

AARHUS, DEN 23. MAJ 2023
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 192/2023



PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2023

(PERIODE 1. JANUAR – 31. MARTS 2023)



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

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. MARTS 2023

Selskabets samlede lejeindtægter er steget med 7,1% i forhold til 1. kvartal 2022. For boligejendomme er stigningen på ca. 4,3% og for kontorejendomme på ca. 11,5%. Ændringen i erhvervsjendomme er på 9,2% selv om der er solgt en ejendom i perioden.

Selskabets primær drift udgør 31,5 mio. DKK for de første 3 måneder. Stigningen på 4,8 mio. DKK skyldes stigende huslejeindtægter.

- Omsætningen andrager 49,8 mio. DKK pr. 31.3.2023 mod 46,5 mio. DKK pr. 31.03.2022.
- Resultat af primær drift udgør 31,5 mio. DKK pr. 31.3.2023 mod 26,7 mio. DKK pr. 31.03.2022.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 23,4 mio. pr. 31.3.2023 mod 20,0 mio. DKK pr. 31.03.2022.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 37,3 mio. i 1. kvartal 2023 mod 62,7 mio. DKK i 1. kvartal 2022.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 60,7 mio. pr. 31.3.2023 mod 82,8 mio. DKK for 1. kvartal 2022.
- Koncernens egenkapital udgør 1.996,4 mio. DKK pr. 31.3.2023 mod 1.778,2 mio. DKK pr. 31.03.2022.
- Selskabets soliditet udgør 51,97% pr. 31.3.2023 mod 49,5% pr. 31.03.2022.
- Selskabets LTV pr. 31.03.2023 er på 42,27% mod 42,98% pr. 31.3.2022.

SELSKABETS BYGGEPROJEKT PÅ AARHUS Ø

Lokalplan for byggeprojektet er godkendt af Aarhus Kommune på byrådsmøde den 26.4.2023, og forventes endelig godkendt inden den 3. juni 2023.

FORVENTNINGER TIL 2023

Selskabets forventninger til 2023 er fortsat en omsætning på 178-185 mio. DKK. Et resultat af primær drift fortsat på 120-130 mio. DKK og et overskud før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme på 90-110 mio. DKK. Værdireguleringer for investeringsejendomme udgjorde 45,5 mio. DKK for 1. kvartal 2023 mod 29,6 mio. DKK for 3. kvartal 2021.

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.

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	1Q 2023	1Q 2022
Samlet lejeindtægt	49,8 mio. DKK	46,4 mio. DKK
EBIT	31,5 mio. DKK	26,8 mio. DKK
Resultat før skat og værdi-reguleringer	23,4 mio. DKK	20,0 mio. DKK
Værdiregulering af ejendomme	37,3 mio. DKK	62,8 mio. DKK
Resultat før skat	60,7 mio. DKK	83,8 mio. DKK
Soliditet	51,97%	49,5%
LTV (realkreditgæld-likvider/værdi af ejendomme)	42,27%	43,0%
Aktiver i alt	3.841,23 mio. DKK	3.592,7 mio. DKK
Likvide midler	179,5 mio. DKK	123,0 mio. DKK
Egenkapital	1.996,4 mio. DKK	1.778,2 mio. DKK
Antal m ² i koncernen	280.564	284.762
Antal lejligheder i stk.	3.584 stk.	3.595 stk.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Delårsrapport for perioden 1. januar til 31. marts 2023	1
Målområder og styringsnøgletal	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2023 til 31. marts 2023	4
Ledelsens beretning for 1. kvartal 2023	5
International og tysk økonomi	5
Vurdering af investeringsejendomme	6
Finansiering af selskabets investeringsejendomme	7
Renteudviklingen og selskabets rentesikringer	8
Afdækningsprocent af realkreditgæld	8
Kapitalstruktur og finansielle nøgletal	9
Likviditet	9
Aarhus Ø projektet	9
Særlige forhold	9
Rettet emission	9
Forretningsområder med segmentoplysninger	10
Hoved- og nøgletal for koncernen	12
Koncernens nøgletal	13
Ledelsespåtegning	15
Resultatopgørelse	16
Totalindkomstopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsanalyse	21
Aktionærinformation	23
Aktiekursudvikling	25
Koncernstruktur	26
Anvendt regnskabspraksis	27
Kontakt	27

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2023 TIL 31. MARTS 2023

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1Q 2023	1Q 2022	Udvikling i % 1Q 2022 1Q 2023
Omsætning	49.851	46.547	7,1%
Driftsomkostninger	-14.454	-15.558	-7,1%
Bruttoresultat	35.397	30.989	14,2%
<i>Bruttomargin</i>	71,0%	66,6%	
Salgs- og adm.omkostninger	-3.836	-4.195	-8,6%
Resultat af primær drift (EBIT)	31.562	26.795	17,8%
(overskudsgrad primær drift)	63,3%	57,6%	
Finansielle poster, netto	-8.157	-6.754	
Resultat før skat	23.405	20.041	16,8%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	37.347	62.759	
Overskud før skat	60.752	82.800	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	3.841.228	3.592.761	
Egenkapital	1.996.421	1.778.270	
Likvide midler	179.543	123.084	
<i>Soliditet</i>	51,97%	49,50%	
LTV (realkredit/vurdering)	42,27%	42,98%	

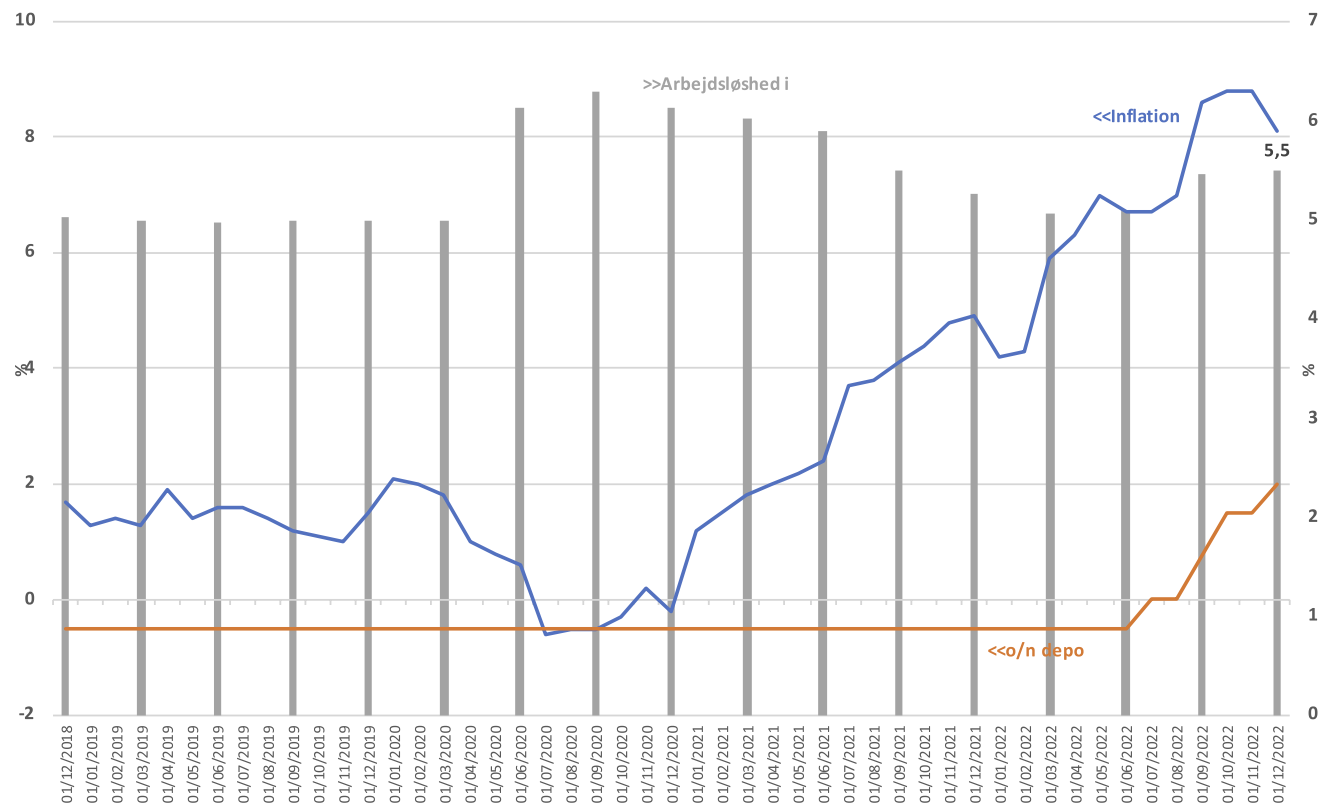
LEDELSENS BERETNING FOR 1. KVARTAL 2023

International og tysk økonomi

Den stigende inflation har betydet markante ændringer i de pengepolitiske styringsrenter i en række lande, og dermed kraftigt stigende renter. De sidste måneder har faldende energipriser, faldende fragtrater og faldende fødevarerpriser betydet faldende inflation. Bemærkelsesværdigt er det, at arbejdsløsheden i Tyskland ikke er steget, til trods for den betydelige usikkerhed, som krigen i Ukraine har betydet for europæiske forhold og økonomi. Det samme forhold gør sig gældende i Danmark, hvor antal personer i beskæftigelse nærmer sig 3 mio.

Inflation og rentestigninger

Den kraftigt stigende inflation har betydet en stigende erhvervsleje for selskabets erhvervs- og kontorejendomme. 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.



Kilde: Bloomberg

Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investeringsejendomme 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.

De samlede stigninger i huslejeindtægterne og med uændrede afkastprocenter betyder, at selskabet pr. 31.3.2023 har en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme med 37,3 mio. DKK.

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

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%.

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2022		2021	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamborg	4,15%	4,50%	4,00%	4,50%
Kiel		4,5%-5%		4,5%-5%
Lübeck	4,60%	4,5%-5%	4,45%	4,5%-5%
Slesvig	4,90%		4,75%	
Heide	4,90%	5,00%	4,75%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,75%	
Neumünster		5,0%		5,0%

Kilde: Årsrapport 2022

Finansiering af selskabets investeringsejendomme

Selskabets realkreditlån forfalder i 2031, og selskabet har afdækket renterisiko i en årrække.

Selskabets LTV er på 42,2% og på 36,8%, hvis selskabets likvide midler fratrækkes gælden.

Rentestigningerne har været markante i perioden. Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på

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

Prime Office A/S finansierer alle tyske ejendomme med lån i EUR i dansk realkreditinstitut med en løbetid på 10 år. Renten fastsættes hver 3. måned, og afdækning af

renterisiko sker ved, at Prime Office indgår renteswaps, hvor selskabet betaler fast rente i 7 til 10 år, og modtager 3 måneders variabel rente. Herved er Prime Office sikret en fast rente.

Når renterne stiger markant beskytter selskabets rentesikringer mod stigende renter. Det er Prime Office's politik ikke at spekulere i renteændringer, men bruge renteswaps til at sikre et stabilt og sikkert cashflow.

VÆRDI AF EJENDOMME

ALLE TAL I 1.000 DKK		31/03/2023						31/12/2022		
Type	Realkreditgæld	LTV	Udlejningsgrad	Antal m ²	Pris pr m ²	31/03/2023 vurdering	Renteswaps	Afdækningsprocent		
K/S Danske Immobilien	Boliger	1.745.488	568.735	32,6%	98,8%	193.028	9.043	1.731.154	521.255	91,7%
PO Wandsbek	Boliger/erhverv	38.732	21.626	55,8%	100%	1.180	32.824	38.670	21.626	100,0%
PO Kohlmarkt	Kontor	226.933	110.723	48,8%	100%	9.265	24.494	226.568	110.723	100,0%
PO Hamburger Chausse	Kontor	66.292	25.852	39,0%	100%	3.412	19.429	66.185	25.852	100,0%
Office Kamp	Kontor	35.872	17.361	48,4%	97%	2.136	16.794	35.814	17.361	100,0%
PO Walkerdamm	Kontor	85.658	34.935	40,8%	98%	4.988	17.173	82.843	34.935	100,0%
Sell Speicher	Kontor	234.566	121.214	51,7%	100%	7.424	31.596	215.597	93.106	76,8%
Germania Arkaden	Kontor	216.007	106.891	49,5%	100%	6.794	31.794	208.222	93.106	87,1%
MC Property Fund Hamburg	Erhverv	760.009	439.322	57,8%	97,1%	52.340	14.521	779.048	260.698	59,3%
I alt		3.409.557	1.446.659	42,4%		280.567	12.152	3.384.101	1.178.662	81,5%
Right of use assets		27.595								
Værdi af investeringsejendomme i alt		3.437.151								

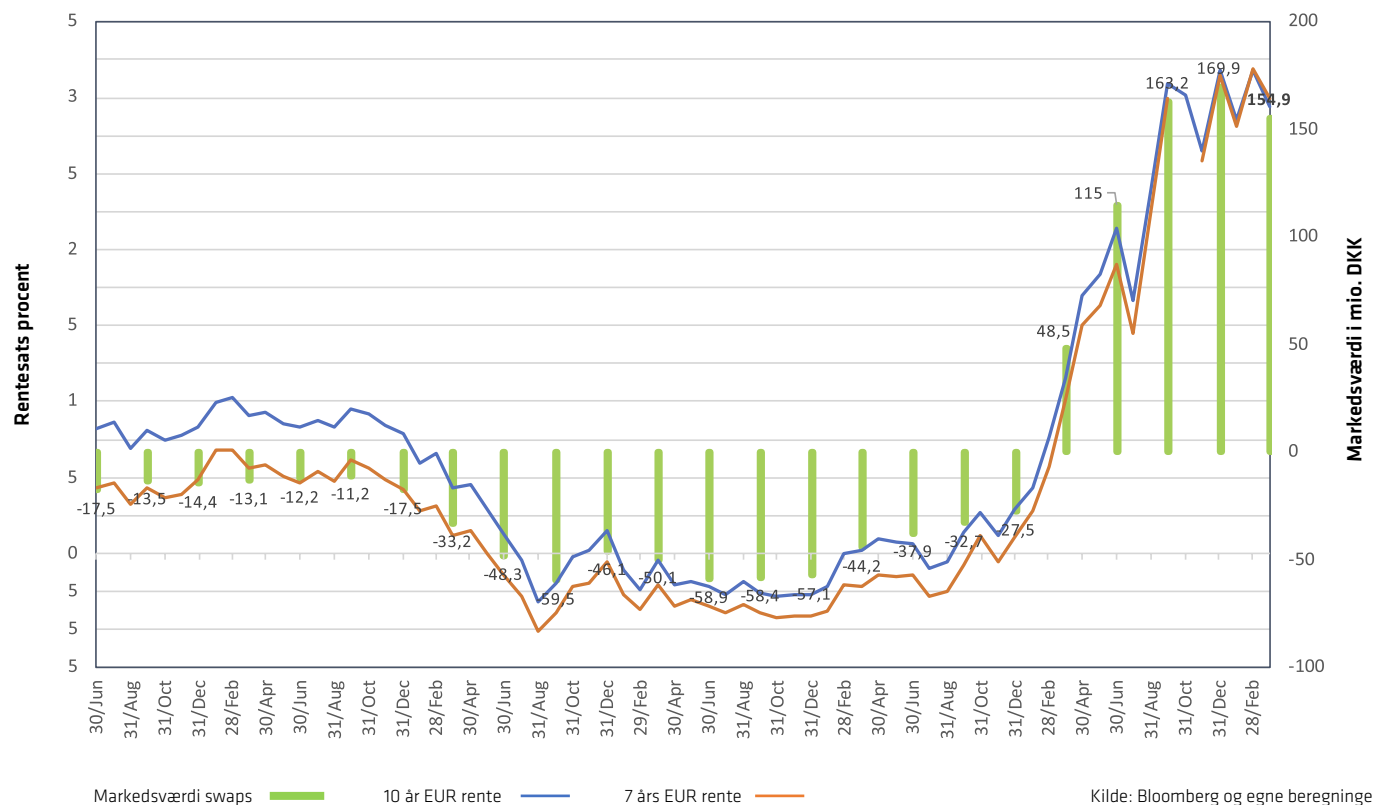
Kilde: Prime Office intern beregning.

Renteudviklingen og selskabets rentesikringer

De seneste rentestigninger betyder, at markedsværdien af selskabets rentesikringer er positiv med ca. 154,9 mio. DKK pr. 31.3.2023

Afdækningsprocent af realkreditgæld

I regnskabsperioden har K/S Danske Immobilien indgået en renteswap på 74 mio i 10 år til 2,88% og Sell Speicher og Germania Arkaden har indgået renteswaps på hver 18,6 mio. DKK til ca. 3% i 10 år. Selskabets renterisiko er dermed begrænset i de næste 9 år.



Kilde: Bloomberg og egne beregninger

AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Finansielle gældsforpligtelser	1.442.609	1.440.109	1.437.609	1.435.109	1.432.609	1.430.109	1.427.609	1.425.109	1.422.609
Heraf med fast rente	1.189.893	1.189.893	1.189.893	1.189.893	1.152.710	1.003.980	1.003.980	929.615	780.885
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	82,5%	82,6%	82,8%	82,9%	80,5%	70,2%	70,3%	65,2%	54,9%
LTV målt på alle gældsforpligtelser	42,1%	42,0%	42,0%	41,9%	41,8%	41,7%	41,7%	41,6%	41,5%

Kilde: Prime Office

Kapitalstruktur og finansielle nøgletal

Selskabets soliditet er på 52% og LTV er på 42,%. ICR, der viser hvor mange gange den primære drift kan dække renteudgifterne er på 4,6 gange.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 31.3.2023 179,5 mio. DKK mod 150,9 mio. DKK pr. 31.12.2022.

Aarhus Ø projektet

Lokalplan for byggeprojektet er godkendt af Aarhus Kommune på byrådsmøde den 26.4.2023, og forventes endelig godkendt inden den 3. juni 2023.

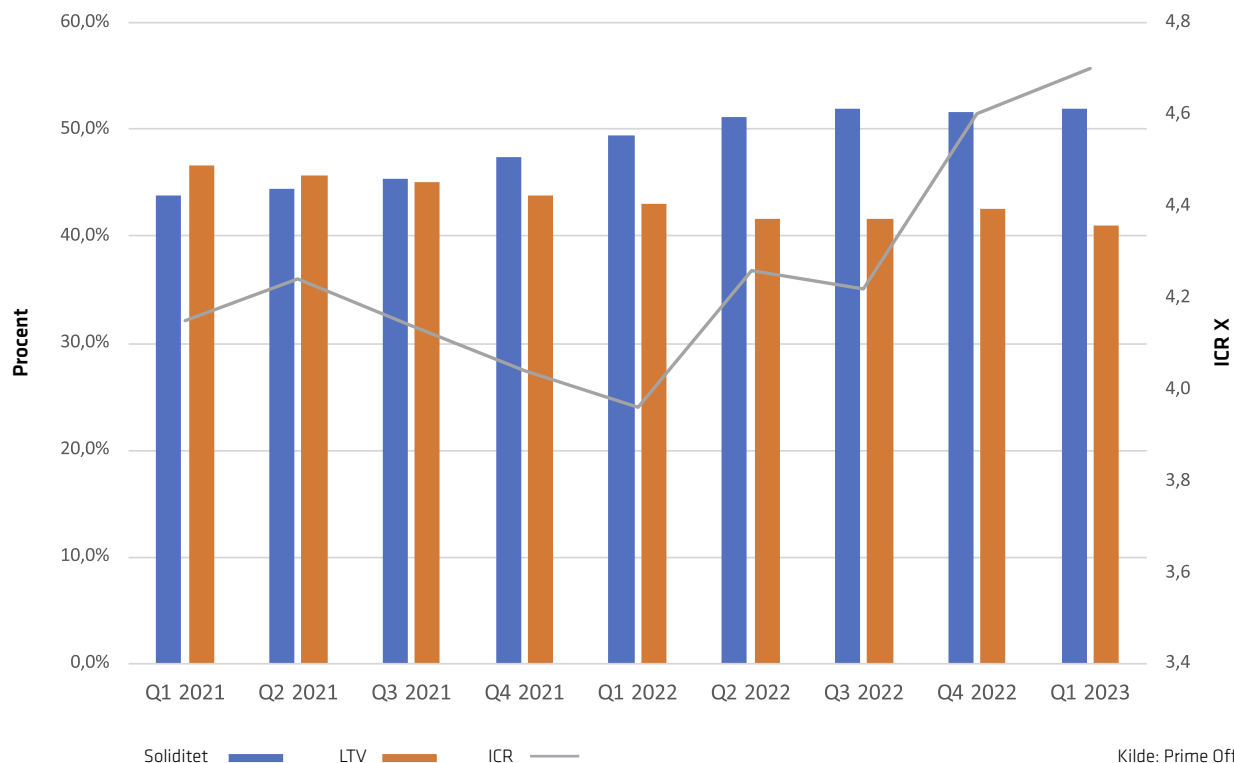
Når købskontrakt med Aarhus Kommune er endelig vil der blive indkaldt til et aktionærmøde i Aarhus, hvor projektet vil blive gennemgået.

Særlige forhold

Bestyrelsen i Prime Office har truffet beslutning om at samle alle tyske boligejendomme i selskabets boligselskab - K/S Danske Immobilien.

Det betyder, at intern overdrages alle boligejendomme i MC Property Fund GmbH og PO Wandsbek GmbH til K/S Danske Immobilien. Herefter er kontorejendommene i Prime Office samlet i en kontordivision og MC Property Fund Hamburg GmbH består herefter af erhvervsjendomme primært i Hamborg. Købspriserne er aftalte til den uafhængige valuars vurdering pr. 31.12.2022.

FINANSIELLE NØGLETAL



Rettet emission

I selskabets vedtægter har generalforsamlingen, senest den 12.april 2023, forlænget muligheden for at Prime Office kan udstede aktier i en rettet emission uden fortegningsret for selskabets aktionærer. Det skal

dog ske til markedskurs. Som et led i finansieringen af Aarhus Ø forventer bestyrelsen at udnytte denne mulighed til at udstede nye aktier for mellem 60-75 mio. DKK.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. 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	26.295	12.592	10.964	0	49.851
Driftsomkostninger	(10.553)	(938)	(2.963)	(0)	(14.454)
Bruttoresultat	15.742	11.654	8.001	(0)	35.397
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.600)	(916)	(874)	(446)	(3.836)
Resultat af primær drift	14.142	10.738	7.127	(447)	31.560
Finansielle poster, netto	(2.715)	(2.578)	(2.412)	(452)	(8.157)
Resultat før værdireguleringer og skat	11.427	8.160	4.715	(899)	23.403
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	8.595	28.752	0	(0)	37.347
Resultat før skat	20.022	36.912	4.715	(899)	60.750
Segmentaktiver	1.891.737	1.095.373	900.673	(46.555)	3.841.228
Segmentforpligtelser	621.831	530.251	546.438	146.288	1.844.808

Segmentoplysninger for koncernen 1. 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	25.216	11.293	10.038	0	46.547
Driftsomkostninger	(9.036)	(2.035)	(4.486)	(0)	(15.557)
Brutto resultat	16.180	9.258	5.552	(0)	30.990
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.290)	(1.011)	(1.069)	(825)	(4.195)
Resultat af primær drift	14.890	8.247	4.483	(825)	26.795
Finansielle poster, netto	(2.114)	(1.843)	(1.517)	(1.280)	(6.754)
Resultat før værdireguleringer og skat	12.776	6.404	2.966	(2.105)	20.041
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	28.606	14.911	19.242	0	62.759
Resultat før skat	41.382	21.315	22.208	(2.105)	82.800
Segmentaktiver	1.797.740	1.026.627	903.789	(135.395)	3.592.761
Segmentforpligtelser	616.988	512.806	549.535	135.162	1.814.491

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

Beløb i DKK 1.000	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2022
RESULTATOPGØRELSE						
Nettoomsætning	49.851	46.547	44.763	44.638	40.600	188.673
Bruttoresultat	35.397	30.990	31.473	31.606	28.218	130.947
Resultat af primær drift	31.560	26.795	27.854	27.411	24.337	113.997
Resultat af finansielle poster	(8.157)	(6.754)	(6.578)	(7.838)	(7.744)	(27.959)
Resultat før værdiregulering	23.403	20.041	21.276	19.573	16.593	86.038
Resultat før skat	60.750	82.800	21.276	19.573	16.593	80.253
Årets resultat	49.755	72.050	18.002	16.556	14.313	155.684
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens totalindkomst i alt	40.192	136.711	28.802	12.777	4.960	322.708
BALANCE						
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	(7.820)	10.136	931	1.727	2.941	42.104
Langfristede aktiver	3.616.163	3.401.820	3.133.935	2.961.505	2.515.792	3.595.082
Kortfristede aktiver	225.065	190.941	113.973	67.777	35.236	199.692
Aktiver i alt	3.841.228	3.592.761	3.247.908	3.029.282	2.551.028	3.794.774
Passiver						
Egenkapital i alt	1.996.421	1.778.270	1.424.194	1.193.288	983.161	1.959.284
Langfristede gældsforpligtelser	1.784.671	1.749.134	1.711.523	1.714.231	1.472.495	1.760.615
Kortfristede gældsforpligtelser	60.136	65.357	112.190	121.763	95.372	74.875
Passiver i alt	3.841.228	3.592.761	3.247.908	3.029.282	2.551.028	3.794.774
PENGESTRØMME						
Resultat af primær drift	31.560	26.795	27.854	27.411	24.337	113.997
Pengestrømme vedrørende primær drift	32.522	15.222	22.976	19.487	20.507	107.930
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	24.365	8.469	16.398	11.649	12.763	79.971
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	7.820	(10.136)	8.366	16.225	(2.941)	(42.104)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(3.810)	(1.479)	(2.773)	39	541	(13.135)
Periodens pengestrømme i alt	28.375	(3.147)	21.991	27.913	10.363	24.732
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	150.924	110.821	75.992	13.524	3.375	110.821
Likvid beholdning ved periodens slutning	179.543	105.070	97.962	41.433	13.737	150.924

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2022
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.197	35.240	35.240	34.888	20.670	35.197
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	52.339	53.266	56.409	58.838	73.882	52.339
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	9.028	8.709	7.824	7.217	6.819	8.959
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	25.686	23.893	23.189	23.010	17.625	24.831
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.885	15.623	13.455	12.576	11.269	14.885
Udlejningsgrad, bolig	99,00%	99,05%	98,30%	97,75%	97,40%	98,80%
Udlejningsgrad, kontor	99,70%	99,42%	99,40%	97,60%	98,50%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	97,10%	96,53%	96,33%	93,50%	95,20%	97,10%
Gnst. boligleje pr. m ² p.a. (DKK)	543,50	522,50	509,00	497,17	483,70	544,00
Gnst. kontorleje pr. m ² p.a (DKK)	1330,00	1281,80	1185,00	1241,00	1095,00	1271,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² p.a. (DKK)	797,00	786,50	766,00	726,00	745,41	787,00

Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2022
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	63,31%	57,56%	62,23%	61,41%	59,94%	60,42%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	12,88%	20,68%	6,50%	7,19%	7,17%	9,22%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	10,54%	18,00%	5,50%	6,09%	6,18%	8,64%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	51,97%	49,50%	43,85%	39,39%	38,54%	51,63%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,72%	2,37%	2,72%	2,64%	2,64%	2,52%
Loan to value (LTV) ³	42,27%	42,98%	46,59%	49,62%	52,04%	42,50%
Interest coverage (ICR) ¹	3,86	3,96	4,15	3,49	3,14	4,06

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2022
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	38,92	50,36	12,00	11,48	9,16	28,88
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	25,82	8,97	17,37	12,34	14,69	21,18
Markedsværdi (T.DKK)	921.134	1.019.288	890.933	736.152	611.625	883.383
Aktiekurs ultimo periode, DKK	244,00	270,00	236,00	195,00	176,00	234,00
Indre værdi (DKK)	329,85	285,96	225,68	186,73	161,03	322,06
Price Earnings p.a. (PE)	6,27	5,36	19,67	16,99	19,21	8,10
Kurs / indre værdi (DKK)	0,74	0,94	1,05	1,04	1,09	0,73
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	33,44	28,39	29,51	29,04	28,01	30,20
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

Anm.:

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern² ROIC beregnes for samlet koncern³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

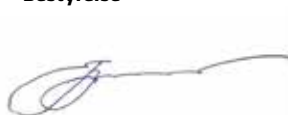
LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. 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 1. kvartal 2023 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. kvartal 2023 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 31. marts 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 23. maj 2023

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Direktion

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2022
Nettoomsætning	49.851	46.547	188.673
Driftsomkostninger	(14.454)	(15.557)	(57.726)
Bruttoresultat	35.397	30.990	130.947
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.836)	(4.195)	(16.950)
Resultat af primær drift	31.560	26.795	113.997
Finansielle indtægter	20	19	87
Finansielle omkostninger	(8.177)	(6.773)	(28.046)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	23.403	20.041	86.038
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	37.347	62.759	80.253
Resultat før skat	60.750	82.800	166.291
Skat af periodens resultat	(10.995)	(10.750)	(10.607)
Periodens resultat	49.755	72.050	155.684
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	36.730	47.539	109.019
Ikke kontrollerende interesser	13.025	24.511	46.665
I alt	49.755	72.050	155.684
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	9,73	12,59	28,88
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	9,73	12,59	28,88

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2022
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	49.755	72.050	155.684
Anden totalindkomst			
Kursreguleringer	3.162	310	(126)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(14.987)	76.101	197.547
Skat af dagsværdireguleringer	2.262	(11.750)	(30.397)
Anden totalindkomst	(9.563)	64.661	167.024
Årets totalindkomst	40.192	136.711	322.708
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	29.419	94.906	231.188
Ikke kontrollerende interesser	10.773	41.805	91.520
I alt	40.192	136.711	322.708

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.437.151	3.383.421	3.411.769
Investeringsejendomme under opførsel	48.427	18.259	38.715
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	68	140	86
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	130.515	0	144.512
Langfristede aktiver i alt	3.616.163	3.401.820	3.595.082
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.125	9.885	18.033
Andre tilgodehavender	29.397	57.878	30.735
Periodeafgrænsningsposter	0	95	0
Likvide beholdninger	179.543	123.084	150.924
Kortfristede aktiver	225.065	190.941	199.692
Aktiver i alt	3.841.228	3.592.761	3.794.774

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	95.456	29.652	104.730
Reserve for valutakursregulering	(339)	(2.025)	(2.301)
Overført resultat	960.441	862.231	923.711
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.245.224	1.079.524	1.215.806
Minoritetsinteresser	751.197	698.746	743.478
Egenkapital i alt	1.996.421	1.778.270	1.959.284
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	256.118	236.587	251.446
Gæld til kreditinstitutter	1.450.840	1.453.090	1.449.348
Gæld til banker	51.147	32.602	33.181
Leasingforpligtelser	26.566	26.854	26.640
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.784.671	1.749.134	1.760.615
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	1.957	1.209	1.954
Gæld til banker	12.989	34.972	30.644
Leverandørgæld	26.921	12.493	25.777
Selskabsskat	3.109	1.135	111
Leasingforpligtelser	1.029	1.029	1.029
Anden gæld	14.131	14.520	15.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	60.136	65.357	74.875
Forpligtelser i alt	1.844.808	1.814.491	1.835.490
Passiver i alt	3.841.228	3.592.761	3.794.774

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2023 - 31.03.2023							
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	36.730	36.730	13.025	49.755
Anden totalindkomst	0	(9.274)	1.962	0	(7.312)	(2.252)	(9.564)
Totalindkomst i alt	0	(9.274)	1.962	36.730	29.418	10.773	40.191
Udlodning minoritet	0	0	0	0	0	(3.054)	(3.054)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(3.054)	(3.054)
Egenkapital pr. 31. marts 2023	189.666	95.456	(339)	960.441	1.245.224	751.197	1.996.421

KONCERN 01.01.2022 - 31.03.2022							
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	47.539	47.539	24.511	72.050
Anden totalindkomst	0	47.181	186	0	47.367	17.294	64.661
Totalindkomst i alt	0	47.181	186	47.539	94.906	41.805	136.711
Udlodning minoritet	0	0	0	0	0	(4.574)	(4.574)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(4.574)	(4.574)
Egenkapital pr. 31. marts 2022	189.666	29.652	(2.025)	862.231	1.079.524	698.746	1.778.270

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2022
Årets resultat før skat	60.750	82.800	166.291
Værdiregulering af investeringsejendomme	(37.347)	(62.759)	(80.253)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	8.157	6.754	27.959
Resultat af primær drift	31.560	26.795	113.997
Ændring i tilgodehavender	2.568	(3.517)	(8.882)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(155)	(5.305)	10.139
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	18	18	72
Betalt selskabsskat	(1.469)	(2.768)	(7.396)
Pengestrømme vedrørende primær drift	32.522	15.222	107.930
Modtagne finansielle indtægter	20	19	87
Betalte finansielle omkostninger	(8.177)	(6.773)	(28.046)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	24.365	8.469	79.971
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(13.781)	(10.136)	(53.816)
Salg af investeringsejendomme	21.601	0	11.712
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	7.820	(10.136)	(42.104)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	6.427	0
Tilbagebetaling på lån	(756)	(3.332)	(3.578)
Udlodning i datterselskaber	(3.054)	(4.574)	(9.557)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(3.810)	(1.479)	(13.135)

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2022
Periodens pengestrømme	28.375	(3.147)	24.732
Likvid beholdning ved årets begyndelse	150.924	110.821	110.821
Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	0	15.388	15.388
Valutakursreguleringer, likvider	244	22	(17)
Årets pengestrømme	28.375	(3.147)	24.732
Likvid beholdning ved årets slutning	179.543	123.084	150.924
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	179.543	123.084	150.924
Likvid beholdning ved årets slutning	179.543	123.084	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, porteføljeforvaltere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.



XXXXXXXXXX

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
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 993.764 stk. aktier svarende til 26,20% 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

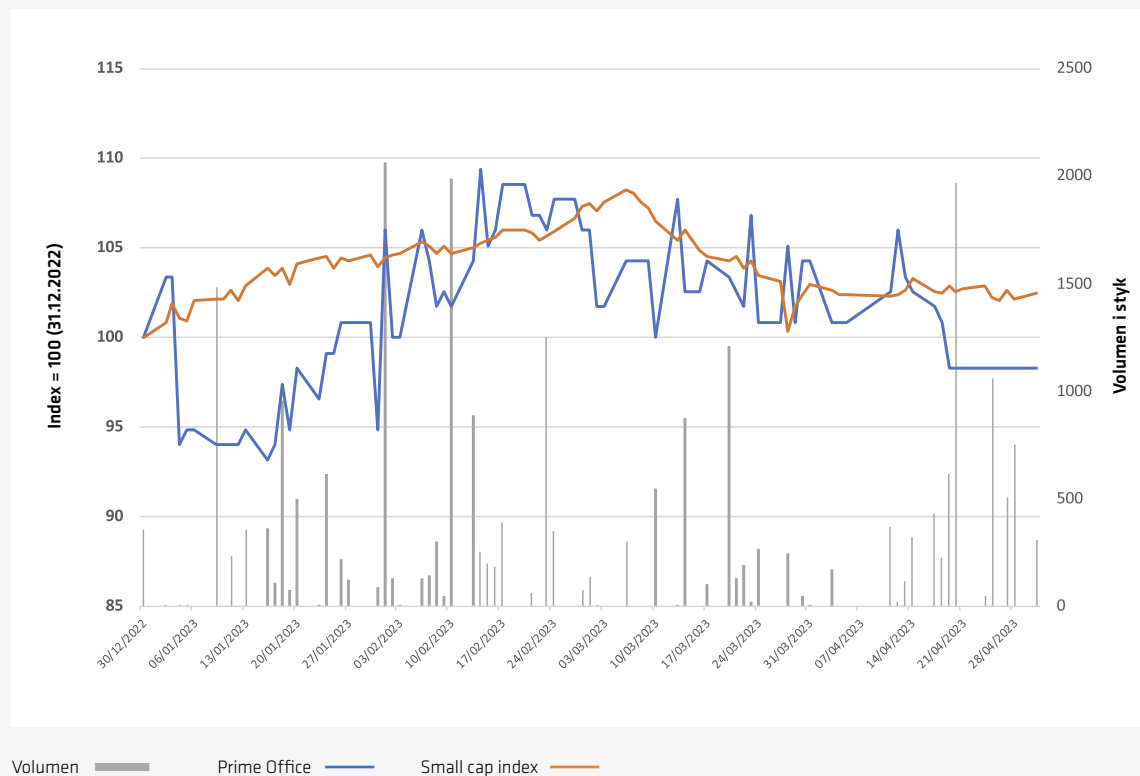
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2022 18.173 stk. aktier svarende til 0,48%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



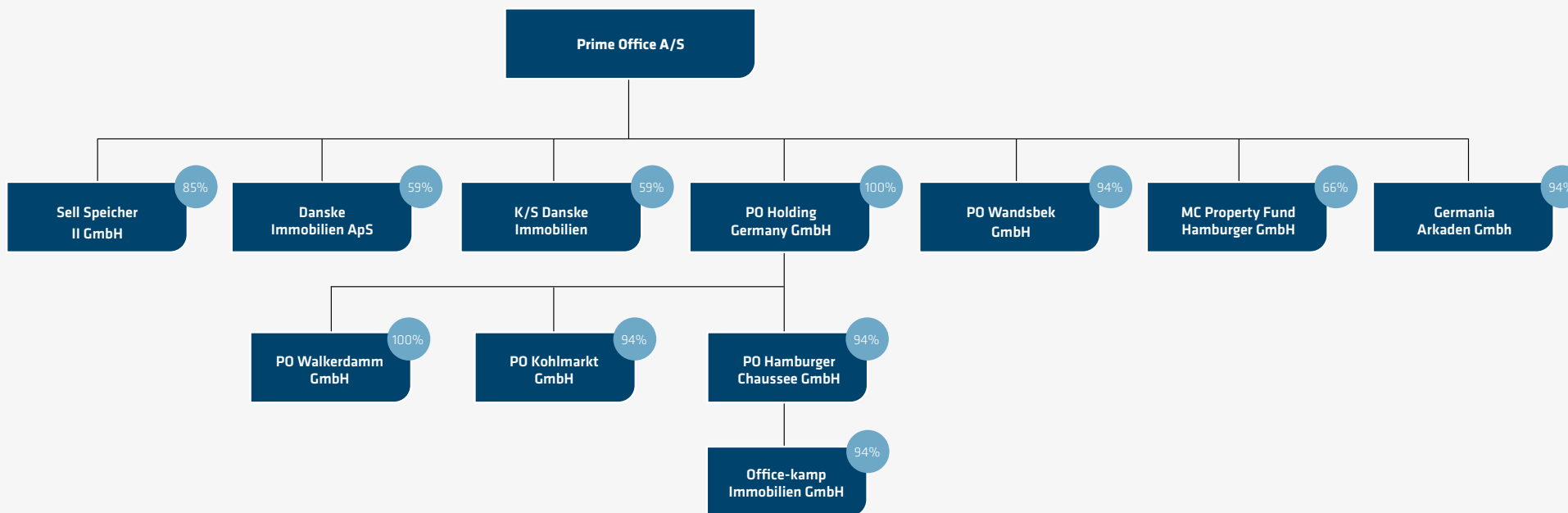
Foto: Jens Thaysen, Jysk Fynske Medier

AKTIE KURSUDVIKLING

Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 234 til 230.



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