



PRIME OFFICE A/S

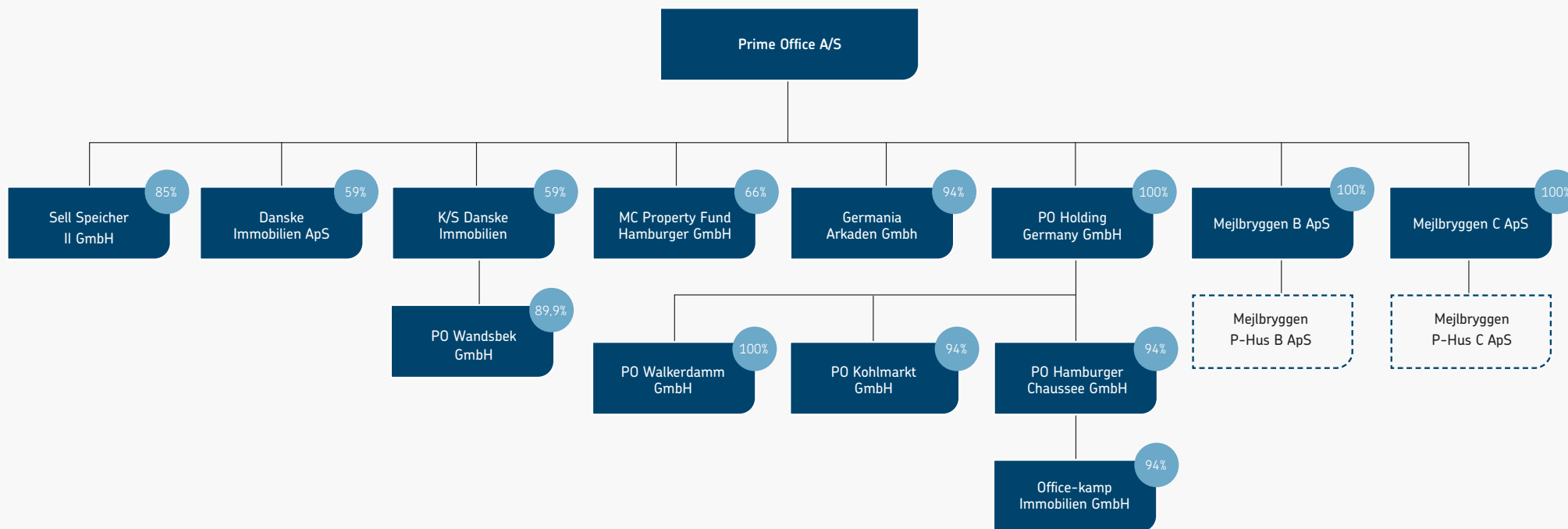
Q1

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. MARTS 2026  
AARHUS, DEN 15. MAJ 2026 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 217/2026

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Resume for 1. kvartal 2026</b> .....	4
Økonomiske overskrifter .....	4
Væsentlige begivenheder i perioden .....	5
Forventninger til 2026 .....	5
<b>Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2026 til 31. marts 2026</b> .....	6
<b>Ledelsens beretning for 1. kvartal 2026</b> .....	7
Pengepolitisk udvikling og inflation.....	7
Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor.....	8
Det tyske ejendomsmarked.....	9
Vurdering af investeringsejendomme.....	10
Selskabets resultatopgørelse .....	11
Selskabets balance .....	11
Kapitalstruktur og rentesikringer .....	11
Likviditet .....	11
Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på Aarhus Ø .....	11
Begivenheder efter balancedagen .....	12
<b>Ledelsespåtegning</b> .....	13
<b>Resultatopgørelse</b> .....	14
<b>Totalindkomstopgørelse</b> .....	15
<b>Balance</b> .....	16
<b>Forretningsområder med segmentoplysninger</b> .....	18
<b>Egenkapitalopgørelse</b> .....	21
<b>Hoved- og nøgletal for koncernen</b> .....	22
<b>Koncernens nøgletal</b> .....	24
<b>Pengestrømsanalyse</b> .....	26
<b>Aktionærinformation</b> .....	28
<b>Aktiekursudvikling</b> .....	29
<b>Anvendt regnskabspraksis</b> .....	30
<b>Kontakt</b> .....	30

# KONCERNOVERSIGT



# RESUMÉ FOR 1. KVARTAL 2026

Prime Office A/S' bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1. kvartal 2026. Der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

## ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning. Koncernens nettoomsætning udgør 49,7 mio. DKK i 1. kvartal 2026 mod 50,0 mio. DKK i 1. kvartal 2025, et fald på 0,6 %. Faldet skyldes primært frasalg af erhvervsejendomme i MC Property Fund Hamburg, hvor omsætningen er faldet til 6,1 mio. DKK fra 7,1 mio. DKK. Reguleret for frasalg er huslejeindtægterne stabile.

- Omsætningen andrager 49,7 mio. DKK i Q1 2026 mod 50,0 mio. DKK i Q1 2025 — et fald på 0,6 %.
- Koncernens driftsomkostninger udgør 15,1 mio. DKK mod 14,9 mio. DKK året før, en stigning på 1,5 %. Niveauet afspejler fortsat højt vedligeholdelsesniveau på den tyske portefølje.
- Salgs- og administrationsomkostninger udgør 4,3 mio. DKK mod 4,7 mio. DKK i Q1 2025, et fald på 9,5 %.
- Resultat af primær drift udgør 30,3 mio. DKK mod 30,4 mio. DKK i Q1 2025 — stort set uændret (-0,3 %).
- Værdiregulering af investeringsejendomme udgør -0,1 mio. DKK i Q1 2026 mod -0,1 mio. DKK i Q1 2025.
- Finansielle nettoomkostninger udgør -11,2 mio. DKK mod -8,9 mio. DKK året før, en stigning på 26,0 %. Stigningen skyldes optagelse af lån til finansiering af Mejlbryggen-projektet.
- Resultat før skat og værdireguleringer andrager 19,1 mio. DKK mod 21,5 mio. DKK i Q1 2025 — et fald på 11,1 %.
- Koncernens egenkapital udgør 1.955,8 mio. DKK pr. 31.03.2026 mod 1.971,4 mio. DKK pr. 31.03.2025.
- Koncernens soliditet udgør 41,24 % pr. 31.03.2026 mod 44,91 % pr. 31.03.2025.
- Koncernens LTV pr. 31.03.2026 er på 50,20 % mod 46,55 % pr. 31.03.2025.



Mejlbryggen, gårdhave.

## VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Byggeriet af Mejlbryggen B og Mejlbryggen C på Aarhus Ø følger tidsplanen. Alle elementer er monteret, og der blev afholdt rejsegilde den 5. maj 2026 med over 200 gæster.

## FORVENTNINGER TIL 2026

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 2026 TIL 31. MARTS 2026

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	Q1 2026	Q1 2025	Ændring i %
<b>Omsætning</b>	<b>49.718</b>	<b>50.034</b>	<b>-0,6%</b>
Driftsomkostninger	(15.145)	(14.925)	-1,5%
<b>Bruttoresultat</b>	<b>34.574</b>	<b>35.109</b>	<b>-1,5%</b>
<i>Bruttomargin</i>	69,5%	70,2%	
Salgs- og adm. omkostninger	(4.275)	(4.722)	9,5%
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.299</b>	<b>30.387</b>	<b>-0,3%</b>
<i>Overskudsgrad af primær drift</i>	60,9%	60,7%	
Finansielle poster, netto	(11.182)	(8.877)	-26,0%
<b>Resultat før skat og værdiregulering</b>	<b>19.117</b>	<b>21.510</b>	<b>-11,1%</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	(137)	(118)	-16,1%
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.980</b>	<b>21.392</b>	<b>-11,3%</b>
<b>ANDRE NØGLETAL</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	
Aktiver ialt	4.742.008	4.390.086	
<b>Egenkapital</b>	<b>1.955.789</b>	<b>1.971.392</b>	
Likvide midler	108.370	123.049	
<i>Soliditet</i>	41,24%	44,91%	
<i>LTV (realkredit / vurdering)*</i>	50,20%	46,55%	

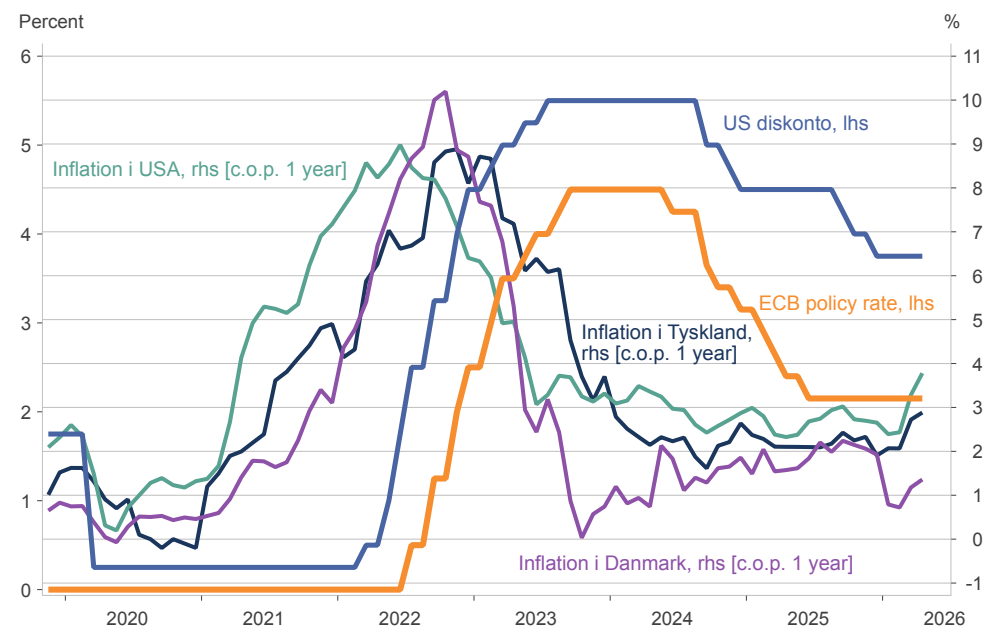
\* Her er bankindestående ikke modregnet

## LEDELSENS BERETNING FOR 1. KVARTAL 2026

### Pengepolitisk udvikling og inflation

Inflationen i Danmark, Tyskland og USA er gennem 2024-2025 stabiliseret omkring centralbankernes 2%-mål, men er primo 2026 igen tiltagende. Både ECB og Federal Reserve har sænket de pengepolitiske renter markant fra toppen i 2023-2024 — ECB's policy rate ligger nu på 2,15 %, og US-diskontoen på 3,75 % — men yderligere lempelser synes på kort sigt usandsynlige givet det fornyede inflationspres.

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7-10 år. Afdækningen af renterisici foretages med renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til lån med fast rente. Der henvises til note 25 i selskabets årsrapport for at se de enkelte rentesikringer.

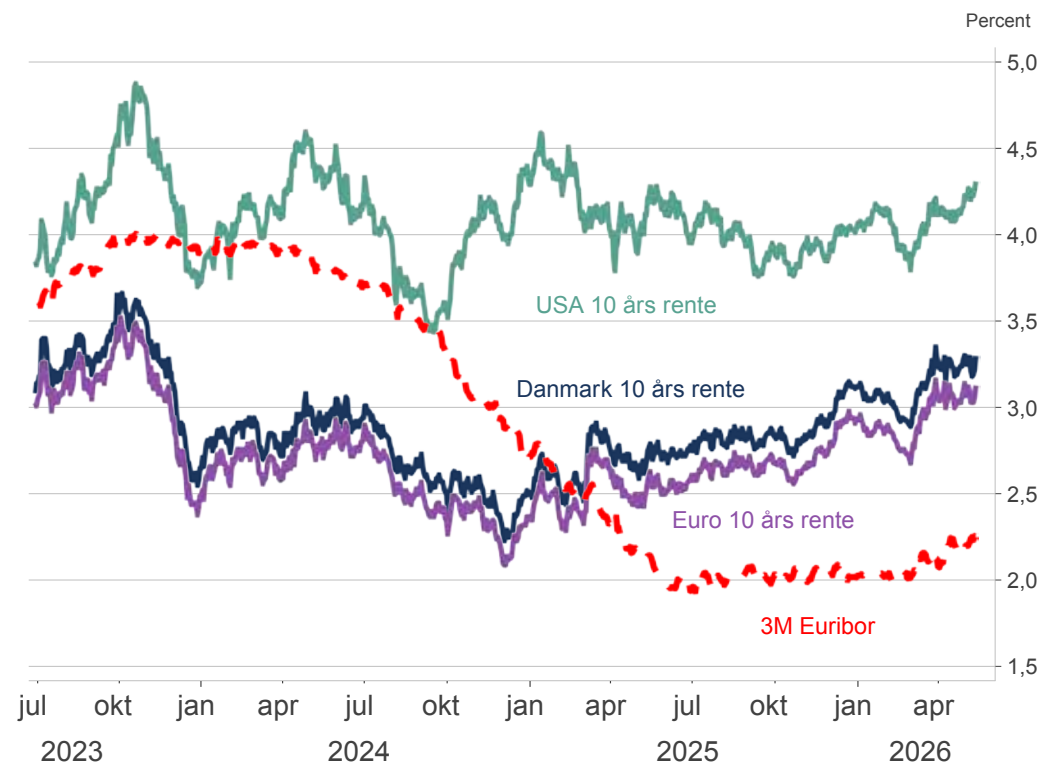


Inflation og pengepolitiske renter, USA / Eurozonen / Danmark. Kilde: Macrobond.

## Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor

De lange renter i Europa og USA er gennem 2025 steget igen efter bunden i 2024. Den danske og tyske 10-årige rente ligger primo maj 2026 på henholdsvis ca. 3,3 % og 3,1 % — op fra niveauet omkring 2,1-2,4 % i efteråret 2024 — mens den 10-årige amerikanske rente igen nærmer sig 4,3 %. 3M Euribor er gennem 2025 stabiliseret omkring 2,0 % i takt med ECB's rentenedsættelser, men er gennem foråret 2026 begyndt at stige svagt og handler nu omkring 2,2 %.

Renteforskellen mellem korte og lange renter har dermed udvidet sig markant og afspejler markedets forventning om vedvarende inflationspres og begrænset rum for yderligere pengepolitisk lempelse.

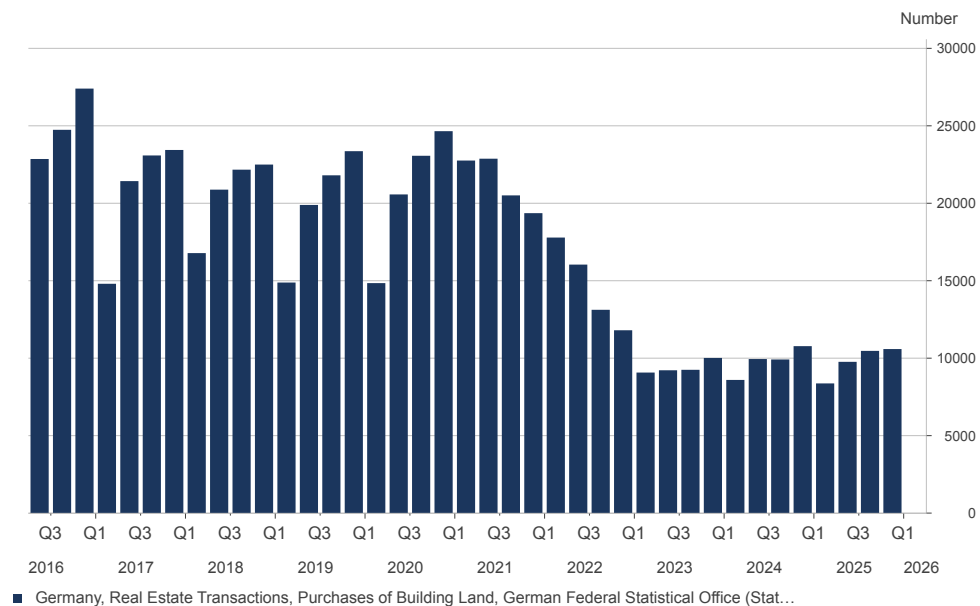


10-årige statsrenter Danmark, Euro, USA og 3M Euribor. Kilde: Macrobond.

## Det tyske ejendomsmarked

Antallet af handler med byggegrunde i Tyskland er faldet markant fra niveauet omkring 20.000-25.000 kvartalsvise transaktioner i 2019-2021 til ca. 8.500-10.500 fra 2023 og frem. Aktivitetsniveauet er dermed mere end halveret og har stabiliseret sig på et historisk lavt niveau gennem de seneste tre år. Den kraftige opbremsning afspejler stigende byggeomkostninger, højere finansieringsrenter og generel tilbageholdenhed i det tyske ejendomsmarked. På trods af ECB's rentenedsættelser gennem 2024-2025 ses endnu ingen tydelig genopretning af transaktionsvolumen.

Priserne på boligejendomme er 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.



Tyske ejendomstransaktioner — kvartalsvise køb af byggegrunde. Kilde: Macrobond.

## Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investeringsejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2025.

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.

Selskabets fordeling af bolig-, kontor- og erhvervs ejendomme 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

	2025		2024	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamborg	4,2%	5,0% -4,4%	4,2%	5,0% -4,4%
Kiel		4,8%-5,0%		4,8%-5,0%
Lübeck	4,6%	4,8%-5,0%	4,6%	4,8%-5,0%
Slesvig	4,9%		4,9%	
Heide	4,9%	5,0%	4,9%	5,0%
Lensahn	4,9%		4,9%	
Neumünster		5,0%		5,0%

Kilde: Årsrapport 2025

### FAKTISK FASTSAT VURDERING

Alle tal i 1.000 DKK	Vurdering 31-03-2026	Vurdering 31-12-2025	Vurdering 31-03-2025	Vurdering 30-06-2025	Vurdering 30-09-2025
KSD	2.157.530	2.148.839	2.085.510	2.085.510	2.085.510
MCPF	432.687	432.450	471.472	470.204	470.204
Kontor	964.542	964.014	946.823	946.823	946.823
Mejlbryggen	959.608	873.453	641.277	708.590	788.235
<b>Samlet</b>	<b>4.514.367</b>	<b>4.418.755</b>	<b>4.145.082</b>	<b>4.211.127</b>	<b>4.290.772</b>

Kilde: Intern beregning pr. 31.3.2026

## Selskabets resultatopgørelse

Koncernens nettoomsætning udgør 49,7 mio. DKK i Q1 2026 mod 50,0 mio. DKK i Q1 2025. Faldet på 0,6 % er drevet af fortsat afvikling af erhvervsejendomme i MC Property Fund Hamburg. Indtægter fra K/S Danske Immobilien (boliger) er steget med 2,8 % til 31,6 mio. DKK fra 30,7 mio. DKK. Indtægter fra Prime Office Kontor er på 12,0 mio. DKK mod 12,3 mio. DKK i samme periode 2025 (-1,9 %). Indtægter fra MCPF er faldet til 6,1 mio. DKK fra 7,1 mio. DKK efter frasalg.

Koncernens driftsomkostninger udgør 15,1 mio. DKK mod 14,9 mio. DKK året før (en stigning på 1,5 %). Niveauet afspejler fortsat høj vedligeholdelse af koncernens ejendomme, højere forvaltningsomkostninger og egne omkostninger til tomme lejemål.

Salgs- og administrationsomkostninger udgør 4,3 mio. DKK mod 4,7 mio. DKK året før (et fald på 9,5 %).

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør -0,1 mio. DKK i Q1 2026 mod -0,1 mio. DKK i Q1 2025.

Finansielle nettoomkostninger udgør -11,2 mio. DKK mod -8,9 mio. DKK året før — en stigning på 26,0 %. Stigningen skyldes lånoptagelse i koncernen til finansiering af Mejlbyggen B og Mejlbyggen C.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 19,1 mio. DKK mod 21,5 mio. DKK i Q1 2025.

Periodens totalindkomst udgør 25,4 mio. DKK mod 19,4 mio. DKK i Q1 2025. Stigningen skyldes positive dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter på 9,7 mio. DKK i Q1 2026 mod 1,3 mio. DKK i Q1 2025.

## Selskabets balance

De samlede aktiver andrager 4.742,0 mio. DKK pr. 31.03.2026 mod 4.390,1 mio. DKK pr. 31.03.2025. Stigningen på 351,9 mio. DKK skyldes investeringsejendomme under opførsel (Mejlbyggen B og C), der er steget til 959,6 mio. DKK mod 641,3 mio. DKK i samme periode året før.

Gæld til kreditinstitutter (langfristet) er steget til 2.293,2 mio. DKK fra 1.959,2 mio. DKK, en stigning på 17,1 %. Stigningen skyldes lånoptagelse i koncernen til finansiering af Mejlbyggen B og Mejlbyggen C.

Egenkapitalen pr. 31.03.2026 udgør 1.955,8 mio. DKK mod 1.971,4 mio. DKK pr. 31.03.2025. I moderselskabet er egenkapitalen pr. 31.03.2026 på 1.325,0 mio. DKK mod 1.276,4 mio. DKK pr. 31.03.2025, mens minoritetsinteresser udgør 630,8 mio. DKK pr. 31.03.2026 mod 695,0 mio. DKK pr. 31.03.2025.

## Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 41,24 % pr. 31.03.2026 mod 44,91 % pr. 31.03.2025. LTV er på 50,20 % pr. 31.03.2026 mod 46,55 % pr. 31.03.2025, 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 renterisiko 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. 31.03.2026 108,4 mio. DKK mod 123,0 mio. DKK pr. 31.03.2025.

## Mejlbryggen B og Mejlbryggen C på Aarhus Ø

Byggeriet på Aarhus Ø i de to Mejlbryggen-selskaber forløber planmæssigt og følger tidsplanen. Du kan følge med i byggeriet på [mejlbryggen.dk](http://mejlbryggen.dk).

### Status for byggeriet

Råhuset er nu færdigt på byggefelt B, mens alle betonelementer er monteret på byggefelt C. Lukning med døre og vinduer pågår, mens der er fuld tryk på gulve og installationer på byggefelt B. Gulve er støbt i ca. 30% af arealet mens installationer er 50% udført. Elevatorer i bygning B er nu i drift og alle badekabiner i begge byggefelter er monteret.

### 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 1.800-1.900 DKK pr. m<sup>2</sup> for nyopførte lejligheder på ca. 80 m<sup>2</sup>. I øjeblikket har over 2200 interesserede nye lejere skrevet sig op til de 305 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 DKK pr. m<sup>2</sup>, og i 2025 er der gennemført 59 handler til en gennemsnitspris på 54.227 DKK pr. m<sup>2</sup>.

## Begivenheder efter balancedagen

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



Fra venstre: John Skovbjerg, næstformand, Marie Vinther Møller, Søren Krarup, bestyrelsesformand, Thomas Hjort Winther, direktør Mogens Vinther Møller

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 31. marts 2026 for Prime Office A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og

finansielle stilling pr. 31. marts 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. marts 2026.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Aarhus, den 15. maj 2026

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Adm. direktør

## Bestyrelse



Søren Krarup  
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg Hansen  
Næstformand



Marie Vinther Møller  
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort Winther  
Bestyrelsesmedlem

# RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026 01.01-31.03	Q1 2025 01.01-31.03	2025
<b>Nettoomsætning</b>	<b>49.718</b>	<b>50.034</b>	<b>204.227</b>
Driftsomkostninger	(15.145)	(14.925)	(69.870)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>34.574</b>	<b>35.109</b>	<b>134.357</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.275)	(4.722)	(19.805)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.299</b>	<b>30.387</b>	<b>114.552</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(137)	(118)	10.590
<b>Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer</b>	<b>30.162</b>	<b>30.269</b>	<b>125.142</b>
Finansielle indtægter	1.139	407	1.857
Finansielle omkostninger	(12.321)	(9.283)	(40.217)
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.980</b>	<b>21.392</b>	<b>86.782</b>
Skat af periodens resultat	(3.200)	(4.189)	(16.662)
<b>Periodens resultat</b>	<b>15.779</b>	<b>17.203</b>	<b>70.120</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>			
Moderselskabets aktionærer	9.059	9.844	45.068
Ikke kontrollerende interesser	6.720	7.359	25.052
<b>I alt</b>	<b>15.779</b>	<b>17.203</b>	<b>70.120</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,40	2,61	11,94
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,40	2,61	11,94

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026 01.01-31.03	Q1 2025 01.01-31.03	2025
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>15.779</b>	<b>17.203</b>	<b>70.120</b>
<b>Anden totalindkomst</b>			
<i>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</i>			
Kursreguleringer	1.060	351	2.456
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	9.736	1.277	(4.225)
Skat af dagsværdireguleringer	(1.179)	531	1.498
<b>Anden totalindkomst</b>	<b>9.617</b>	<b>2.159</b>	<b>(271)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>25.396</b>	<b>19.362</b>	<b>69.849</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>			
Moderselskabets aktionærer	15.415	10.899	44.077
Ikke kontrollerende interesser	9.981	8.463	25.772
<b>I alt</b>	<b>25.396</b>	<b>19.362</b>	<b>69.849</b>

## BALANCE

## Aktiver

Beløb i DKK 1.000	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.554.759	3.533.479	3.545.302
Investeringsejendomme under opførsel	959.608	641.277	873.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21	21	7
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	54.090	44.693	45.321
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>4.568.478</b>	<b>4.219.470</b>	<b>4.464.083</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender hos lejere	27.074	23.485	28.943
Andre tilgodehavender	38.086	24.082	22.527
Likvide beholdninger	108.370	123.049	137.040
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>173.530</b>	<b>170.615</b>	<b>188.510</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.742.008</b>	<b>4.390.086</b>	<b>4.652.593</b>

## BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	50.146	47.880	44.509
Reserve for valutakursregulering	3.810	1.767	3.091
Overført resultat	1.081.405	1.037.122	1.072.346
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>1.325.027</b>	<b>1.276.435</b>	<b>1.309.612</b>
Minoritetsinteresser	630.762	694.958	620.781
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.955.789</b>	<b>1.971.392</b>	<b>1.930.393</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	270.810	261.881	268.105
Gæld til kreditinstitutter	2.293.248	1.959.197	2.244.204
Gæld til banker	45.472	49.957	48.842
Anden gæld	635	5.477	2.285
Leasingforpligtelser	26.784	27.347	26.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.636.949</b>	<b>2.303.859</b>	<b>2.590.309</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	0	4.898	0
Gæld til banker	16.292	20.678	21.301
Leverandørgæld	87.941	50.741	64.572
Selskabsskat	5.033	2.931	4.500
Leasingforpligtelser	549	476	549
Anden gæld	39.455	35.111	40.969
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>149.270</b>	<b>114.835</b>	<b>131.891</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>2.786.218</b>	<b>2.418.694</b>	<b>2.722.200</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.742.008</b>	<b>4.390.086</b>	<b>4.652.593</b>

# FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

## Segmentoplysninger for koncernen 1. kvartal 2026

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	31.601	12.012	6.106	0	0	49.718
Driftsomkostninger	(9.786)	(2.864)	(2.494)	0	0	(15.145)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21.815</b>	<b>9.148</b>	<b>3.612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.574</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.533)	(579)	(494)	(609)	(1.669)	(4.275)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>20.282</b>	<b>8.569</b>	<b>3.118</b>	<b>(609)</b>	<b>(1.670)</b>	<b>30.299</b>
Finansielle poster, netto	(8.761)	(711)	1.827	0	(3.537)	(11.182)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>11.521</b>	<b>7.858</b>	<b>4.945</b>	<b>(609)</b>	<b>(5.207)</b>	<b>19.117</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(137)	0	0	0	0	(137)
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.384</b>	<b>7.858</b>	<b>4.945</b>	<b>(609)</b>	<b>(5.207)</b>	<b>18.980</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>2.255.629</b>	<b>1.307.039</b>	<b>841.390</b>	<b>966.388</b>	<b>(628.438)</b>	<b>4.742.008</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>1.241.358</b>	<b>635.720</b>	<b>407.746</b>	<b>594.162</b>	<b>(92.768)</b>	<b>2.786.218</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 1. 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	30.732	12.251	7.051	0	0	50.034
Driftsomkostninger	(11.279)	(1.489)	(2.156)	0	0	(14.925)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19.453</b>	<b>10.762</b>	<b>4.895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.109</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.777)	(986)	(734)	(232)	(1.225)	(4.722)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>17.676</b>	<b>9.776</b>	<b>4.161</b>	<b>(232)</b>	<b>(1.225)</b>	<b>30.387</b>
Finansielle poster, netto	(5.418)	(947)	2.611	0	(5.123)	(8.877)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>12.258</b>	<b>8.829</b>	<b>6.772</b>	<b>(232)</b>	<b>(6.349)</b>	<b>21.510</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(118)	(0)	0	0	0	(118)
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.140</b>	<b>8.829</b>	<b>6.772</b>	<b>(232)</b>	<b>(6.349)</b>	<b>21.392</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>2.199.167</b>	<b>1.246.596</b>	<b>719.423</b>	<b>649.571</b>	<b>(424.671)</b>	<b>4.390.086</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>996.908</b>	<b>669.665</b>	<b>292.028</b>	<b>274.747</b>	<b>185.346</b>	<b>2.418.694</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 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	123.464	50.633	30.130	0	0	204.227
Driftsomkostninger	(49.490)	(6.255)	(14.125)	0	0	(69.870)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>73.974</b>	<b>44.378</b>	<b>16.005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>134.357</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.390)	(3.840)	(2.308)	(1.854)	(5.413)	(19.805)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>67.584</b>	<b>40.538</b>	<b>13.697</b>	<b>(1.854)</b>	<b>(5.413)</b>	<b>114.552</b>
Finansielle poster, netto	(29.793)	(3.061)	10.274	0	(15.780)	(38.360)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>37.791</b>	<b>37.477</b>	<b>23.971</b>	<b>(1.854)</b>	<b>(21.193)</b>	<b>76.192</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	4.634	15.067	(9.111)	0	0	10.590
<b>Resultat før skat</b>	<b>42.425</b>	<b>52.544</b>	<b>14.860</b>	<b>(1.854)</b>	<b>(21.193)</b>	<b>86.782</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>2.223.653</b>	<b>1.277.890</b>	<b>714.435</b>	<b>880.540</b>	<b>(443.925)</b>	<b>4.652.593</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>1.227.644</b>	<b>614.243</b>	<b>435.407</b>	<b>508.624</b>	<b>(63.718)</b>	<b>2.722.200</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2026 - 31.03.2026

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve dagsværdi	Reserve valuta	Overført resultat	Moderaktionærer	Ikke kontrollerende	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2026</b>	<b>189.666</b>	<b>44.509</b>	<b>3.091</b>	<b>1.072.346</b>	<b>1.309.612</b>	<b>620.781</b>	<b>1.930.393</b>
Periodens resultat	0	0	0	9.059	9.059	6.720	15.779
Anden totalindkomst	0	5.637	719	0	6.356	3.261	9.617
<b>Periodens totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.637</b>	<b>719</b>	<b>9.059</b>	<b>15.415</b>	<b>9.981</b>	<b>25.396</b>
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2026</b>	<b>189.666</b>	<b>50.146</b>	<b>3.810</b>	<b>1.081.405</b>	<b>1.325.027</b>	<b>630.762</b>	<b>1.955.789</b>

KONCERN 01.01.2025 - 31.03.2025

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve dagsværdi	Reserve valuta	Overført resultat	Moderaktionærer	Ikke kontrollerende	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>	<b>189.666</b>	<b>47.045</b>	<b>1.546</b>	<b>1.027.278</b>	<b>1.265.535</b>	<b>747.667</b>	<b>2.013.202</b>
Årets resultat	0	0	0	9.844	9.844	7.359	17.203
Anden totalindkomst	0	835	221	0	1.056	1.104	2.159
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>835</b>	<b>221</b>	<b>9.844</b>	<b>10.900</b>	<b>8.463</b>	<b>19.362</b>
Udlodning minoritet	0	0	0	0	0	(61.172)	(61.172)
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(61.172)</b>	<b>(61.172)</b>
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2025</b>	<b>189.666</b>	<b>47.880</b>	<b>1.767</b>	<b>1.037.122</b>	<b>1.276.435</b>	<b>694.958</b>	<b>1.971.392</b>

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2022	2025
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>						
Nettoomsætning	49.718	50.034	50.420	49.851	46.547	204.227
Bruttoresultat	34.574	35.109	35.619	35.397	30.990	134.357
Resultat af primær drift	30.299	30.387	27.039	31.560	26.795	114.552
Resultat af finansielle poster	(11.182)	(8.877)	(10.281)	(8.157)	(6.754)	(38.360)
Resultat før skat og værdireguleringer	19.117	21.510	16.758	23.403	20.041	76.192
Resultat før skat	18.980	21.392	16.639	60.750	82.800	86.782
Periodens resultat	15.779	17.203	14.062	49.755	72.050	70.120
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>						
Periodens totalindkomst	25.396	19.362	21.295	40.192	136.711	69.849

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2022	2025
<b>BALANCE</b>						
<b>Aktiver</b>						
Investering i materielle anlægsaktiver	93.298	77.476	428.232	(7.820)	10.136	287.291
Langfristede aktiver	4.568.478	4.219.470	4.032.961	3.616.163	3.401.820	4.464.083
Kortfristede aktiver	173.530	170.615	174.676	225.065	190.941	188.510
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.742.008</b>	<b>4.390.086</b>	<b>4.207.637</b>	<b>3.841.228</b>	<b>3.592.761</b>	<b>4.652.593</b>
<b>Passiver</b>						
Egenkapital i alt	1.955.789	1.971.392	2.005.085	1.996.421	1.778.270	1.930.393
Langfristede gældsforpligtelser	2.636.949	2.303.859	2.116.147	1.784.671	1.749.134	2.590.309
Kortfristede gældsforpligtelser	149.270	114.835	86.405	60.136	65.357	131.891
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.742.008</b>	<b>4.390.086</b>	<b>4.207.637</b>	<b>3.841.228</b>	<b>3.592.761</b>	<b>4.652.593</b>
<b>PENGESTRØMME</b>						
Resultat af primær drift	30.299	30.387	27.039	31.560	26.795	114.552
Pengestrømme vedrørende primær drift	37.244	22.786	26.753	32.522	15.222	92.632
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	25.263	13.111	16.473	24.365	8.469	51.077
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(93.298)	(77.476)	(428.232)	7.820	(10.136)	(287.291)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	39.290	8.685	240.170	(3.810)	(1.479)	194.386
Periodens pengestrømme i alt	(28.745)	(55.680)	(171.589)	28.375	(3.147)	(41.829)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	137.040	178.698	293.317	150.924	110.821	178.698
Likvid beholdning ved periodens slutning	108.370	123.049	121.936	179.543	105.070	137.040

# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2022	2025
Antal m <sup>2</sup> , K/S Danske Immobilien	205.123	205.123	203.561	193.028	193.028	205.123
Antal m <sup>2</sup> , PO Kontorselskaber	35.197	35.197	35.197	35.197	35.197	35.197
Antal m <sup>2</sup> , MC Property Fund Hamburg	31.106	33.010	37.343	52.339	53.266	30.902
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	10.342	10.140	9.893	9.028	8.709	10.340
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	27.690	26.361	25.294	25.686	23.893	27.388
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	13.902	14.350	14.350	14.885	15.623	13.980
Udlejningsgrad, bolig	96,45%	97,50%	98,60%	99,00%	99,05%	97,00%
Udlejningsgrad, kontor	94,01%	100,00%	100,00%	99,70%	99,42%	98,00%
Udlejningsgrad, erhverv	81,51%	92,00%	95,40%	97,10%	96,53%	89,10%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	609	601,00	581,00	543,50	522,50	609,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	1364	1363,00	1356,00	1330,00	1281,80	1354,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (DKK)	788	876,00	868,00	797,00	786,50	872,00

## Finansielle

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2022	2025
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	60,94%	60,73%	53,63%	63,31%	57,57%	56,09%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	3,87%	4,30%	3,33%	12,88%	20,68%	4,40%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	3,21%	3,46%	2,81%	10,54%	18,00%	3,56%
Soliditetsgrad (pct.) <sup>2</sup>	41,24%	44,91%	47,65%	51,97%	49,50%	41,49%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>3</sup>	2,15%	2,43%	1,92%	2,72%	2,37%	2,15%
Loan to value (LTV) <sup>4</sup>	50,80%	47,05%	44,88%	42,27%	42,98%	50,80%
Interest coverage (ICR) <sup>5</sup>	2,46	3,27	2,37	3,86	3,96	2,85

## Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026	Q1 2025	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2022	2025
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	9,60	10,44	9,40	38,92	50,36	11,94
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	26,77	13,89	17,45	25,82	8,97	13,53
Markedsværdi (T.DKK)	755.028	626.673	664.425	921.134	1.019.288	822.981
Aktiekurs ultimo periode, DKK	200,00	166,00	176,00	244,00	270,00	218,00
Indre værdi (DKK)	350,99	338,12	328,02	329,85	285,96	346,90
Price Earnings p.a. (PE)	20,83	15,90	18,72	6,27	5,36	18,26
Kurs / indre værdi (DKK)	0,57	0,49	0,54	0,74	0,94	0,63
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	32,10	32,20	28,65	33,44	28,39	30,34
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

1 Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

2 Soliditetsgrad beregnes for samlet koncern

3 ROIC beregnes for samlet koncern

4 Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførsel

5 Primært resultat før dagsværdireguleringer i forhold til finansielle omkostninger

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026 01.01-31.03	Q1 2025 01.01-31.03	2025
<b>Periodens resultat før skat</b>	<b>18.980</b>	<b>21.392</b>	<b>86.782</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	137	118	(10.590)
Finansielle indtægter og omkostninger	11.182	8.877	38.360
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.299</b>	<b>30.387</b>	<b>114.552</b>
Ændring i tilgodehavender	(13.494)	63	(11.444)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	21.729	(6.685)	(5.560)
Valutakursreguleringer	0	0	75
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	0	4	18
Betalt selskabsskat	(1.291)	(984)	(5.009)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>37.244</b>	<b>22.786</b>	<b>92.632</b>
Modtagne finansielle indtægter	1.139	407	1.857
Betalte finansielle omkostninger	(13.120)	(10.081)	(43.412)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>25.263</b>	<b>13.111</b>	<b>51.077</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(93.298)	(77.476)	(323.081)
Salg af investeringsejendomme	0	0	35.790
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(93.298)</b>	<b>(77.476)</b>	<b>(287.291)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Lånoptagelse	70.205	71.081	354.184
Tilbagebetaling på lån	(30.915)	(1.224)	(7.141)
Udlodning, minoritet	0	(61.172)	(152.658)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>39.290</b>	<b>8.685</b>	<b>194.385</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Q1 2026 01.01-31.03	Q1 2025 01.01-31.03	2025
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>(28.745)</b>	<b>(55.680)</b>	<b>(41.829)</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	137.040	178.698	178.698
Valutakursreguleringer, likvider	75	31	171
Periodens pengestrømme	(28.745)	(55.680)	(41.829)
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>108.370</b>	<b>123.049</b>	<b>137.040</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	108.370	123.049	137.040
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>108.370</b>	<b>123.049</b>	<b>137.040</b>

## 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, porteføljeformidlere 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
Nominel 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

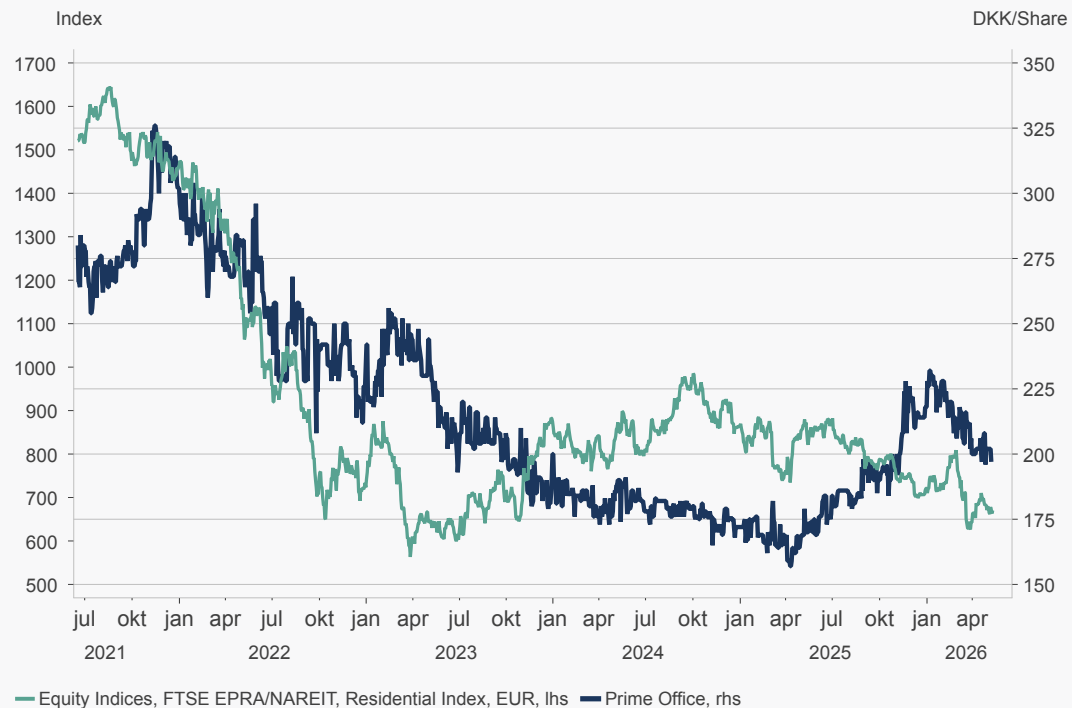
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 30. september 2025 18.173 stk. aktier svarende til 0,48%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

### Generalforsamling

Selskabets ordinære generalforsamling blev afholdt den 23. april 2026 på Radisson Blu Scandinavia Hotel i Aarhus.

## AKTIEKURSUDVIKLING

Prime Office-kursen er faldet tilbage fra ca. 230 til omkring 200 og følger dermed de europæiske ejendomsaktier, her målt ved FTSE EPRA Residential Index.



## 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

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

### Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

### Revisor

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

## 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 2025.