

Fondsbørsmeddelelse nr. 186/2023
Intern viden
6. februar 2023

Prime Office offentliggør foreløbige tal for helåret 2022

De globale økonomiske udsigter er blevet forværret i lyset af den store geopolitiske usikkerhed. Krigen mod Ukraine udgør fortsat en betydelig nedadrettet risiko for økonomien. Energi- og fødevareomkostningerne kan også fortsætte med at være højere end forventet.

Usikkerheden på de finansielle markeder er betydelig, og både aktie- og rentemarkederne har vist betydelige finansielle udsving.

Prime Office A/S har til dato ikke været hårdt ramt, men med en langvarig krise kan det ramme vores mange lejere i både bolig- og erhvervssegmenterne.

Foreløbige resultater for 2022

Alle tal i mio. DKK	Foreløbig resultat	Oprindelige forventninger
Omsætning	188,6	178-185
Primær drift	114,0	120-130
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	86,0	90-110
Værdiregulering af investeringsejendomme	80,2	
Overskud før skat	166,2	
Investeringsejendomme	3.411,7	
Egenkapital	1.959,2	

Prime Office foreløbige og ikke-reviderede tal viser for 2022 en højere omsætning end forventet. Det skyldes primært stigende huslejer i boligsegmentet på 4,5% og i kontorsegmentet på 5,1%.

Baseret på de foreløbige tal blev resultat af den primære drift på 114 mio. DKK, hvilket er under de oprindelige forventninger på mellem 120-130 mio. DKK. Det er fortsat et højt moderniserings- og vedligeholdelsesniveau for selskabets ejendomme, der udgør de største omkostninger, der også i 4. kvartal har været på et højt niveau. Dette er med til at sikre en høj kvalitet i selskabets ejendomme og har også medvirket til, at udlejningsprocenten på boliger er på ca. 99% og for kontor på 100%.

Vurdering af investeringsejendomme

Prime Office anvender en afkastmodel til vurdering af selskabets investeringsejendomme, og investeringsejendommene klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der

ikke kan findes egentlige markedspriser og afkastprocenter for de enkelte ejendomme i de pågældende byer.

I 2022 er huslejerne i selskabets bolig ejendomme steget med 4,5% og kontorejendomme med 5,1%.

Afkastprocent for bolig- og kontorejendomme justeres i 4. kvartal 2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Boliger	4,80%	4,65%	4,75%	5%	5%
Kontorejendomme	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,75%
10 års rente	3,20%	0,29%	-0,27%	0,15%	0,78%

Bestyrelsen er af den opfattelse, at set i lyset af det meget usikre marked ændres afkastprocenterne for boliger fra 4,65% til 4,80%, mens afkastprocenten for kontorejendomme er uforandret på 4,50%.

Ved udgangen af 3. kvartal 2022 var der tale om en positiv værdiregulering på ca. 167 mio. DKK. For 4. kvartal forventes en negativ værdiregulering på 87 mio. DKK. Årets samlede positive værdiregulering forventes at blive på ca. 80 mio. DKK.

Prime Office anvender data fra Bundesbank og Bulwiengesa, der viser en svag stigning i afkastprocenterne for det tyske ejendoms marked. Samme data viser kun fald i ejendomspriserne for retalejendomme, mens priserne for bolig- og kontorejendomme fortsat er stigende.

Fremgangsmåden, hvor beslutningerne træffes med udgangspunkt i de principper, der er beskrevet i note 2 i selskabets årsregnskab, og vurderingerne træffes endeligt af selskabets bestyrelse.

Finansielle forhold og likviditet

Prime Office ændrede for nogle års siden selskabets finanspolitik og indførte begrebet "Kontracyklisk Kapitalbuffer. Denne kapitalbuffer kan samtidig bruges i forbindelse med ejendomsinvesteringer som et alternativ til en kapitalforhøjelse.

I øjeblikket udgør selskabets kapitalbuffer/likvide midler 151 mio. DKK eller ca. 4% af selskabets balance.

Kapitalstruktur

Selskabets soliditet er på 51,6% og selskabets realkreditgæld udgør 42,5% af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets gæld udgøres for 97% vedkommende af realkreditlån der forfalder i 2031.

Renterisici

I 2020 og 2021 blev selskabets renterisiko reduceret ved at forlænge renteswaps med forfald i 2025 til 2030 til sikringssatser på gennemsnitlig 0,47%. Den kraftige rentestigning har betydet, at selskabets rentesikringer pr. 31.12.2022 er positive med ca. 175 mio. DKK.

Selskabets årsrapport offentliggøres den 20. marts 2023.

Yderligere oplysninger

Adm. direktør Mogens Møller,
Telefon 87 33 89 89