendomsselskab. I dag er der 12 ejendomme tilbage og planen er fortsat at frasælge erhvervsejendommene.

I tabellen nedenfor kan man se konsekvenserne. Huslejeindtægter er til trods for frasalgs steget fra 163,5 mio. i. DKK i 2018 til 201,7 mio. DKK i 2024. Det svarer til en stigning på 23,5%.

Overskud af primær drift (EBIT) er til trods for frasalgs steget fra 101 mio. DKK i 2018 til 118,2 mio. DKK i 2024. Det er en stigning på 17%.

OMSÆTNING

Alle tal i 1.000 DKK					
	KSD	Kontor	MCPF	i alt	Ændring
2024	120.614	48.696	32.453	201.763	23,4%
2023	111.365	47.988	38.093	197.446	
2022	102.597	45.114	40.962	188.673	
2021	98.021	42.925	41.709	182.655	
2020	94.037	42.172	43.023	179.232	
2019	91.669	22.657	49.832	164.158	
2018	89.143	22.415	52.008	163.566	

Kilde: Segmentoplysninger Prime Office årsregnskaber

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 41,8% pr. 30.9.2025 mod 47,2% pr. 30.09.2024. LTV er på 50,5% pr. 30.9.2025 mod 45,5% pr. 30.09.2024, hvilket skyldes optagelse af langfristede lån til investeringsejendomme under opførsel.

Koncernens langsigtede gæld forfalder 31.12. 2035 og der er afdragsfrihed frem til 31.12. 2028.

Med de seneste rentesikringer er koncernens renteafdækning i de kommende 3 år på ca. 70%, der falder til omkring 50% i 2030. Der er ikke foretaget rentesikringer af Mejlbyggen-selskaberne

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.9.2025 131,4 mio. DKK mod 192,3 mio. DKK pr. 30.09.2024.

EBIT

Alle tal i 1.000 DKK					
	KSD	Kontor	MCPF	i alt	Ændring
2024	66.851	38.688	12.747	118.286	17,0%
2023	66.533	37.932	19.269	123.734	
2022	58.416	35.391	22.676	116.483	
2021	61.501	34.146	22.730	118.377	
2020	57.247	35.677	23.710	116.634	
2019	57.034	17.065	28.813	102.912	
2018	56.556	17.964	26.574	101.094	

Mejlbryggen B og Mejlbryggen C på Aarhus Ø

Som det fremgår af forsidebilledet, forløber byggeriet på Aarhus Ø i de to Mejlbryggen-selskaber planmæssigt og byggeriet er foran tidsplanen. Du kan følge med i byggeriet på mejlbryggen.dk

Status for byggeriet

På byggefelt B er der nu monteret elementer inkl. facadeelementer i fire etagers højde. Herunder er alle grå elementer samt betondæk monteret og arbejde med lette vægge i lejligheder er opstartet.

Badekabiner er leveret i alle lejligheder og delvist tilsluttet.

Hovedføringsveje for teknikfag foregår.

På byggefeltet C er kælderen færdig elementmæssigt. Alle grå og ca. 40% af facadeelementerne i stueplan er monteret.

Kloak og hovedføringsveje i kælderen er færdige.

Det største fokus i den kommende periode er færdiggørelse af elementmontage samt klargøring til de lette trækassetter som udgør de øverste skrå etager på byggefelt B. Herudover foregår lette vægge, tilslutning af badekabiner og lukning af facaden på B, således, at udtørring kan opstartes.

På byggefelt C er fokus på elementmontage. Fokus vil i den kommende periode skifte til teknik og installationer i byggeriet.

Byggeri og demografi

Antallet af tomme boliger i Aarhus er nede på 1,4%, hvilket er et dramatisk fald i forhold til for få år siden. Der er to væsentlige årsager hertil: Boligbyggeriet i Aarhus er stort set gået i stå og tilflytningen til Aarhus er på 4.000-5.000 indbyggere om året.

Ejendomsmarkedet i Aarhus

Udlejning

Ifølge Colliers er tomgangen i det centrale Aarhus på et niveau som i 2017, hvor der var udtalt mangel på boliger. Huslejepriserne forventer Colliers derfor vil stige i de kommende år, og Colliers forventer en gennemsnitlig markedsleje på 1800-1900 pr. m² for nyopførte lejligheder på ca. 80 m².

I øjeblikket har over 1100 interesserede lejere skrevet sig på interesselisten til de 306 lejligheder.

Ejerboligmarkedet

Priserne på det generelle boligmarked er steget i Danmark, og specielt ejerlejligheder er steget i København og i Aarhus. I de seks største boligprojekter på Aarhus Ø er der siden 2020 handlet 887 ejerlejligheder til en gennemsnitspris på 52.384 kr. pr. m² og i 2025 er der gennemført 59 handler til en gennemsnitspris på 54.227 kr. pr. m².

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til offentliggørelse af delårsrapport ikke sket forhold, der påvirker delårsrapporten.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2025

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbyggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	92.426	37.170	21.616	0	0	151.212
Driftsomkostninger	(38.447)	(4.447)	(8.588)	0	0	(51.482)
Bruttoresultat	53.979	32.723	13.028	0	0	99.730
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.974)	(2.654)	(2.003)	(1.318)	(2.981)	(13.930)
Resultat af primær drift	49.005	30.069	11.025	(1.318)	(2.981)	85.800
Finansielle poster, netto	(15.888)	(8.464)	1.599	0	(5.057)	(27.810)
Resultat før værdireguleringer og skat	33.117	21.605	12.624	(1.318)	(8.038)	57.991
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(358)	0	(3.135)	0	0	(3.493)
Resultat før skat	32.759	21.605	9.489	(1.318)	(8.038)	54.498
Segmentaktiver	2.216.183	1.263.536	717.504	794.586	(450.644)	4.541.165
Segmentforpligtelser	1.223.585	671.436	285.614	420.667	40.136	2.641.438

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2024

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbyggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	90.038	36.205	24.983	0	0	151.226
Driftsomkostninger	(34.860)	(3.126)	(7.057)	0	0	(45.043)
Bruttoresultat	55.178	33.079	17.926	0	0	106.183
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.414)	(2.997)	(5.416)	(17)	(3.464)	(17.308)
Resultat af primær drift	49.764	30.082	12.510	(17)	(3.464)	88.875
Finansielle poster, netto	(15.888)	(8.464)	1.599	0	(8.369)	(31.122)
Resultat før værdireguleringer og skat	33.876	21.618	14.109	(17)	(11.833)	57.753
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.001	18.224	-558	0	0	57.667
Resultat før skat	73.877	39.842	13.551	(17)	(11.833)	115.420
Segmentaktiver	2.256.889	1.203.435	807.109	503.828	(411.649)	4.359.612
Segmentforpligtelser	848.275	663.914	339.756	503.765	(56.036)	2.299.674

Segmentoplysninger for koncernen 2024

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbyggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	120.614	48.696	32.453	0	-	201.763
Driftsomkostninger	(46.705)	(5.867)	(13.165)	0	-	(65.737)
Bruttoresultat	73.909	42.829	19.288	0	-	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.058)	(4.141)	(6.541)	(87)	(4.679)	(22.506)
Resultat af primær drift	66.851	38.688	12.747	(87)	(4.679)	113.520
Finansielle poster, netto	(21.444)	(9.653)	7.301	0	(12.993)	(36.789)
Resultat før værdireguleringer og skat	45.407	29.035	20.048	(87)	(17.672)	76.731
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	36.433	46.129	(53.811)	0	0	28.752
Resultat før skat	81.840	75.164	(33.764)	(87)	(17.672)	105.483
Segmentaktiver	2.260.855	1.240.272	718.579	578.041	(433.759)	4.363.987
Segmentforpligtelser	924.896	671.000	295.264	576.043	(116.418)	2.350.785

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

3. kvartal

1. - 3. kvartal

Beløb i DKK 1.000	2025 3. kvartal	2024 3. kvartal	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2021 1.-3. kvartal
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	50.200	50.180	49.203	47.004	45.042	151.212	151.226	147.608	140.432	134.845
Bruttoresultat	34.383	34.540	26.328	31.290	31.203	99.730	106.183	99.604	97.309	95.366
Resultat af primær drift	30.059	30.036	22.330	27.714	26.618	85.800	88.875	86.493	85.088	83.134
Resultat af finansielle poster	(10.128)	(10.622)	(10.395)	(6.680)	(6.759)	(27.810)	(31.122)	(27.313)	(20.158)	(20.085)
Resultat før værdiregulering	19.932	19.414	11.936	21.034	19.861	57.991	57.753	59.180	64.929	63.050
Resultat før skat	19.811	18.725	11.893	47.583	49.499	54.498	115.420	125.227	226.879	146.206
Periodens resultat	16.055	13.253	8.765	43.992	47.084	44.065	99.422	103.941	199.231	129.301
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Periodens totalindkomst	18.537	(13.108)	18.481	62.783	51.501	39.102	79.205	105.433	337.401	149.711

1. - 3. kvartal

Beløb i DKK 1.000	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2021 1.-3. kvartal
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	229.834	478.225	11.228	22.811	4
Langfristede aktiver	4.366.434	4.123.944	3.674.785	3.513.023	3.224.957
Kortfristede aktiver	174.731	235.668	319.351	295.071	123.261
Aktiver i alt	4.541.165	4.359.612	3.994.136	3.808.094	3.348.218
Passiver					
Egenkapital i alt	1.899.727	2.059.938	2.047.445	1.977.026	1.518.923
Langfristede gældsforpligtelser	2.527.570	2.196.969	1.874.405	1.774.999	1.718.048
Kortfristede gældsforpligtelser	113.868	102.705	72.286	56.069	111.247
Passiver i alt	4.541.165	4.359.612	3.994.136	3.808.094	3.348.218
PENGESTRØMME					
Pengestrømme vedrørende primær drift	77.127	101.301	83.233	64.314	77.374
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	46.923	67.787	55.920	44.155	57.290
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(229.834)	(478.225)	(11.228)	(22.811)	(4)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	135.561	309.202	71.641	(7.580)	(35.415)
Periodens pengestrømme i alt	(47.350)	(101.237)	116.333	13.764	21.871
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	150.924	110.821	75.992
Likvid beholdning ved periodens slutning	131.437	192.203	267.676	124.585	97.829

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2021 1.-3. kvartal	2024
Antal m ² , bolig	205.123	203.567	203.567	193.028	193.028	205.123
Antal m ² , kontor	35.197	35.240	35.240	35.240	35.240	35.197
Antal m ² , bolig og erhverv	31.272	37.701	37.701	52.574	56.494	33.010
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	10.160	9.759	9.759	9.121	8.170	10.140
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	26.900	25.774	25.774	24.274	23.127	26.361
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	15.035	14.776	14.776	15.993	14.178	14.350
Udlejningsgrad, bolig	96,40%	97,55%	98,45%	98,55%	98,30%	98,30%
Udlejningsgrad, kontor	98,70%	99,38%	99,40%	99,05%	99,50%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	89,20%	93,36%	96,40%	95,32%	96,50%	93,00%
Gnst. boligleje pr. m ² (DKK)	601,20	591,00	559,60	534,00	520,50	593,00
Gnst. kontorleje pr. m ² (DKK)	1.411,00	1.382,00	1.341,00	1.217,00	1.185,00	1.357,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² (DKK)	870,30	809,00	846,00	769,00	760,60	838,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2021 1.-3. kvartal	2024
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	56,74%	58,77%	58,60%	60,59%	61,65%	56,26%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	3,67%	7,49%	8,30%	17,31%	20,11%	5,28%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	2,97%	6,45%	6,89%	15,20%	12,13%	4,52%
Soliditetsgrad (pct.)	41,83%	47,25%	51,26%	51,92%	45,37%	46,13%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,77%	1,87%	2,15%	2,46%	2,61%	2,17%
Loan to value (LTV)	50,52%	45,50%	44,23%	41,67%	45,17%	46,20%
Interest coverage (ICR)	3,09	2,86	3,17	4,22	4,14	2,85

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2021 1.-3. kvartal	2024
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	9,25	21,83	24,84	44,61	27,39	15,80
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	16,57	23,94	19,75	15,60	20,23	26,15
Markedsværdi (T.DKK)	717.277	679.525	785.229	906.034	1.049.489	649.324
Børskurs ultimo perioden (DKK)	190,00	180,00	208,00	240,00	278,00	172,00
Indre værdi (DKK)	341,11	336,82	337,90	321,58	240,01	335,23
Price Earnings (PE)	20,53	8,25	8,37	5,38	10,15	10,89
Kurs/indre værdi (DKK)	0,56	0,53	0,62	0,75	1,16	0,51
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	30,30	31,39	30,55	30,05	29,36	30,07
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 3. kvartal 2025 for Prime Office A/S. Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Delårsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Delårsrapport for 3. kvartal 2025 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

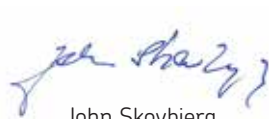
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 3. kvartal 2025 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. september 2025. Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Dato for underskrift er den 20. november 2025

Bestyrelse



Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 3. kvartal	2024 3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2024
Nettoomsætning	50.200	50.180	151.212	151.226	201.763
Driftsomkostninger	(15.817)	(15.640)	(51.482)	(45.043)	(65.737)
Bruttoresultat	34.383	34.540	99.730	106.183	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.324)	(4.504)	(13.930)	(17.308)	(22.506)
Resultat af primær drift	30.059	30.036	85.800	88.875	113.520
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(121)	(689)	(3.493)	57.667	28.752
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	29.938	29.346	82.307	146.541	142.272
Finansielle indtægter	359	874	1.197	2.045	3.044
Finansielle omkostninger	(10.486)	(11.496)	(29.006)	(33.167)	(39.833)
Resultat før skat	19.811	18.725	54.498	115.420	105.483
Skat af periodens resultat	(3.756)	(5.471)	(10.433)	(15.997)	(15.163)
Periodens resultat	16.055	13.253	44.065	99.422	90.320
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	10.072	7.945	26.215	61.781	59.648
Ikke kontrollerende interesser	5.983	5.308	17.850	37.641	30.672
I alt	16.055	13.253	44.065	99.422	90.320
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	2,66	2,11	6,94	16,37	15,80
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,66	2,11	6,94	16,37	15,80

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 3. kvartal	2024 3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2024
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	16.055	13.253	44.065	99.422	90.320
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	1.079	(399)	1.322	825	1.890
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	1.496	(30.238)	(8.215)	(24.125)	(33.134)
Skat af dagsværdireguleringer	(93)	4.276	1.930	3.083	3.863
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	2.482	(26.361)	(4.963)	(20.217)	(27.381)
Periodens totalindkomst	18.537	(13.108)	39.102	79.205	62.939
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	11.558	(11.106)	22.214	47.541	41.519
Ikke kontrollerende interesser	6.979	(2.002)	16.888	31.664	21.420
I alt	18.537	-13.108	39.102	79.205	62.939

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.537.481	3.566.261	3.528.439
Investeringsejendomme under opførsel	788.235	503.754	568.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12	30	25
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	40.706	53.899	34.786
Langfristede aktiver i alt	4.366.434	4.123.944	4.131.495
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.936	23.593	21.671
Andre tilgodehavender	18.358	19.872	32.123
Likvide beholdninger	131.437	192.203	178.698
Kortfristede aktiver	174.731	235.668	232.493
Aktiver i alt	4.541.165	4.359.612	4.363.987

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	42.212	51.591	47.045
Reserve for valutakursregulering	2.377	889	1.546
Overført resultat	1.053.493	1.029.411	1.027.278
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.287.748	1.271.557	1.265.535
Minoritetsinteresser	611.979	788.381	747.667
Egenkapital i alt	1.899.727	2.059.938	2.013.202
Langfristede gældsforpligtelser			
Udsudt skat	263.910	262.309	259.804
Gæld til kreditinstitutter	2.183.204	1.850.099	1.888.038
Gæld til banker	49.989	48.517	49.856
Leasingforpligtelser	27.122	29.490	27.455
Anden gæld	3.344	6.554	7.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.527.570	2.196.969	2.232.285
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	1.961	1.959	4.897
Gæld til banker	19.041	21.430	21.627
Leverandørgæld	50.263	40.961	59.436
Selskabsskat	2.439	2.580	2.334
Leasingforpligtelser	476	476	476
Anden gæld	39.687	35.298	29.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	113.868	102.705	118.500
Forpligtelser i alt	2.641.438	2.299.674	2.350.785
Passiver i alt	4.541.165	4.359.612	4.363.987

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern 01.01.2025 - 30.06.2025

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	189.666	47.045	1.546	1.027.278	1.265.535	747.667	2.013.202
Årets resultat	0	0	0	26.215	26.215	17.850	44.065
Anden totalindkomst	0	(4.833)	831	0	(4.002)	(962)	(4.964)
Totalindkomst i alt	0	(4.833)	831	26.215	22.213	16.888	39.101
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(152.576)	(152.576)
Egenkapital pr. 30. september 2025	189.666	42.212	2.377	1.053.493	1.287.748	611.979	1.899.727

Koncern 01.01.2024 - 30.06.2024

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	66.340	380	967.630	1.224.016	759.774	1.983.790
Årets resultat	0	0	0	61.781	61.781	37.641	99.422
Anden totalindkomst	0	(14.749)	509	0	(14.240)	(5.977)	(20.217)
Totalindkomst i alt	0	(14.749)	509	61.781	47.541	31.664	79.205
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(3.057)	(3.057)
Egenkapital pr. 30. september 2024	189.666	51.591	889	1.029.411	1.271.557	788.381	2.059.938

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2024
Periodens resultat før skat	54.498	115.420	105.483
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.493	(57.667)	(28.752)
Finansielle indtægter og omkostninger	27.810	31.122	36.789
Resultat af primær drift	85.800	88.875	113.520
Ændring i tilgodehavender	(2.000)	(4.577)	(4.227)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(2.223)	21.155	34.831
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	13	13	18
Betalt selskabsskat	(4.463)	(4.165)	(5.440)
Pengestrømme vedrørende primær drift	77.127	101.301	138.702
Modtagne finansielle indtægter	1.197	2.045	3.044
Betalte finansielle omkostninger	(31.401)	(35.559)	(43.024)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	46.923	67.787	98.722
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(247.600)	(485.571)	(559.473)
Salg af investeringsejendomme	17.766	7.346	25.626
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(229.834)	(478.225)	(533.847)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	296.938	314.614	390.496
Tilbagebetaling på lån	(8.801)	(2.355)	(36.742)
Udlodning, minoritet	(152.576)	(3.057)	(33.527)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	135.561	309.202	320.227

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2024
Periodens pengestrømme	(47.350)	(101.237)	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	293.317
Valutakursreguleringer, likvider	89	123	279
Periodens pengestrømme	(47.350)	(101.237)	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens slutning	131.437	192.203	178.698
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	131.437	192.203	178.698
Likvid beholdning ved periodens slutning	131.437	192.203	178.698

AKTIONÆRINFORMATION

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

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investor-relevant information.

Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, så 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 A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominal stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

Vedtægter og generalforsamling

På selskabets hjemmeside kan selskabets vedtægter og de seneste beretninger fra selskabets generalforsamlinger downloades. Under selskabets vedtægter fremgår de seneste ændringer af de bemyndigelser som generalforsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 1.035.694 stk. aktier svarende til 27,30% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

I henhold til selskabsloven kan aktionærene bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 30. september 2025 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

Generalforsamling

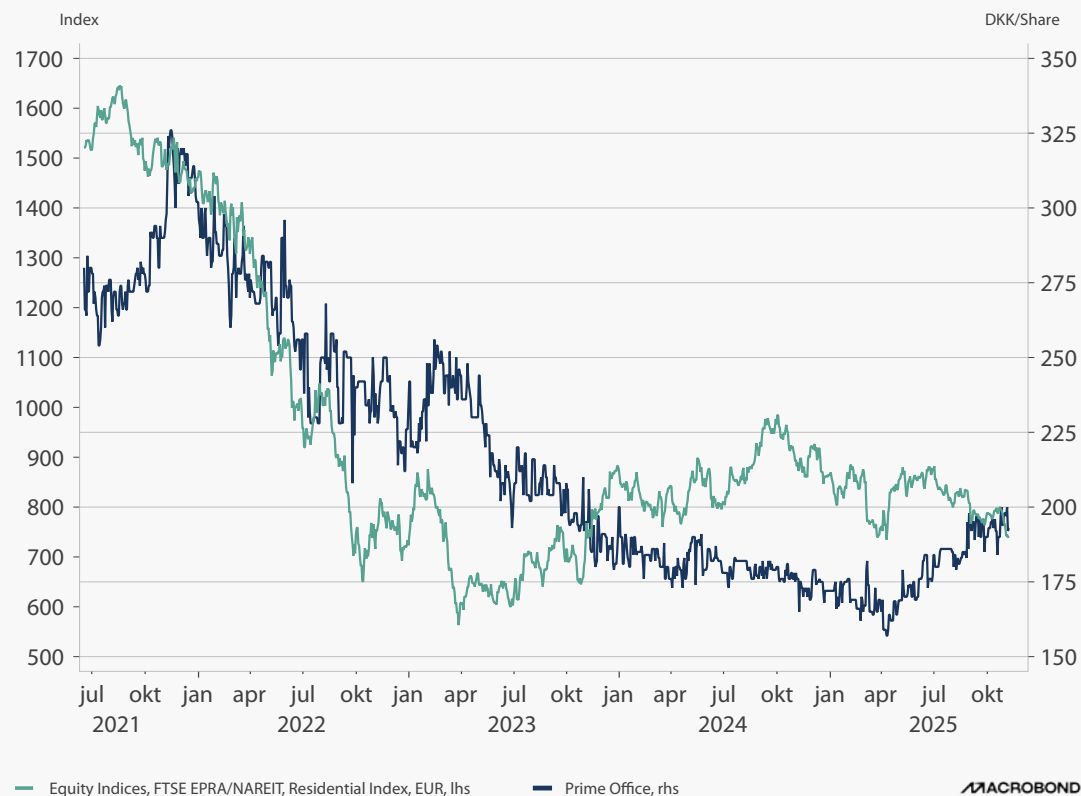
Selskabets årlige generalforsamling blev afholdt den 23. april 2025 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.

AKTIEKURSUDVIKLING

Prime Office kursen er steget fra 172 ved årsskiftet 2024 og ligger den 04.11.2025 på kurs 200.

EPRA-indeks for likvide ejendomsaktier og Prime Office aktien følger hinanden, og ser ud til at have stabiliseret sig med en svag stigende tendens fra bunden i 2023.

Afkastrådets seneste opgørelse 1.5.2025 over forventede 10-årige afkast er for ejendomsaktier på 5,8% med en standardafvigelse på 12,3%, mod et forventet afkast på globale aktier på 7,4% og en standardafvigelse på 16,0%. Kilde: <https://www.afkastforventninger.dk/>



MACROBOND

[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
info@primeoffice.dk

Kontaktperson

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

Bestyrelse

Søren Krarup, bestyrelsesformand
John Skovbjerg, næstformand
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem
Thomas Hjort, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
City Tower Værkmestergade 2
8000 Aarhus C, Denmark

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 2024.