

AARHUS, DEN 22. AUGUST 2024 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 204/2024



PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2024

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. JUNI 2024



Foto: Jens Thaysen, Jysk-Fynske Medier

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

RESUME FOR 1. HALVÅR 2024

Selskabets bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1. halvår 2024, der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Selskabets samlede lejeindtægter er steget med 2,7% i forhold til 1. halvår 2023.

Selskabets primær drift udgør 58,8 mio. DKK for de første 6 måneder, og er påvirket af en række éngangsomkostninger ved salg af ejendomme, advokat, revisor og valuar. Omkostningerne er specificeret i fondsårsmeddelelse for 1. kvartal 2024.

- Omsætningen andrager 101,0 mio. DKK pr. 30.6.2024 mod 98,4 mio. DKK pr. 30.06.2023.
- Resultat af primær drift udgør 58,8 mio. DKK pr. 30.6.2024 mod 64,1 mio. DKK pr. 30.06.2023.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 58,3 mio. pr. 30.6.2024 mod 66,0 mio. DKK pr. 30.06.2023.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 96,6 mio. pr. 30.6.2024 mod 113,3 mio. DKK pr. 30.06.2023.
- Koncernens egenkapital udgør 2.073,0 mio. DKK pr. 30.6.2024 mod 2.030,5 mio. DKK pr. 30.06.2023.
- Selskabets soliditet udgør 48,5% pr. 30.6.2024 mod 52,2% pr. 30.6.2023.
- Selskabets LTV pr. 30.6.2024 er på 44,1% mod 41,3% pr. 30.6.2023.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

I 1. kvartal 2024 har selskabet via to nyetablerede 100% ejede datterselskaber købt to byggefelter fra Aarhus Kommune, efter at en naboklage over lokalplan blev afvist af Planankenævnet, der straks blev genklaget over ufyldstgørende svar. Denne klage er afvist af Planankenævnet den 2.5.2024.

Der er modtaget byggetilladelse til projektet i februar 2024. Byggeriet forventes igangsat i august måned 2024 efter underskrivelse af totalentreprisekontrakt med Aarsleff.

FORVENTNINGER TIL 2024

Selskabet forventer uændret en omsætning på 195-210 mio. DKK i 2024. Et resultat af primær drift på 95-125 mio. DKK og et resultat før værdireguleringer og skat på 75 -100 mio. DKK.

Usikkerheden er fortsat stor på de finansielle markeder, som følge af krigen i Ukraine og øvrige geopolitiske spændinger. Herudover påvirkningerne af råvare- og energimarkeder, hvilket kan påvirke øvrige makroøkonomiske og rentemæssige forhold.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2024	1
Resume for 1. halvår 2024	1
Økonomiske overskrifter	1
Væsentlige begivenheder i perioden	2
Forventninger til 2024	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2024 til 30. juni 2024	4
Koncernstruktur	5
Ledelsens beretning for 1. halvår 2024	6
Inflationsudvikling	6
Renteudviklingen	7
Det tyske ejendomsmarked	8
Vurdering af investeringsejendomme	8
Selskabets resultatopgørelse	9
Selskabets balance	9
Kapitalstruktur og rentesikringer	9
Likviditet	10
Aarhus Ø projektet	10
Begivenheder efter balancedagen	10
Forretningsområder med segmentoplysninger	11
Hoved- og nøgletal for koncernen	13
Koncernens nøgletal	15
Ledelsespåtegning	17
Resultatopgørelse	18
Totalindkomstopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsanalyse	23
Aktionærinformation	25
Aktiekursudvikling	26
Anvendt regnskabspraksis	27
Kontakt	27

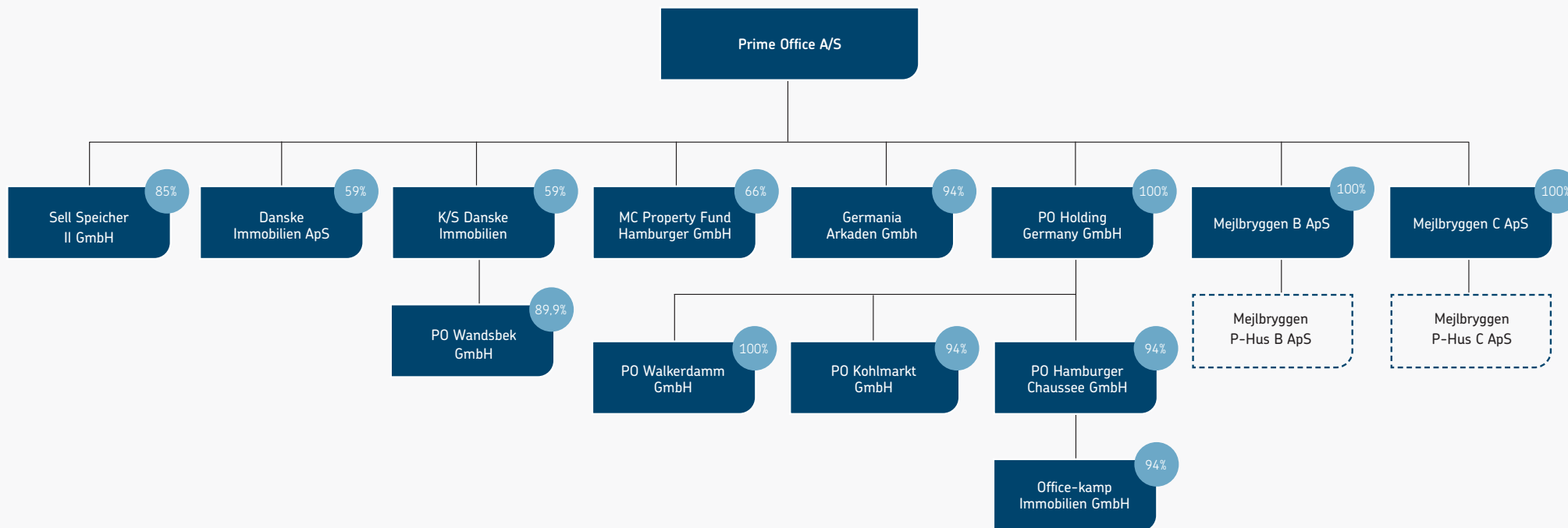
UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2024 TIL 30. JUNI 2024

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1H 2024	1H 2023	Udvikling i % 1H 2023 1H 2024
Omsætning	101.046	98.405	2,7%
Driftsomkostninger	-29.403	-25.129	17,0%
Bruttoresultat	71.643	73.276	-2,2%
<i>Bruttomargin</i>	70,90%	74,46%	
Salgs- og adm. omkostninger	-12.804	-9.113	-40,5%
Resultat af primær drift	58.839	64.163	
(overskudsgrad primær drift)	58,2%	65,2%	-10,7%
Finansielle poster, netto	-20.500	-16.918	-21,2%
Resultat før skat	38.339	47.245	-18,9%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	58.356	66.089	
Overskud før skat	96.695	113.334	-14,7%
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	4.270.770	3.885.715	
Egenkapital	2.073.044	2.030.500	
<i>Soliditet</i>	48,54%	52,26%	
LTV (realkredit/vurdering)	44,11%	41,30%	

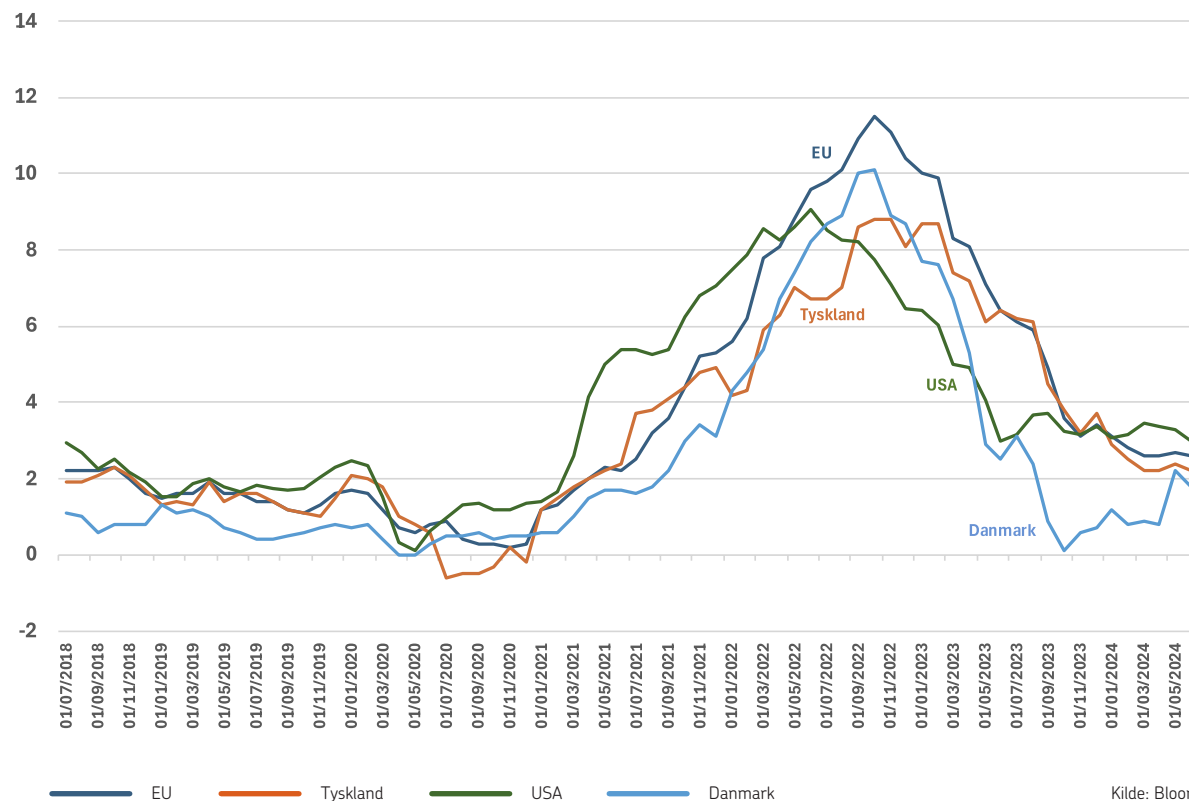
KONCERNSTRUKTUR

Efter købet af byggefelt B og C ser den nye koncernstruktur ud som følger, hvor de to byggefelter er placeret i to selskaber – Mejlbyggen B ApS og Mejlbyggen C ApS med tilknyttede P-huse.



LEDELSENS BERETNING FOR 1. HALVÅR 2024

Inflationsudvikling



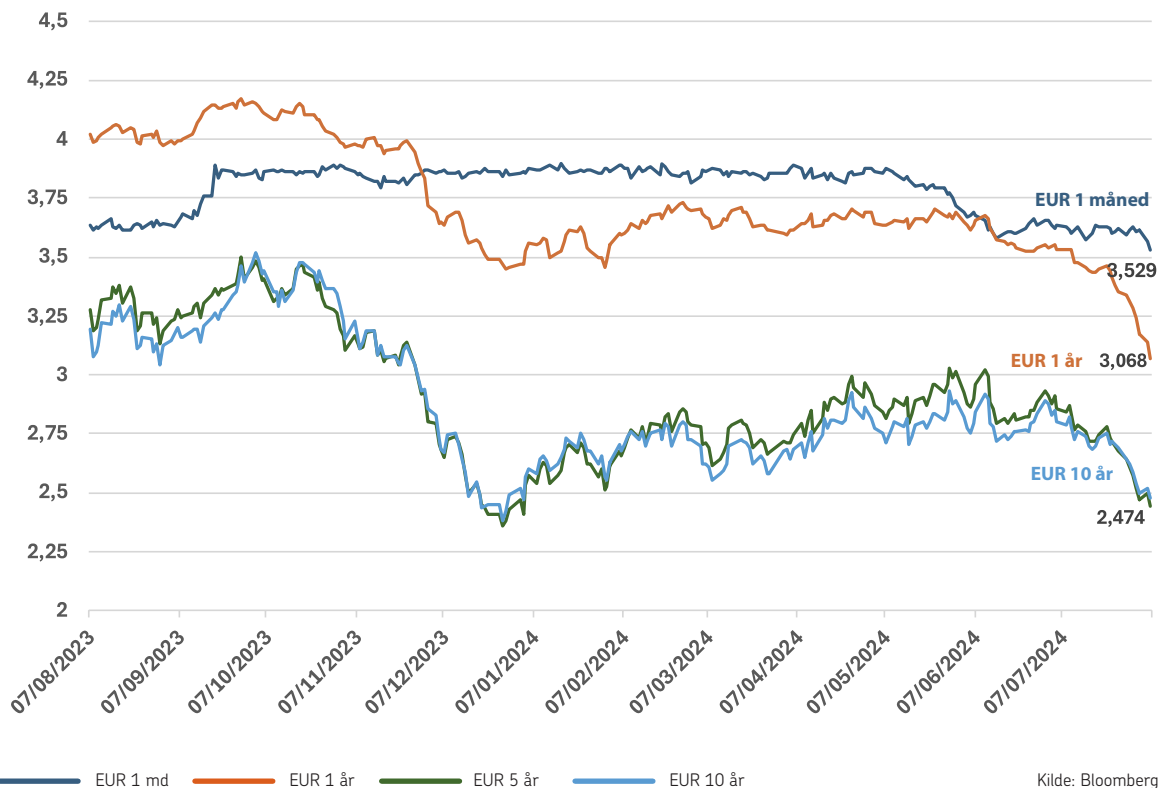
Kilde: Bloomberg

For alle der investerer i fast ejendom er renteutviklingen et centralt spørgsmål, og der er meget der tyder på, at en rentenedsættelse i USA nærmer sig. I EU kan man næppe sænke renterne uden at se på udviklingen i USA, og ECB har senest nedsat den pengepolitiske rente med 0,25%.

Med et pengepolitisk mål for en inflation på 2% i både USA og i EU er inflationen tæt på målet. Arbejdsmarkederne i landene er samtidig robust – om end svagt stigende i USA.

Væksten i EU og i Tyskland forventes fortsat på et lavt niveau.

Renteudviklingen



Den kraftigt faldende inflation i både USA og i EU har betydet, at markedsrenterne har taget forskud på udviklingen. Her er det vist via EUR-renterne, der er Prime Office's finansieringsvaluta i Tyskland.

I løbet af de sidste måneder er både de korte og lange renter faldet, og mest udtalt i de lange renter, hvor 10 årsrenten er faldet med ca. 0,75% fra det højeste niveau. Den 10-årige EUR-rente er i øjeblikket på under 2,5%.

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 foretages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente, og der henvises til note 25 i selskabet årsrapport, for at se de enkelte rentesikringer. Hovedprincipperne for behandling af rentesikringer fremgår af note 27 i årsregnskabet.

Set i lyset af den urolige geopolitiske situation i Ukraine og i Mellemøsten, og påvirkningerne heraf til råvaremarkederne, har udviklingen på rente- og aktiemarkederne vist stigende volatilitet i de seneste måneder.

Det tyske ejendomsmarked

Det tyske ejendomsmarked er præget af en rekordlav omsætning i de sidste 15 år, og antallet af nye byggetilladelser er på niveau med finanskrisens lavpunkt i 2009.

Vurderingsprincipperne følger den valgte afkastmodel, og de stigende huslejer i specielt bolig- og kontorejendomme betyder med uforandrede afkastprocenter stigende værdi. Det gælder primært for selskabets boligejendomme, hvor værdireguleringen er på ca. 48 mio. DKK. Erhvervsjendomme følger samme principper og alle ejendomme vurderes individuelt, hvor der tages højde for løbetid på lejemål og investeringer i ejendommene. For MC Property Fund Hamburg er tallene svære at sammenligne, da der i de seneste år er solgt flere ejendomme.

Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investeringsjendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2023.

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 og i 2023 blev det, som følge af stigende renter og stigende krav til afkast, besluttet at hæve afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme, som det fremgår af skemaet.

Selskabets fordeling efter m² af bolig-, kontor- og erhvervsjendomme er på ca. 76%, 12% og 12%.

SEGMENTVURDERING

Alle tal i 1.000 DKK	31. december 2023	31. marts 2024	30. juni 2024
Boliger	2.011.044	2.011.044	2.059.408
Kontorejendomme	893.979	893.979	912.560
Erhvervsjendomme	539.589	539.589	535.863
I alt	3.444.612	3.444.612	3.507.831

Kilde: Prime Office interne afkastmodel for 1. halvår 2024.

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2023		2022	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamburg	4,15%	4,40%	4,00%	4,50%
Kiel, kontor		4,75%-5%		4,5%-5%
Lübeck	4,60%	4,8%-5%	4,45%	4,5%-5%
Slesvig	4,90%		4,75%	
Heide	4,90%		4,75%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,75%	
Neumünster		5%		5,0%

Kilde: Årsrapport 2023

Selskabets resultatopgørelse

Selskabets nettoomsætning udgør 101,0 mio. DKK for 1. halvår 2024 mod 98,4 mio. DKK for 1. halvår 2023. Stigningen er på 2,7% for 1. halvår. I 2023 blev alle boligejendomme i koncernen samlet i K/S Danske Immobilen og stigningen til 59,3 mio. for 1. halvår 2024 mod 52,7 mio. DKK for 1. halvår skyldes primært internt salg. Tilsvarende er omsætningen i MC Property Fund Hamburg på 17,1 mio. DKK for 1. halvår faldet fra 21,2 mio. DKK for 1. halvår 2023. Omsætningen i kontorejendomme er på 24,0 mio. DKK.

Selskabets driftsomkostninger udgør 29,4 mio. DKK og udgør en stigning på 4,3 mio. DKK, hvor vedligeholdelsesomkostninger (15,1 mio. DKK) og forvalteromkostninger (7,6 mio. DKK) fortsat er de største poster. Herudover er der en række energiomkostninger og lovgivningsmæssige omkostninger, som CO2 skat for olie og gasanlæg, røgmeldesystemer og egne omkostninger for tomme lejemål.

Selskabets administrationsomkostninger er steget til 12,8 mio. DKK mod 9,1 mio. DKK for forrige år. En række af disse omkostninger er engangsomkostninger ved salg af ejendomme og skattemæssig og juridisk rådgivning. Tallene er beskrevet i regnskab for 1. kvartal 2024.

Selskabets finansielle omkostninger er steget med 4 mio. DKK til 20,5 mio. DKK. Selskabets rentesikringer har medvirket til at fastholde lave renter, og der henvises til tidligere redegørelse herom og henvisninger til selskabets årsrapport 2023. Den høje korte rente har betydet stigende renteudgifter til den variable del af gælden.

Værdiregulering af ejendomme er positive med 58,4 mio. DKK mod 66 mio. DKK forrige år. I 2022 og i 2023 er selskabets afkastprocenter hævet for boliger og kontorejendomme, og med en stigende husleje betyder det en stigende værdi af selskabets ejendomme. Værdistigningen kan primært henføres til koncernens boligejendomme, hvor værdireguleringen udgør ca. 48 mio. DKK.

Resultat før skat er på 96,6 mio. DKK for 1. halvår 2024 mod 113,3 mio. DKK for 1. halvår 2023

Totalindkomst udgør 92,3 mio. DKK efter en positiv regulering på rentesikringer på ca. 6 mio. DKK.

Selskabets balance

De samlede aktiver er på 4,2 mia. DKK og stigningen på ca. 400 mio. DKK skyldes køb af grunde på Aarhus Ø af Aarhus Kommune i februar 2024.

Gæld til kreditinstitutter er steget med 328 mio. DKK til 1,78 mia. DKK via låneoptagelse i K/S Danske Immobilen til køb af boliger af MC Property Fund, optagelse af lån i kontorejendomme på 75 mio. DKK og optagelse af grundfinansiering på 182 mio. DKK til køb af omtalte grunde af Aarhus Kommune

Egenkapitalen udgør 2,07 mia. DKK for 1. halvår 2024.

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 48,54% og LTV er på 44,11%. Der er optaget realkreditlån i selskabets kontorejendomme på 75 mio. DKK og der er optaget lån i Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på hver 82,5 mio. DKK.

I selskabets årsrapport for 2023 fremgår det, at koncernen har rentesikret en stor del af selskabets renterisiko for de kommende år. Det betyder, at Prime Office kun i mindre grad rammes af stigende (variable) renter, som følge af rentesikringerne.

Markedsværdien af selskabets rentesikringer pr. 30.6.2024 er positiv med 90 mio. DKK mod 82 mio. DKK pr. 31.12.2023.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.6.2024 108,4 mio. DKK mod 293,4 mio. DKK pr. 31.12.2023. I perioden er der anvendt 180 mio. DKK som en del af grundkøbet af Aarhus Kommune.

Aarhus Ø projektet

På møde efter selskabets generalforsamling den 10. april 2024 blev planerne for Mejlbryggen gennemgået af selskabet, arkitekt John Lassen og bygherrerådgiver Jasper Nielsen fra Artelia Group.

I selskabets årsrapport på side 6 er der en henvisning til lokalplan nr. 1181, der er godkendt af Aarhus Kommune i juni 2023. På side 20 i årsrapport er der en gennemgang af det samlede projekt, herunder byggeri og byggeomkostninger, finansiering og samlet projektværdi, der er på 1,4 mia. DKK.

Efter afvisning af naboklage over lokalplanen fra Planankenævnet har samme klager nu genklaget over, at Aarhus Kommune ikke har svaret på alle forhold i hans første klage om overholdelse af kommuneplan. Denne klage er afvist den 2. maj 2024.

Byggetilladelse fra Aarhus Kommune er modtaget i februar 2024.

Byggeriet forventes igangsat i august måned 2024 efter underskrivelse af totalentreprisekontrakt med Aarsleff.

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. halvår 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	59.633	24.261	17.152	0	0	101.046
Driftsomkostninger	(22.680)	(1.442)	(5.280)	0	0	(29.403)
Bruttoresultat	36.953	22.819	11.872	0	0	71.643
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.845)	(2.103)	(4.189)	0	(2.667)	(12.804)
Resultat af primær drift	33.108	20.716	7.683	0	(2.667)	58.839
Finansielle poster, netto	(10.342)	(7.340)	(65)	0	(2.754)	(20.501)
Resultat før værdireguleringer og skat	22.766	13.376	7.618	0	(5.420)	38.339
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.128	18.228	0	0	0	58.356
Resultat før skat	62.894	31.604	7.618	0	(5.420)	96.694
Segmentaktiver	2.177.122	1.193.385	810.667	487.183	(397.587)	4.270.770
Segmentforpligtelser	766.466	656.228	340.496	487.103	(52.568)	2.197.725

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2023

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	52.795	24.316	21.294	0	0	98.405
Driftsomkostninger	(16.551)	(1.581)	(6.996)	0	0	(25.129)
Bruttoresultat	36.244	22.735	14.298	0	0	73.276
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.436)	(2.047)	(2.003)	0	(1.627)	(9.113)
Resultat af primær drift	32.808	20.688	12.295	0	(1.627)	64.163
Finansielle poster, netto	(5.550)	(5.338)	(5.420)	0	(610)	(16.918)
Resultat før værdireguleringer og skat	27.258	15.350	6.875	0	(2.237)	47.245
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	21.949	28.748	15.393	0	0	66.090
Resultat før skat	49.207	44.098	22.268	0	(2.237)	113.335
Segmentaktiver	1.902.607	1.101.517	923.712	0	(42.121)	3.885.715
Segmentforpligtelser	615.112	530.253	566.083	0	143.767	1.855.215

Segmentoplysninger for koncernen 2023

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	111.365	47.988	38.093	0	-	197.446
Driftsomkostninger	(37.367)	(5.847)	(14.632)	0	-	(57.846)
Bruttoresultat	73.998	42.141	23.461	0	-	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.465)	(4.209)	(4.192)	0	(2.998)	(18.864)
Resultat af primær drift	66.533	37.932	19.269	0	(2.998)	120.736
Finansielle poster, netto	(16.669)	(11.091)	(7.820)	0	(2.133)	(37.713)
Resultat før værdireguleringer og skat	49.864	26.841	11.449	0	(5.131)	83.023
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.937	14.934	(24.503)	0	-	31.368
Resultat før skat	90.801	41.775	(13.055)	0	(5.131)	114.391
Segmentaktiver	2.110.833	1.097.239	811.504	0	(79.927)	3.939.649
Segmentforpligtelser	780.356	533.532	492.801	0	149.170	1.955.859

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2. kvartal					1. halvår				
	2024 2. kvartal	2023 2. kvartal	2022 2. kvartal	2021 2. kvartal	2020 2. kvartal	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	50.626	48.554	46.881	45.040	44.599	101.046	98.405	93.428	89.803	89.237
Bruttoresultat	36.024	37.879	35.029	32.690	32.027	71.643	73.276	66.019	64.163	63.633
Resultat af primær drift	31.800	32.602	30.579	28.663	26.766	58.839	64.163	57.374	56.517	54.176
Resultat af finansielle poster	(10.220)	(8.761)	(6.725)	(6.748)	(7.448)	(20.501)	(16.918)	(13.479)	(13.326)	(15.285)
Resultat før værdiregulering	21.581	23.842	23.855	21.916	19.319	38.339	47.245	43.895	43.191	38.891
Resultat før skat	80.055	52.585	96.498	75.434	39.350	96.694	113.335	179.297	96.709	58.922
Årets resultat	72.106	45.422	83.191	64.216	40.047	86.168	95.177	155.240	82.218	56.602
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Årets totalindkomst	71.017	46.761	137.910	69.409	30.008	92.312	86.953	274.620	98.211	42.784

1. halvår

Beløb i DKK 1.000	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	441.867	(6.720)	23.347	(6.123)	(17.500)
Langfristede aktiver	4.108.595	3.645.614	3.487.028	3.189.305	2.974.515
Kortfristede aktiver	162.175	240.101	260.102	107.915	72.329
Aktiver i alt	4.270.770	3.885.715	3.747.130	3.297.220	3.046.844
Passiver					
Egenkapital i alt	2.073.044	2.030.500	1.916.178	1.467.422	1.220.241
Langfristede forpligtelser	2.120.031	1.787.821	1.768.380	1.716.817	1.700.510
Kortfristede forpligtelser	77.694	67.394	62.573	112.981	126.094
Passiver i alt	4.270.770	3.885.715	3.747.130	3.297.220	3.046.844
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	58.839	64.163	57.374	56.517	54.176
Pengestrømme vedrørende primær drift	42.902	50.285	45.947	46.781	38.012
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	20.806	33.367	32.468	33.455	22.727
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(441.867)	6.720	(23.347)	6.123	17.500
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	236.019	(9.721)	(5.167)	(34.775)	(8.014)
Periodens pengestrømme i alt	(185.041)	30.366	3.955	4.804	32.214
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	293.317	150.924	110.821	75.992	13.524
Likvid beholdning ved periodens slutning	108.445	181.514	112.792	80.764	45.707

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2023
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	203.561	193.028	193.028	193.028	193.028	203.561
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.197	35.240	35.240	35.240	34.888	35.197
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	37.343	47.401	53.143	56.494	57.238	37.697
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	10.116	9.121	8.987	8.082	7.320	9.879
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	25.927	25.654	24.275	23.201	23.010	25.399
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.349	16.789	15.870	14.022	12.903	14.314
Udlejningsgrad, bolig	98,40%	99,00%	98,53%	98,50%	97,80%	98,50%
Udlejningsgrad, kontor	100,00%	99,50%	99,50%	99,00%	97,60%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	92,00%	97,70%	97,26%	95,50%	96,00%	97,60%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	583,00	549,00	535,68	502,50	495,00	578,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	1.373,00	1.330,00	1.240,16	1.174,80	1.224,00	1.363,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	824,00	819,00	782,98	725,00	742,70	787,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2023
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	58,23%	65,20%	61,41%	62,93%	60,71%	61,15%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.)	9,43%	11,49%	21,20%	14,39%	10,57%	5,80%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	8,40%	9,65%	18,35%	12,24%	10,16%	4,70%
Soliditetsgrad (pct.)	48,54%	52,26%	51,14%	44,50%	40,05%	50,35%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,87%	2,59%	2,52%	2,71%	2,61%	2,39%
Loan to value (LTV)	44,11%	41,31%	41,68%	45,66%	49,18%	44,30%
Interest coverage (ICR)	2,87	3,79	4,26	4,24	3,54	2,86

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2023
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	28,52	34,16	53,00	26,22	18,38	14,63
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	11,02	17,68	17,20	17,72	12,04	29,75
Markedsværdi (T.DKK)	671.975	770.129	966.436	1.057.039	713.502	755.028
Aktiekurs ultimo periode, DKK	178,00	204,00	256,00	280,00	189,00	200,00
Indre værdi (DKK)	339,77	334,45	310,57	231,76	191,32	324,23
Price Earnings p.a. (PE)	6,24	5,97	4,83	10,68	10,28	13,67
Kurs / indre værdi (DKK)	0,52	0,61	0,82	1,21	0,99	0,62
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	31,17	33,99	30,40	29,94	28,70	31,98
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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. halvår 2024 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 1. halvår 2024 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. halvår 2024 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.6 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. juni 2024. 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 22. august 2024

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Torben Hjort Friderichsen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Søren Krarup
Bestyrelsesmedlem



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Direktion

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2024 2. kvartal	2023 2. kvartal	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2023
Nettoomsætning	50.626	48.554	101.046	98.405	197.446
Driftsomkostninger	(14.602)	(10.675)	(29.403)	(25.129)	(57.846)
Bruttoresultat	36.024	37.879	71.643	73.276	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.224)	(5.277)	(12.804)	(9.113)	(18.864)
Resultat af primær drift	31.800	32.602	58.839	64.163	120.736
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	58.475	28.743	58.356	66.090	31.368
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	90.275	61.345	117.195	130.253	152.104
Finansielle indtægter	29	686	1.171	706	4534
Finansielle omkostninger	(10.248)	(9.447)	(21.671)	(17.624)	(42.247)
Resultat før skat	80.055	52.584	96.694	113.335	114.391
Skat af periodens resultat	(7.949)	(7.163)	(10.526)	(18.158)	(21.725)
Periodens resultat	72.106	45.422	86.168	95.177	92.666
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	44.972	27.757	53.835	64.487	55.218
Ikke kontrollerende interesser	27.134	17.665	32.333	30.690	37.448
I alt	72.106	45.422	86.168	95.177	92.666
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	11,91	7,35	14,26	17,08	14,63
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	11,91	7,35	14,26	17,08	14,63

KONCERNENS TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2024 2. kvartal	2023 2. kvartal	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2023
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	72.106	45.422	86.168	95.177	92.666
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	(186)	(237)	1.224	2.925	4.321
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(836)	1.788	6.113	(13.199)	(62.526)
Skat af dagsværdireguleringer	(67)	(212)	(1.193)	2.050	9.155
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(1.089)	1.339	6.144	(8.224)	(49.050)
Periodens totalindkomst	71.017	46.761	92.312	86.953	43.616
Fordeling af årets totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	44.336	28.644	58.646	58.063	19.509
Ikke kontrollerende interesser	26.681	18.117	33.666	28.890	24.107
I alt	71.017	46.761	92.312	86.953	43.616

BALANCE, KONCERN

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.548.907	3.459.731	3.473.842
Investeringsejendomme under opførsel	486.153	55.274	58.814
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34	54	43
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	73.501	130.555	67.747
Langfristede aktiver i alt	4.108.595	3.645.614	3.600.446
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.960	27.342	19.862
Andre tilgodehavender	25.769	31.245	26.024
Likvide beholdninger	108.445	181.514	293.317
Kortfristede aktiver	162.175	240.101	339.203
Aktiver i alt	4.270.770	3.885.715	3.939.649

BALANCE, KONCERN

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	70.396	96.492	66.340
Reserve for valutakursregulering	1.135	(486)	380
Overført resultat	1.021.465	976.907	967.630
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.282.662	1.262.579	1.224.016
Minoritetsinteresser	790.382	767.921	759.774
Egenkapital i alt	2.073.044	2.030.500	1.983.790
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	262.064	261.768	252.686
Gæld til kreditinstitutter	1.778.013	1.450.002	1.536.199
Gæld til banker	47.363	49.607	48.809
Leasingforpligtelser	29.615	26.443	29.839
Anden gæld	2.976	0	5.865
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.120.031	1.787.821	1.873.398
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	1.959	1.957	1.899
Gæld til banker	21.632	22.076	21.749
Leverandørgæld	18.493	18.969	24.092
Selskabsskat	2.892	3.842	3.348
Leasingforpligtelser	476	1.029	476
Anden gæld	32.241	19.521	30.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	77.694	67.394	82.461
Forpligtelser i alt	2.197.725	1.855.215	1.955.859
Passiver i alt	4.270.770	3.885.715	3.939.649

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

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	53.835	53.835	32.333	86.168
Anden totalindkomst	0	4.056	755	0	4.811	1.333	6.144
Totalindkomst i alt	0	4.056	755	53.835	58.646	33.666	92.312
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	-	(3.058)	(3.058)
Egenkapital pr. 30. juni 2024	189.666	70.396	1.135	1.021.465	1.282.662	790.382	2.073.044

01.01.2023 - 30.06.2023

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	64.487	64.487	30.690	95.177
Anden totalindkomst	0	(8.238)	1.815	0	(6.423)	(1.800)	(8.223)
Totalindkomst i alt	0	(8.238)	1.815	64.487	58.064	28.890	86.954
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(3.664)	(3.664)
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. juni 2023	189.666	96.492	(486)	976.907	1.262.579	767.921	2.030.500

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2023
Årets resultat før skat	96.694	113.335	114.391
Værdiregulering af investeringsejendomme	(58.356)	(66.090)	(31.368)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	20.501	16.918	37.713
Resultat af primær drift	58.839	64.163	120.736
Ændring i tilgodehavender	(9.023)	(8.772)	(1.401)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(3.968)	(2.708)	13.073
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	9	32	43
Betalt selskabsskat	(2.955)	(2.430)	(8.647)
Pengestrømme vedrørende primær drift	42.902	50.285	123.804
Modtagne finansielle indtægter	1.171	706	30.041
Betalte finansielle omkostninger	(23.267)	(17.624)	(41.553)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	20.806	33.367	112.292
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(444.552)	(27.547)	(74.420)
Salg af investeringsejendomme	2.685	34.267	34.283
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(441.867)	6.720	(40.137)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	240.393	0	161.958
Tilbagebetaling på lån	(1.316)	6.017	(72.942)
Køb af minoritetsandele	0	(738)	(738)
Udlodning, minoritet	(3.058)	(3.664)	(7.028)
Udloddet udbytte	0	(11.336)	(11.344)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	236.019	(9.721)	69.906

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2023
Periodens pengestrømme	(185.041)	30.366	142.061
Likvid beholdning ved årets begyndelse	293.317	150.924	150.924
Valutakursreguleringer, likvider	169	223	332
Periodens pengestrømme	(185.041)	30.366	142.061
Likvid beholdning ved årets slutning	108.445	181.514	293.317
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	108.445	181.514	293.317
Likvid beholdning ved årets slutning	108.445	181.514	293.317

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 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 stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændehaverpapir:	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

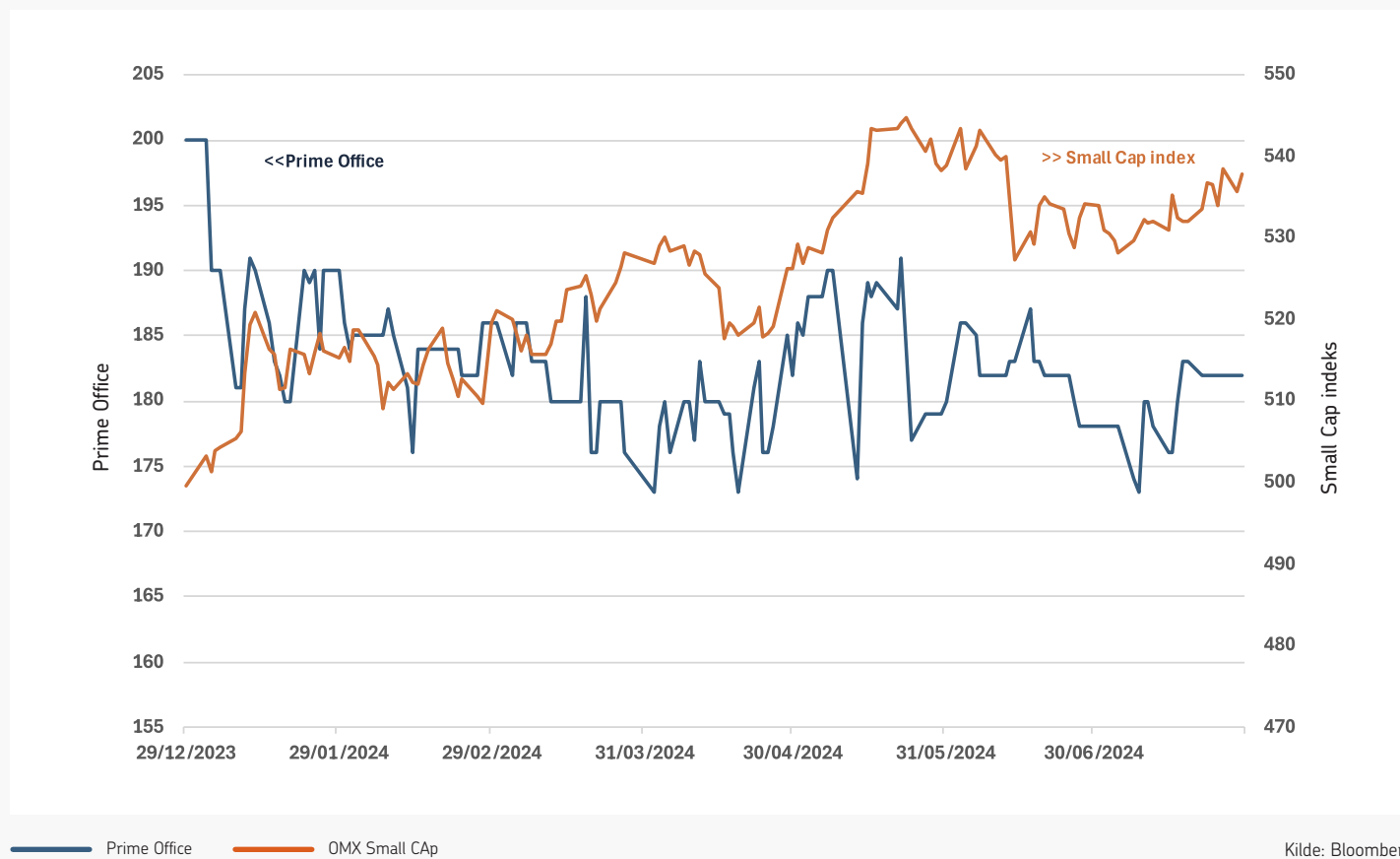
I henhold til selskabsloven kan aktionærene bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 20% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2023 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

Generalforsamling

Selskabets årlige generalforsamling blev afholdt den 10. april 2024 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.

AKTIE KURSUDVIKLING

Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 200 til 178 pr. 30.6.2024.



[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
Torben Hjort Friderichsen, næstformand
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem
Søren Krarup, 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 2023.