

AARHUS, DEN 16. NOVEMBER 2023
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 194/2023



PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 3. KVARTAL 2023

(PERIODE 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2023)

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2023

Boligejendomme udgør ca. 77% af selskabets investeringsejendomme, hvor 98,5% er udlejede. For kontor er 99,2% udlejede og for erhverv er udlejningen 96,5%. Selskabets huslejeindtægter stiger med 5,1% i forhold til samme periode året før.

- Omsætningen andrager 147,6 mio. DKK pr. 30.09.2023 mod 140,4 mio. DKK pr. 30.09.2022.
- Resultat af primær drift udgør 86,5 mio. DKK pr. 30.09.2023 mod 85 mio. DKK pr. 30.09.2022.
- Selskabets driftsomkostninger udgør 48 mio. DKK pr. 30.9.2023 mod 43,1 mio. DKK pr. 30.9.2022, der er påvirket af stigende vedligeholdelsesomkostninger, og stigende materialepriser og håndværkerudgifter.
- Selskabets finansielle poster udgør 27,3 mio. pr. 30.9.2023 mod 20,1 mio. DKK pr. 30.9.2022. Selskabets rentesikringer har vist sig effektive og derfor har de stigende renter kun i mindre grad påvirket de finansielle omkostninger.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 59,1 mio. pr. 30.09.2023 mod 64,9 mio. DKK pr. 30.09.2022.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 66,0 mio. for de første ni måneder og med uændrede afkastprocenter. Heraf udgør aktiverede investeringer 26,3 mio. DKK og stigende EUR/DKK-kurs 9,3 mio. DKK.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 125,2 mio. pr. 30.09.2023 mod 226,8 mio. DKK 30.09.2022.
- Koncernens egenkapital udgør 2.047,4 mio. DKK pr. 30.09.2023 mod 1.778,2 mio. DKK pr. 30.09.2022.
- Selskabets soliditet udgør 51,97% pr. 30.9.2023 mod 49,5% pr. 30.09.2022.
- Selskabets LTV pr. 30.09.2023 er på 36,5% mod 37,5% pr. 30.09.2022.
- Selskabets likvide midler udgør 267,6 mio. DKK.

SELSKABETS BYGGEPROJEKT PÅ AARHUS Ø

Lokalplan for byggeprojektet er godkendt af Aarhus Kommune på byrådsmødet i juni måned 2023. En beboer, i bygningen overfor byggefelt B, har klaget over Aarhus Kommunes godkendelse af lokalplanen, og har klaget til Planankenævnet, der behandler sagen. Klagen er altså ikke rettet mod Prime Office men mod Aarhus Kommune i forhold til byggereglement. Klagen forventes at blive behandlet i 1. kvartal 2024.

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL

STYRINGSNØGLETAL	9M 2023	9M 2022
Samlet lejeindtægt	147,6 mio. DKK	140,4 mio. DKK
EBIT	86,50 mio. DKK	85,0 mio. DKK
Resultat før skat og værdireguleringer	59,1 mio. DKK	64,9 mio. DKK
Værdiregulering af ejendomme	66,0 mio. DKK	161,9 mio. DKK
Resultat før skat	125,2 mio. DKK	226,8 mio. DKK
Soliditet	51,9%	51,9%
LTV (realkreditgæld-likvider/værdi af ejendomme)	36,5%	37,5%
Aktiver i alt	3.994,1 mio. DKK	3.808,0 mio. DKK
Likvide midler	267,6 mio. DKK	141,2 mio. DKK
Egenkapital	2.047,4 mio. DKK	1.977,0 mio. DKK
Antal m ² i koncernen	276.508	280.842
Antal lejligheder	3.543 stk.	3.588 stk.
Værdi pr. m ² i DKK	12.831	12.405

INDHOLDSFORTEGNELSE

Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. september 2023	1
Målområder og styringsnøgletal	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2023 til 30. september 2023	4
Ledelsens beretning for 3. kvartal 2023	5
International og tysk økonomi	5
Forretningsudvikling frem til 30.9.2023	5
Vurdering af investeringsejendomme.....	7
Værdi af ejendomme	8
Likviditet	8
Kapitalstruktur.....	8
Aarhus Ø projektet	8
Forventninger til 2023	9
Forretningsområder med segmentoplysninger	10
Hoved- og nøgletal for koncernen	12
Koncernens nøgletal	14
Ledelsespåtegning	16
Resultatopgørelse	17
Totalindkomstopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsanalyse	22
Aktionærinformation	24
Aktiekursudvikling	26
Koncernstruktur	27
Anvendt regnskabspraksis.....	28
Kontakt	28

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2023 TIL 30. SEPTEMBER 2023

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	Q3 2023	Q3 2022	Udvikling i % Q3 2022 Q3 2023
Omsætning	147.608	140.432	5,1%
Driftsomkostninger	-48.004	-43.123	11,3%
Bruttoresultat	99.604	97.309	2,4%
<i>Bruttomargin</i>	67,5%	69,3%	-2,6%
Salgs- og adm.omkostninger	-13.111	-12.221	7,3%
Resultat af primær drift	86.493	85.089	1,7%
(overskudsgrad primær drift)	58,6%	60,6%	-3,3%
Finansielle poster, netto	-27.313	-20.159	35,5%
Resultat før skat	59.180	64.930	-8,9%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	66.047	161.950	
Overskud før skat	125.227	226.880	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	3.994.136	3.747.130	
Egenkapital	2.047.445	1.916.178	
Likvide midler	267.676	141.255	
<i>Soliditet</i>	51,26%	51,92%	
LTV (realkredit/vurdering)*	44,23%	41,67%	

*Her er bankindestående ikke modregnet

LEDELSENS BERETNING FOR 3. KVARTAL 2023

International og tysk økonomi

IMF skriver i deres rapport fra oktober 2023, at verdensøkonomien kun langsomt bevæger sig fremad efter COVID-19 og den russiske invasion af Ukraine, og at forhold som geopolitisk uro, pengepolitiske stramninger, stor gæld i en række lande og vejr-fænomener, betyder et fald i verdensøkonomien. I de større lande forventes en vækst på 1,5% i 2023 og 1,4% i 2024. I EU forventes en vækst på 1,2% i 2024 og i Tyskland på 0,9%.

IMF ser faldende råvarepriser som væsentlige for at de pengepolitiske stramninger bærer frugt, og forventer kraftig faldende inflation i 2023 og i 2024. I EU forventes en inflation på 5,6% for 2023 og 3,3% i 2024. I Tyskland forventes en inflation på 6,3% i 2023 og 3,5% i 2024.

Forretningsudvikling frem til 30.9.2023

Udviklingen i den samlede leje er steget med 5,1% og der er stor efterspørgsel for boligejendomme. Til trods for lovgivningsmæssige reguleringer af lejen er huslejerne i boligsegmentet steget med 7,1%.

En af årsagerne til den meget høje udlejningsprocent skyldes, at selskabet har fastholdt et højt vedligeholdelses- og investeringsniveau. En del vedrører grøn omstilling og for selskabets 3.543 lejligheder er det f.eks. et lovkrav, at alle lejligheder energiberegnes og alle termostater udskiftes til nye og energirigtige. Det er en samlet post, der indgår i vedligeholdelsesomkostninger og som for alle lejligheder er på over 15 mio. DKK. Herudover har inflationen betydet stigende materiale- og håndværkerudgifter.

Alle boligejendomme i koncernen samles i K/S Danske Immobilen

I 3. kvartal 2023 er foretaget interne salg, hvor alle boligejendomme samles i et selskab i koncernen, og i den forbindelse blev ejendommene vurderet af en ekstern valuar, der bekræfter selskabets værdier. Der er nettooptaget realkreditlån til finansiering af denne transaktion på 87 mio. DKK. Likviditet herfra indgår i selskabets samlede likviditet, der er på 267,6 mio. DKK.

Udviklingen i værdien af selskabets investerings-ejendomme er uændret i kvartalet efter tilpasning af ejendommenes værdier i 2022 og i første halvår. Værdierne er i 3. kvartal bekræftet af uafhængige valuarer.

Inflation giver stigende huslejer

Den stigende inflation har betydet en stigende erhvervsleje for selskabets erhvervs- og kontor-ejendomme. Stigninger i huslejen for boligejendomme er underlagt regulering og begrænses af det såkaldte "Mietspiegel", der regulerer huslejen i alle byer med over 50.000 indbyggere. Det betyder, at huslejestigninger følger inflationen, men med en tidsmæssig forskydning. Det vil betyde, at huslejeindtægterne også i de kommende år vil stige med de forhøjelser som er muligt efter lovgivningen.

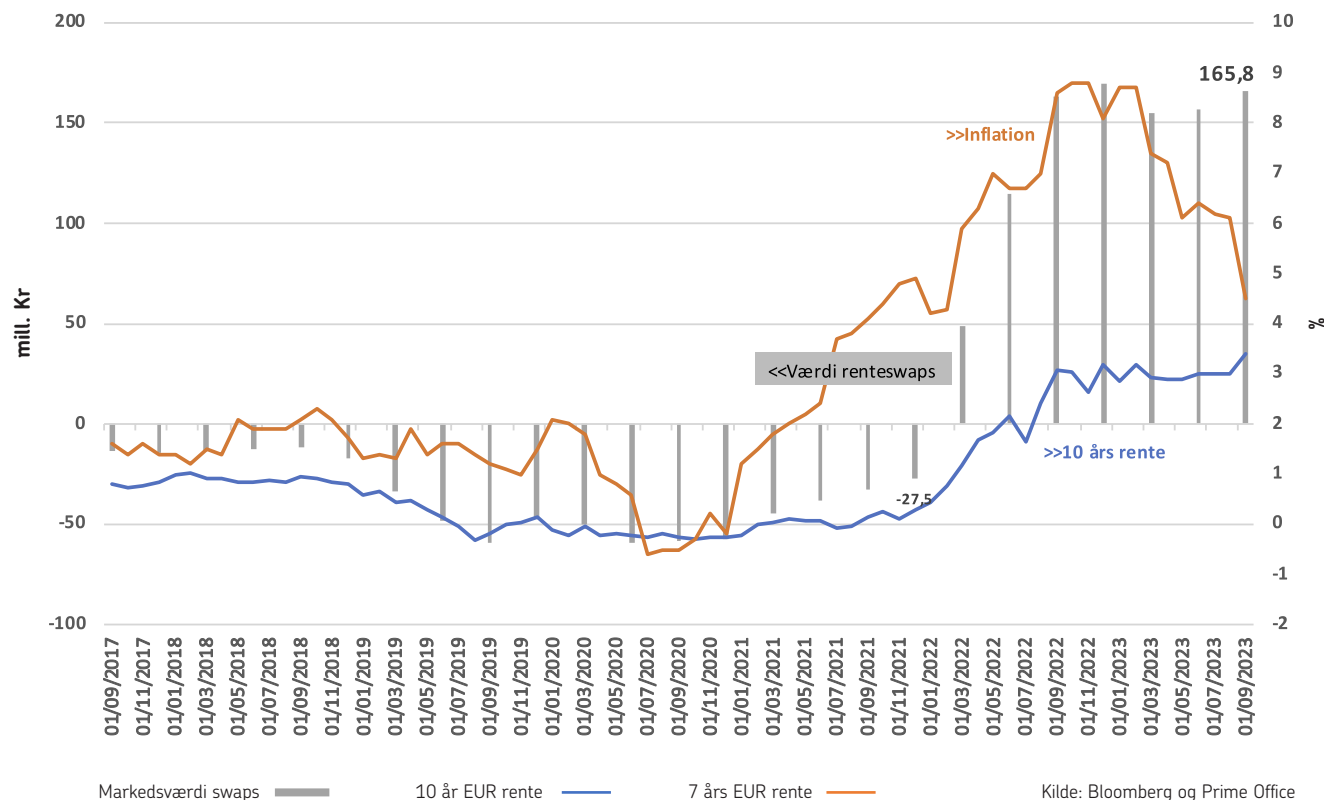
Rentesikringer sikrer lave renter

Inflation har medført markante pengepolitiske stramninger og dermed stigende renter, men når ca. 80% af selskabets gæld er fastlåst til lave renter i en årrække rammes Prime Office kun i begrænset omfang af rentestigningerne, men får den fulde fordel af de stigende huslejer. Værdien af selskabets rentesikringer var i 2021 på -27,5 mio. DKK og er i dag steget til +165,8 mio. DKK pr. 30.9.2023. Herudover har selskabet aftaleindlån til 3,75% på ca. 215 mio. DKK.

Selv om Prime Office har rentesikring for ca. 82% i de kommende år har den kraftige rentestigning betydet stigende renter for koncernen på omkring 5-6 mio. DKK.

Selskabets gældsprocent er på ca. 42% og gælden forfalder i 2031. Selskabet viser også LTV, hvor der tages højde for bankindeståender, og modregnes disse i realkreditgæld er LTV på omkring 36%.

UDVIKLING I VÆRDI AF RENTESWAPS INFLATION OG RENTEUDVIKLING



Som det fremgår, har den kraftige rentestigning betydet, at selskabets rentesikringer er blevet effektive, og værdien af rentesikringerne er pr. 30.9.2023 på 165,8 mio. DKK.

Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investerings-ejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2022.

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.

I 2022 blev det som følge af stigende renter og stigende krav til afkast besluttet at hæve afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme, som det fremgår af skemaet. Det betød i 2022, at en stigning på ca. 200 mio. DKK blev reduceret til ca. 80 mio. DKK, som følgende af at afkastprocenterne blev hævet.

De samlede stigninger i huslejeindtægterne og med uændrede afkastprocenter betyder, at selskabet pr. 30.9.2023 har fastholdt værdireguleringen af selskabets ejendomme med 66,0 mio. DKK.

Selskabets fordeling af bolig-, kontor- og erhvervs-ejendomme er på ca. 77%, 12% og 11%.

For boligejendomme udenfor Hamborg anvendes en afkastprocent på gennemsnitlig 4,80% og i Hamborg en afkastprocent på 4,15%. For selskabets kontorejendomme i Kiel og i Lübeck anvendes en afkastprocent på 4,5%.

CRBE har vurderet selskabets boligejendomme og FAKT Valuation har vurderet de største kontorejendomme i 3. kvartal 2023 og valuarernes værdiansættelse er i overensstemmelse med selskabets interne vurderinger.

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2022		2021	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamborg	4,15%	4,50%	4,00%	4,50%
Kiel		4,50%-5,00%		4,50%-5,00%
Lübeck	4,60%	4,50%-5,00%	4,45%	4,50%-5,00%
Slesvig	4,90%		4,75%	
Heide	4,90%	5,00%	4,75%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,75%	
Neumünster		5,00%		5,00%

Kilde: Årsrapport 2022

Værdi af ejendomme

Som det fremgår af oversigten, er værdistigningen på 66 mio. DKK samlet for perioden, hvoraf 26,3 mio. er investeringer i koncernens ejendomme, og 9,3 mio. DKK skyldes en stigende EUR/DKK kurs. Selskabets kontorejendomme har en afkastprocent på 4,5% og med en huslejestigning på over 8% betyder det en positiv værdiregulering på ca. 26 mio. DKK.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.9.2023 267,6 mio. DKK mod 150,9 mio. DKK pr. 31.12.2022, der er påvirket af interne transaktion med salg af boligejendomme. Nettooptagelse af realkreditlån er på 87 mio. DKK.

Kapitalstruktur

Selskabets finansiering består primært af realkreditlån der forfalder om ca. 10 år. Selskabets LTV fratrukket likvide midler er på ca. 36%. Selskabets soliditet er ca. 52%, og rentesikringer af realkreditgæld er på mellem 82% og 70% i de næste 7 år til en gennemsnitlig rente på 0,5% før bidrag til kreditforeningen.

Aarhus Ø projektet

Lokalplan for byggeprojektet er godkendt af Aarhus Kommune på byrådsmødet i juni måned 2023. En beboer, i bygningen overfor byggefelt B, har klaget over Aarhus Kommunes godkendelse af lokalplanen, og har klaget til Planankenævnet, der behandler sagen. Klagen er altså ikke rettet mod Prime Office men mod Aarhus Kommune i forhold til byggereglement. Klagen forventes at blive behandlet i 1. kvartal 2024.

ALLE TAL I 1.000 DKK.	Vurdering 31/12/2022	Kurs- regulering	Solgte Ejendomme	Købte Ejendomme	Forbedringer	Dagsværdi- regulering	Vurdering 30/09/2023	Vurdering 30/06/2023	Vurdering 31/03/2023
K/S Danske Immobilien	1.731.154	4.796		213.273	15.152	22.216	1.986.590	1.762.590	1.745.488
PO Wandsbek GmbH	38.670	107			-	-0	38.777	38.728	38.732
PO Kohlmarkt GmbH	226.568	628			3.178	-0	230.374	226.906	226.933
PO Hamburger Chaussee GmbH	66.185	183				-0	66.368	66.284	66.292
Office Kamp GmbH	35.814	99				0	35.913	35.868	35.872
PO Walkerdamm GmbH	82.843	229				2.685	85.757	85.647	85.658
MC Property Fund Hamburg GmbH	779.048	2.159	-247.576		8.033	15.404	557.068	765.717	760.009
Sell Speicher GmbH	215.597	597				18.643	234.837	234.538	234.566
Germania Arkaden GmbH	208.222	577				7.457	216.256	215.980	216.007
I alt (excl. Right of use assets)	3.384.100	9.375	-247.576	213.273	26.363	66.405	3.451.940	3.432.258	3.409.557
Right of use assets	27.669	77				-358	27.388	27.388	27.388
Værdireguleringer i året fra solgte ejendomme						-			
I alt	3.411.769					66.047	3.479.328	3.459.646	3.436.945

Kilde: Prime Office

FORVENTNINGER TIL 2023

Usikkerheden er fortsat stor på de finansielle markeder, som følge af krigen i Ukraine og påvirkningerne af råvare- og energimarkeder, hvilket kan påvirke årets resultat. Selskabets drift er påvirket af skærpede lovmæssige krav omkring energiforbrug i private boliger, og af den generelle prisudvikling i materialepriser og i håndværkerudgifter.

Selskabet forventer en omsætning på mellem 190-200 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 115-125 mio. DKK og et overskud før skat og værdireguleringer på 85-100 mio. DKK.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2023

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	81.997	36.291	29.320	0	147.608
Driftsomkostninger	(32.032)	(5.134)	(10.838)	0	(48.004)
Bruttoresultat	49.965	31.157	18.482	0	99.604
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.104)	(3.261)	(2.873)	(1.873)	(13.111)
Resultat af primær drift	44.861	27.896	15.609	(1.873)	86.493
Finansielle poster, netto	(10.837)	(8.204)	(6.990)	(1.282)	(27.313)
Resultat før værdireguleringer og skat	34.024	19.692	8.619	(3.155)	59.180
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	21.858	28.784	15.405	0	66.047
Resultat før skat	55.882	48.476	24.024	(3.155)	125.227
Segmentaktiver	2.102.024	1.111.403	849.074	(68.365)	3.994.136
Segmentforpligtelser	780.042	535.001	488.049	143.599	1.946.691

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	76.535	33.593	30.304	0	140.432
Driftsomkostninger	(27.629)	(3.784)	(11.710)	(0)	(43.123)
Brutto resultat	48.906	29.809	18.594	-0	97.309
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.411)	(3.015)	(2.885)	(1.910)	(12.221)
Resultat af primær drift	44.495	26.794	15.709	(1.911)	85.088
Finansielle poster, netto	(5.999)	(5.976)	(4.796)	(3.387)	(20.158)
Resultat før værdireguleringer og skat	38.496	20.818	10.913	(5.298)	64.929
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	104.698	28.097	29.155	0	161.950
Resultat før skat	143.194	48.915	40.068	(5.298)	226.879
Segmentaktiver	1.927.530	1.034.037	921.908	(75.381)	3.808.094
Segmentforpligtelser	605.369	518.627	551.322	155.750	1.831.068

Segmentoplysninger for koncernen 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	102.597	45.114	40.962	-	188.673
Driftsomkostninger	(38.103)	(5.476)	(14.147)	-	(57.726)
Bruttoresultat	64.494	39.638	26.815	-	130.947
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.078)	(4.247)	(4.139)	(2.486)	(16.950)
Resultat af primær drift	58.416	35.391	22.676	(2.486)	113.997
Finansielle poster, netto	(8.720)	(8.403)	(7.247)	(3.589)	(27.959)
Resultat før værdireguleringer og skat	49.696	26.988	15.429	(6.075)	86.038
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	63.706	46.592	(30.045)	-	80.253
Resultat før skat	113.402	73.580	(14.616)	(6.075)	166.291
Segmentaktiver	1.908.010	1.058.670	900.269	(72.175)	3.794.774
Segmentforpligtelser	620.047	523.075	547.883	144.485	1.835.490

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	3. kvartal					1. - 3. kvartal				
	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal
Beløb i DKK 1.000										
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	49.203	47.004	45.042	44.299	41.264	147.608	140.432	134.845	133.536	122.937
Bruttoresultat	26.328	31.290	31.203	32.782	31.357	99.604	97.309	95.366	96.415	88.368
Resultat af primær drift	22.330	27.714	26.618	29.040	28.369	86.493	85.088	83.134	83.216	78.465
Resultat af finansielle poster	(10.395)	(6.680)	(6.759)	(5.981)	(6.988)	(27.313)	(20.158)	(20.085)	(21.266)	(21.754)
Resultat før kurs- og værdiregulering	11.936	21.034	19.861	23.060	21.382	59.180	64.929	63.050	61.950	56.711
Resultat før skat	11.893	47.583	49.499	117.334	21.398	125.227	226.879	146.206	176.254	102.015
Periodens resultat	8.765	43.992	47.084	104.431	18.696	103.941	199.231	129.301	161.033	90.168
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Periodens totalindkomst i alt	18.481	62.783	51.501	103.786	9.389	105.433	337.401	149.711	146.570	58.364

Beløb i DKK 1.000	1. - 3. kvartal				
	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	11.228	22.811	4	(16.792)	13.221
Langfristede aktiver	3.674.785	3.513.023	3.224.957	3.066.714	2.571.664
Kortfristede aktiver	319.351	295.071	123.261	82.209	17.950
Aktiver i alt	3.994.136	3.808.094	3.348.218	3.148.922	2.589.614
Passiver					
Egenkapital i alt	2.047.445	1.977.026	1.518.923	1.324.029	1.012.966
Langfristede forpligtelser	1.874.405	1.774.999	1.718.048	1.705.246	1.471.102
Kortfristede forpligtelser	72.286	56.069	111.247	119.647	105.546
Passiver i alt	3.994.136	3.808.094	3.348.218	3.148.922	2.589.614
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	125.227	226.879	83.134	83.216	83.216
Pengestrømme vedrørende primær drift	83.233	64.314	77.374	65.353	70.478
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	55.920	44.155	57.290	44.087	48.724
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(11.228)	(22.811)	(4)	16.792	(13.221)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	71.641	(7.580)	(35.415)	(13.818)	(39.018)
Periodens pengestrømme i alt	116.333	13.764	21.871	47.061	(3.514)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	150.924	110.821	75.992	13.524	3.375
Likvid beholdning ved periodens slutning	267.676	124.585	97.829	60.542	(139)

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2022
Antal m ² , bolig	203.567	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , kontor	35.240	35.240	35.240	34.888	20.670	35.197
Antal m ² , bolig og erhverv	37.701	52.574	56.494	58.635	73.882	52.339
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	9.759	9.121	8.170	7.733	7.076	8.959
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	25.774	24.274	23.127	23.380	17.398	24.831
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.776	15.993	14.178	12.515	10.405	14.885
Udlejningsgrad, bolig	98,45%	98,55%	98,30%	97,80%	97,60%	98,80%
Udlejningsgrad, kontor	99,40%	99,05%	99,50%	99,50%	99,30%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	96,40%	95,32%	96,50%	96,20%	93,70%	97,10%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. år (DKK)	559,60	534,00	520,50	500,30	491,95	544,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. år (DKK)	1.341,00	1.217,00	1.185,00	1.224,00	1.094,50	1.271,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. år (DKK)	846,00	769,00	760,60	758,10	718,67	787,00

Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2022
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	58,60%	60,59%	61,65%	62,32%	63,83%	60,42%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	8,30%	17,31%	13,71%	20,11%	14,24%	9,22%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	6,89%	15,20%	12,13%	18,37%	12,58%	8,64%
Soliditetsgrad (pct.)	51,26%	51,92%	45,37%	42,05%	39,12%	51,63%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,15%	2,46%	2,61%	2,69%	2,94%	2,52%
loan to value (LTV)	44,23%	41,67%	45,17%	47,65%	50,78%	42,50%
Interest coverage (ICR)	3,17	4,22	4,14	3,91	3,61	4,06

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2022
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	24,84	44,61	27,39	34,84	19,75	28,88
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	19,75	15,60	20,23	15,57	18,69	21,18
Markedsværdi (T.DKK)	785.229	906.034	1.049.489	762.578	590.774	883.383
Børskurs ultimo perioden (DKK)	208,00	240,00	278,00	202,00	170,00	234,00
Indre værdi (DKK)	337,90	321,58	240,01	208,18	166,18	322,06
Price Earnings (PE)	8,37	5,38	10,15	5,80	8,61	8,10
Kurs/indre værdi (DKK)	0,62	0,75	1,16	0,97	1,02	0,73
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	30,55	30,05	29,36	29,39	30,11	30,20
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314	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 2023 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 2023 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 3. kvartal 2023 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. september 2023. 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 16. november 2023

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth
Næstformand

Direktion



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2022
Nettoomsætning	49.203	47.004	147.608	140.432	188.673
Driftsomkostninger	(22.875)	(15.714)	(48.004)	(43.123)	(57.726)
Bruttoresultat	26.328	31.290	99.604	97.309	130.947
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.998)	(3.576)	(13.111)	(12.221)	(16.950)
Resultat af primær drift	22.330	27.714	86.493	85.088	113.997
Finansielle indtægter	1.292	22	1.998	66	87
Finansielle omkostninger	(11.687)	(6.703)	(29.311)	(20.225)	(28.046)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	11.936	21.034	59.180	64.929	86.038
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(43)	26.549	66.047	161.950	80.253
Resultat før skat	11.893	47.583	125.227	226.879	166.291
Skat af periodens resultat	(3.128)	(3.591)	(21.286)	(27.648)	(10.607)
Periodens resultat	8.765	43.992	103.941	199.231	155.684
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	5.860	26.276	70.346	126.326	109.019
Ikke kontrollerende interesser	2.905	17.716	33.595	72.905	46.665
I alt	8.765	43.992	103.941	199.231	155.684
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	1,55	6,96	18,63	33,46	28,88
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	1,55	6,96	18,63	33,46	28,88

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2022
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	8.765	43.992	103.941	199.231	155.684
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	2.502	(597)	5.427	-	(126)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	8.698	22.543	(4.501)	163.226	197.547
Skat af dagsværdireguleringer	(1.484)	(3.155)	566	(25.056)	(30.397)
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	9.716	18.791	1.492	138.170	167.024
Periodens totalindkomst	18.481	62.783	105.433	337.401	322.708
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	13.034	41.588	71.096	229.408	231.188
Ikke kontrollerende interesser	5.447	21.195	34.337	107.993	91.520
I alt	18.481	62.783	105.433	337.401	322.708

BALANCE

Aktiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.479.328	3.484.113	3.411.769
Investeringsejendomme under opførsel	57.989	28.807	38.715
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48	104	86
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	137.420	0	144.512
Langfristede aktiver i alt	3.674.785	3.513.023	3.595.082
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.583	12.931	18.033
Andre tilgodehavender	33.092	140.885	30.735
Likvide beholdninger	267.676	141.255	150.924
Kortfristede aktiver	319.351	295.071	199.692
Aktiver i alt	3.994.136	3.808.094	3.794.774

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	102.113	85.553	104.730
Reserve for valutakursregulering	1.066	(2.211)	(2.301)
Overført resultat	982.766	941.018	923.711
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.275.611	1.214.026	1.215.806
Minoritetsinteresser	771.834	763.000	743.478
Egenkapital i alt	2.047.445	1.977.026	1.959.284
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	263.404	263.982	251.446
Gæld til kreditinstitutter	1.536.942	1.451.087	1.449.348
Gæld til banker	47.701	33.595	33.181
Leasingforpligtelser	26.359	26.335	26.640
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.874.405	1.774.999	1.760.615
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	1.959	913	1.954
Gæld til banker	21.993	33.625	30.644
Leverandørgæld	28.240	12.911	25.777
Selskabsskat	5.502	1.692	111
Leasingforpligtelser	1.029	1.029	1.029
Anden gæld	13.563	5.899	15.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	72.286	56.069	74.875
Forpligtelser i alt	1.946.691	1.831.068	1.835.490
Passiver i alt	3.994.136	3.808.094	3.794.774

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2023 - 30.09.2023							
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 2023	189.666	104.730	(2.301)	923.711	1.215.806	743.478	1.959.284
Årets resultat	0	0	0	70.346	70.346	33.595	103.941
Anden totalindkomst	0	(2.617)	3.367	-	750	742	1.492
Totalindkomst i alt	0	(2.617)	3.367	70.346	71.096	34.337	105.433
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(5.198)	(5.198)
Køb af minoritetsandele	0	0	0	45	45	(783)	(738)
Udbetalt udbytte	0	0	0	(11.391)	(11.391)	0	(11.391)
Udbytte egne aktier	0	0	0	55	55	0	55
Egenkapital pr. 30. september 2023	189.666	102.113	1.066	982.766	1.275.611	771.834	2.047.445

KONCERN 01.01.2022 - 30.09.2022							
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 2022	189.666	(17.529)	(2.211)	814.692	984.618	661.515	1.646.133
Årets resultat	0	0	0	126.326	126.326	72.905	199.231
Anden totalindkomst	0	103.082	-	0	103.082	35.088	138.170
Totalindkomst i alt	0	103.082	-	126.326	229.408	107.993	337.401
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(6.508)	(6.508)
Egenkapital pr. 30. september 2022	189.666	85.553	(2.211)	941.018	1.214.026	763.000	1.977.026

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2022
Årets resultat før skat	125.227	226.879	166.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(66.047)	(161.950)	(80.253)
Finansielle indtægter og omkostninger	27.313	20.158	27.959
Resultat af primær drift	86.493	85.088	113.997
Ændring i tilgodehavender	219	(3.660)	(8.882)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	552	(12.189)	10.139
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	38	54	72
Betalt selskabsskat	(4.069)	(4.979)	(7.396)
Pengestrømme vedrørende primær drift	83.233	64.314	107.930
Modtagne finansielle indtægter	1.998	66	87
Betalte finansielle omkostninger	(29.311)	(20.225)	(28.046)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	55.920	44.155	79.971
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(45.531)	(26.715)	(53.816)
Salg af investeringsejendomme	34.303	3.904	11.712
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(11.228)	(22.811)	(42.104)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	160.708	0	0
Tilbagebetaling på lån	(71.795)	210	(3.578)
Køb af minoritetsinteresser	(738)	0	0
Udlodninger, minoritet	(5.198)	(6.508)	(9.557)
Udloddet udbytte	(11.336)	-	-
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	71.641	(6.298)	(13.135)

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2022
Periodens pengestrømme	116.333	15.046	24.732
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	150.924	110.821	110.821
Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	0	15.388	15.388
Valutakursreguleringer, likvider	419	-	(17)
Periodens pengestrømme	116.333	15.046	24.732
Likvid beholdning ved årets slutning	267.676	141.255	150.924
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	267.676	141.255	150.924
Likvid beholdning ved årets slutning	267.676	141.255	150.924

AKTIONÆR- INFORMATION

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, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.



Visualisering / hængslet og byggefelt b & c set fra vandet

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, 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 størrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihænderpapir:	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 1.033.764 stk. aktier svarende til 27,25% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

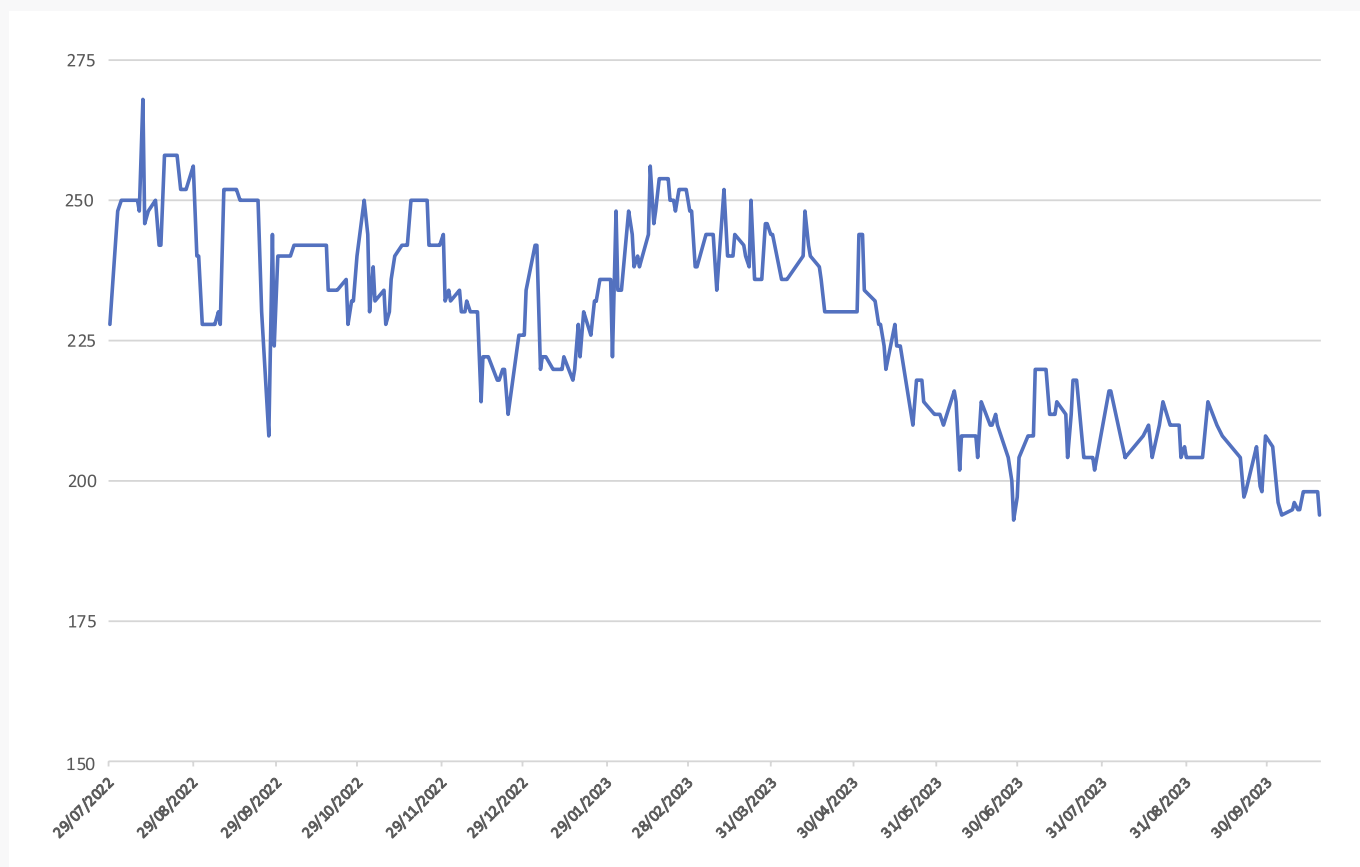
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2022 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.



Germania Arkaden i Kiel købt i 2019, og opført i 2010.

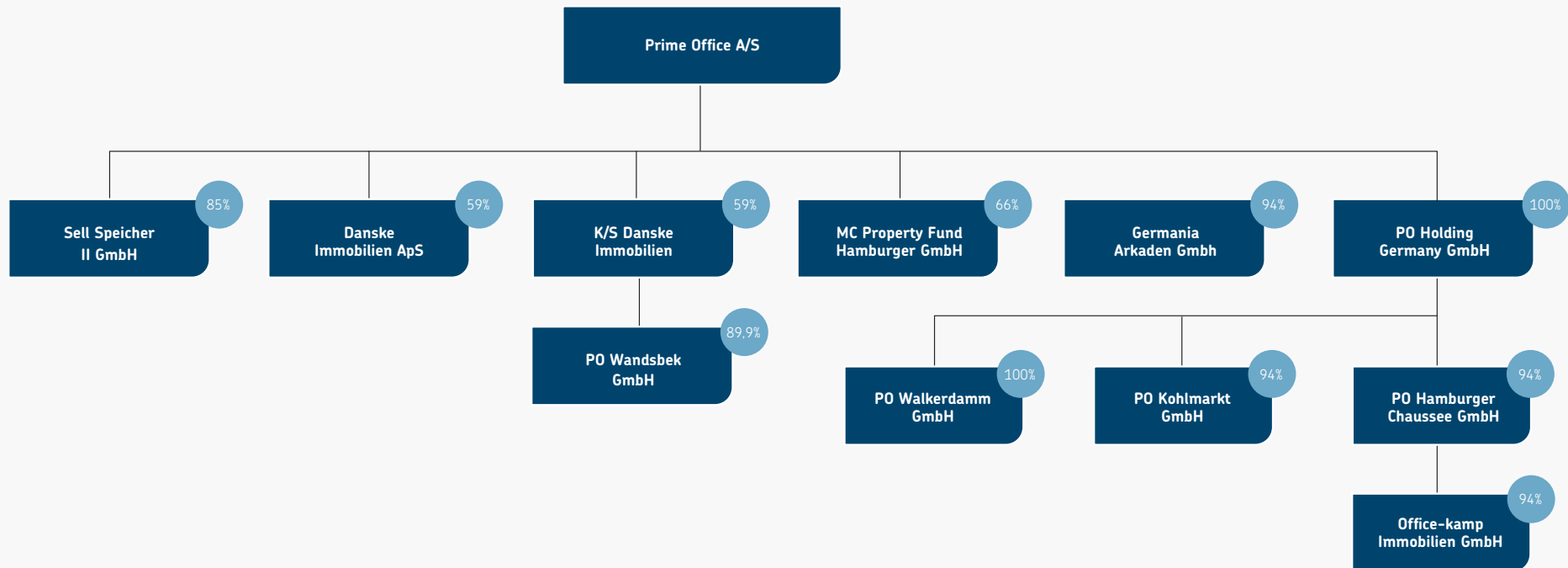
AKTIE KURSUDVIKLING

Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 234 til 208 pr. 30.09-2023



Kilde: Bloomberg

KONCERNSTRUKTUR



Bestyrelsen i Prime Office A/S
Fra højre Flemming Lindeløv, Torben Hjort,
Marie Møller, Mogens Møller, Knud Hjorth

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
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
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

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 2022.