

AARHUS, DEN 18. AUGUST 2022  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 182/2022



# PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2022

(PERIODE 1. JANUAR – 30. JUNI 2022)



I perioden, hvor rentestigningerne har været markante, har selskabets renteswaps været effektive. Selskabets gæld er i stort omfang afdækket med renteswaps, og rentestigningerne har betydet, at værdien af selskabets renteswaps pr. 30.6.2022 er positiv med 115 mio.DKK mod negativ med 27,5 mio. DKK ved årsskiftet svarende til en positiv regulering på 140,6 mio. DKK pr. 30.6.2022.

Forholdet reguleres i selskabets totalindkomst og påvirker selskabets egenkapital positivt.

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

## PERIODEN I OVERSKRIFTER

I 1. halvår 2022 er selskabets samlede lejeindtægter steget med 4% i forhold til 1. halvår 2021. Selskabets primær drift udgør 57,3 mio. DKK for de første 6 måneder. Vedligeholdelse og investeringer i selskabets ejendomme er steget svagt sammenlignet med 1. halvår 2021. Sidstnævnte omkostninger afholdes typisk i de første to kvartaler af regnskabsåret.

Værdireguleringer af investeringsejendomme i 2. kvartal udgør 72,6 mio. DKK, hvorved den samlede værdiregulering for de første 6 måneder af 2022 udgør 135,4 mio. DKK. Selskabets afkastprocenter for vurdering af ejendomme er uforandrede i forhold til årsregnskabet for 2021.

Overskud efter værdiregulering og før skat på 179,3 mio. DKK.

- Omsætningen andrager 93,4 mio. DKK for 1. halvår 2022 mod 89,8 mio. DKK for 1. halvår 2021.
- Resultat af primær drift udgør 57,3 mio. DKK for 1. halvår 2022 mod 56,6 mio. DKK for 1. halvår 2021.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 43,9 mio. DKK for 1. halvår 2022 mod 43,1 mio. DKK for 1. halvår 2021.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret - som nævnt - med 135,4 mio. i 1. halvår 2022 mod 53,5 i 1. halvår 2021.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 179,3 mio. DKK for 1. halvår 2022 mod 96,7 mio. DKK for 1. halvår 2021.
- Koncernens egenkapital udgør 1.916,1 mio. DKK pr. 30.6.2022 mod 1.646,1 mio. DKK pr. 31.12.2021
- Selskabets soliditet udgør 51,1% pr. 30.6.2022 mod 47,45% pr. 31.12.2021.
- Selskabets LTV pr. 30.6.2022 er på 41,68% og reduceres bankgæld med indestående i banker er LTV på 38,19%.

## SELSKABETS BYGGEPROJEKT PÅ AARHUS Ø

Lokalplan for byggeprojektet er afleveret til Aarhus Kommune til videre behandling.

## FORVENTNINGER TIL 2022

Selskabets forventninger til 2022 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 135,4 mio. DKK for 1. halvår 2022 mod 53,5 mio. DKK for 1. halvår 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	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2022	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2021
Samlet lejeindtægt	93,4 mio. DKK	89,8 mio. DKK
Resultat af primær drift (EBIT)	57,3 mio. DKK	56,5 mio. DKK
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	43,8 mio. DKK	43,2 mio. DKK
Værdiregulering af ejendomme	135,4 mio. DKK	53,5 mio. DKK
Overskud før skat	179,3 mio. DKK	96,7 mio. DKK
Soliditet	51,1%	44,56%
LTV (realkreditgæld-likvider/værdi af ejendomme)	41,68%	45,66%
Aktiver i alt	3.747,1 mio. DKK	3.297,2 mio. DKK
Likvide midler	130,2 mio. DKK	92,8 mio. DKK
Egenkapital	1.916,1 mio. DKK	1.467 mio. DKK
Antal m <sup>2</sup> i koncernen	281.411	284.762
Antal lejligheder i stk.	3.592 stk.	3.595 stk.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Perioden i overskrifter</b> .....	1
<b>Målområder og styringsnøgletal</b> .....	2
<b>Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2022 til 30. juni 2022</b> .....	4
<b>Ledelsens beretning for 1. halvår 2022</b> .....	5
International og tysk økonomi .....	5
Vurdering af investeringsejendomme .....	5
Renteudviklingen og selskabets rentesikringer .....	6
Likviditet .....	6
Aarhus Ø projektet .....	6
<b>Forretningsområder med segmentoplysninger</b> .....	7
<b>Hoved- og nøgletal for koncernen</b> .....	9
<b>Ledelsespåtegning</b> .....	12
<b>Resultatopgørelse</b> .....	13
<b>Totalindkomstopgørelse</b> .....	14
<b>Balance</b> .....	15
<b>Egenkapitalopgørelse</b> .....	17
<b>Pengestrømsanalyse</b> .....	18
<b>Aktionærinformation</b> .....	20
<b>Aktiekursudvikling</b> .....	22
<b>Koncernstruktur</b> .....	23
Anvendt regnskabspraksis .....	24
Kontakt .....	24

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2022 TIL 30. JUNI 2022

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1H 2022	1H 2021	Udvikling i % 1H 2021 1H 2022
<b>Omsætning</b>	<b>93.428</b>	<b>89.803</b>	<b>4,0%</b>
Driftsomkostninger	-27.409	-25.640	6,9%
<b>Bruttoresultat</b>	<b>66.019</b>	<b>64.163</b>	<b>2,9%</b>
<i>Bruttomargin</i>	70,7%	71,4%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-8.645	-7.647	
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>57.374</b>	<b>56.517</b>	<b>1,5%</b>
(overskudsgrad primær drift)	61,4%	62,9%	
Finansielle poster, netto	-13.479	-13.326	
<b>Resultat før skat</b>	<b>43.895</b>	<b>43.191</b>	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	135.401	53.518	
Overskud før skat	179.297	96.709	
<b>ANDRE NØGLETAL</b>			
Aktiver ialt	3.747.130	3.297.220	
<b>Egenkapital</b>	<b>1.916.178</b>	<b>1.467.422</b>	
<i>Soliditet</i>	51,14%	44,50%	
LTV (realkredit/vurdering)	41,68%	45,70%	

# LEDELSENS BERETNING FOR 1. HALVÅR 2022

## International økonomi

I selskabets 1. kvartalsmeddelelse blev det beskrevet, hvordan ændringerne i de globale forsyningskæder, krigen i Ukraine og den kraftigt stigende inflation påvirker selskabets indtægter (huslejeindtægter), og driftsomkostninger.

Senest har Den Europæiske Centralbank den 21.7.2022 hævet de pengepolitiske styringsrenter med 0,5% for at bekæmpe den stigende inflation. Det tilsvarende er sket i en række andre lande og den amerikanske centralbank har for fjerde gang i år hævet renten. Stigningen var på 0,75% og skyldes et inflationstal på 9,1% i juli måned.

IMF har i juli måned opdateret deres prognose for verdensøkonomien, og nedjusteret væksten markant i de kommende år. I Tyskland forventes en stigning i væksten på 1,8% i 2022 og 0,8% i 2023. De store usikkerhedspunkter er fortsat krigen i Ukraine og stigende energipriser, bl.a. som følge af Ruslands reduktion i levering af gas til Europa.

## VURDERING AF EJENDOMME

ALLE TAL I 1.000 DKK	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	Ændring fra 31-12-2021 til 30-6-2022
Boliger	1.650.000	1.681.133	1.734.689	84.689
Kontorejendomme	827.000	842.067	855.408	28.408
Erhvervsjendomme	812.943	832.338	843.629	30.686
Right of use assets	28.135	27.883	27.631	-504
Investeringsejendomme i alt	3.318.078	3.383.421	3.461.357	143.279
Heraf forbedringer og valutakursreguleringer				-7.878
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen				135.401

### Vurdering af investeringsejendomme

Den tyske Bundesbank offentliggør løbende priser for ejendomssegmenter i Tyskland, og de seneste opdaterede data fra banken viser ingen ændringer i ejendomspriserne for boligejendomme.

I erhvervssegmentet er priserne fortsat stigende for kontorejendomme, mens detailhandelsejendomme falder. I hele Tyskland ses et mindre fald i priserne på erhvervsjendomme både i de syv største byer og i 120 andre tyske byer, som man også så det i 1. kvartal 2022.

Principperne for værdiregulering af selskabets investerings-ejendomme er udførligt beskrevet i note 2 i selskabets årsregnskab for 2021, og der er ikke foretaget ændringer

i afkastprocenterne for de forskellige segmenter. De uafhængige valuarers vurderinger ligger til gennemsyn på selskabets hjemmeside.

De samlede stigninger i huslejeindtægter og med uændrede afkastprocenter betyder, at selskabet pr. 30.6.2022 har en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme på 135,4 mio. DKK.

Det er fortsat primært i boligsegmentet, at huslejerne er steget, men også i kontor- og erhvervsjendomme er der stigende huslejer.

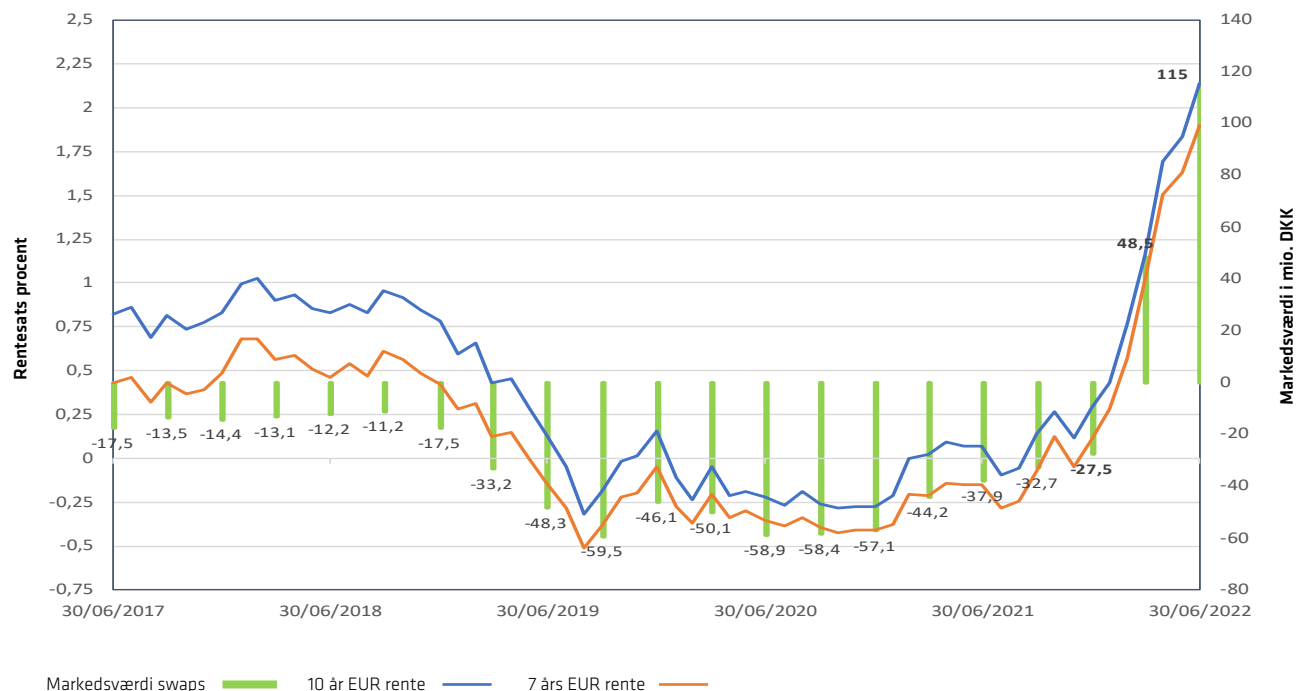
### Renteudviklingen og selskabets rentesikringer

Markedsværdien af selskabets rentesikringer var pr. 31.12.2021 negativ med ca. 27,5 mio. DKK og pr. 30.6.2022 har de seneste rentestigninger betydet, at markedsværdien af selskabets rentesikringer er positiv med ca. 115 mio. DKK. Samlet betyder det en ændring i selskabets totalindkomst på ca. 140,6 mio. DKK, der reguleres direkte på selskabets egenkapital.

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 foretages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente. Det er hensigten at matche realkreditlån med renteswaps, så rentesikringen er effektiv i lånets løbetid.

Prime Office A/S finansierer alle tyske ejendomme med lån i euro i dansk realkredit med en løbetid på 10 år og med 3 måneders variabel rente, og de tilknyttede rentesikringer, hvor selskabets betaler fast rente og modtager variabel rente. Derved har selskabet en fastrente.

Selskabet anvender renteswaps til at styre renterisikoen, 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.



### Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.6.2022 130,2 mio. DKK mod 123 mio. DKK pr. 31.3.2022.

### Aarhus Ø projektet

Lokalplan for byggeprojektet er afleveret til Aarhus Kommune til videre behandling, og forventes fremlagt for Aarhus Kommunes byråd på et af de kommende møder.

### AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gæld til kreditinstitutter	1.454.649	1.453.736	1.452.823	1.451.911	1.450.998	1.450.085	1.449.172	1.448.259	1.447.347	1.446.434
Heraf med fast rente	1.078.293	1.078.293	1.041.110	892.380	855.197	706.467	706.467	632.102	483.372	483.372
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	74,1%	74,2%	71,7%	61,5%	58,9%	48,7%	48,7%	43,6%	33,4%	33,4%

# FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

## Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>50.765</b>	<b>22.468</b>	<b>20.195</b>	<b>0</b>	<b>93.428</b>
Driftsomkostninger	(17.036)	(2.783)	(7.590)	0	(27.409)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>33.729</b>	<b>19.685</b>	<b>12.605</b>	<b>0</b>	<b>66.019</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.901)	(2.094)	(2.123)	(1.527)	(8.645)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.828</b>	<b>17.591</b>	<b>10.482</b>	<b>(1.527)</b>	<b>57.374</b>
Finansielle poster, netto	(4.205)	(3.643)	(3.110)	(2.521)	(13.479)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>26.623</b>	<b>13.948</b>	<b>7.372</b>	<b>(4.047)</b>	<b>43.895</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	79.587	28108	27.706	0	135.401
<b>Resultat før skat</b>	<b>106.210</b>	<b>42.056</b>	<b>35.078</b>	<b>(4.047)</b>	<b>179.297</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.849.213</b>	<b>1.052.089</b>	<b>935.030</b>	<b>(89.202)</b>	<b>3.747.130</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>611.545</b>	<b>516.840</b>	<b>556.685</b>	<b>145.882</b>	<b>1.830.952</b>

Selskabets driftsomkostninger er steget med ca. 1,5 mio. DKK som følge af større vedligeholdelse/investeringer i perioden.

## Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>48.521</b>	<b>20.760</b>	<b>20.522</b>	<b>0</b>	<b>89.803</b>
Driftsomkostninger	(16.434)	(1.715)	(7.491)	0	(25.640)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>32.087</b>	<b>19.045</b>	<b>13.031</b>	<b>0</b>	<b>64.163</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.316)	(1.710)	(2.490)	(1.131)	(7.647)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>29.771</b>	<b>17.335</b>	<b>10.541</b>	<b>(1.131)</b>	<b>56.517</b>
Finansielle poster, netto	(4.025)	(3.797)	(3.129)	(2.375)	(13.326)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>25.746</b>	<b>13.538</b>	<b>7.412</b>	<b>(3.505)</b>	<b>43.191</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	38.832	0	14686	0	53.518
<b>Resultat før skat</b>	<b>64.578</b>	<b>13.538</b>	<b>22.098</b>	<b>(3.505)</b>	<b>96.709</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.624.279</b>	<b>976.889</b>	<b>808.489</b>	<b>(112.437)</b>	<b>3.297.220</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>594.609</b>	<b>523.698</b>	<b>412.389</b>	<b>299.102</b>	<b>1.829.798</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>98.021</b>	<b>42.925</b>	<b>41.709</b>	-	<b>182.655</b>
Driftsomkostninger	(31.764)	(5.100)	(12.721)	-	(49.585)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>66.257</b>	<b>37.825</b>	<b>28.988</b>	-	<b>133.070</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.756)	(3.679)	(6.258)	(2.256)	(16.949)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>61.501</b>	<b>34.146</b>	<b>22.730</b>	<b>(2.256)</b>	<b>116.121</b>
Finansielle poster, netto	(10.818)	(7.534)	(6.171)	(4.185)	(28.708)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>50.683</b>	<b>26.612</b>	<b>16.559</b>	<b>(6.441)</b>	<b>87.413</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	130.604	10.101	46.213	-	186.918
<b>Resultat før skat</b>	<b>181.287</b>	<b>36.713</b>	<b>62.772</b>	<b>(6.441)</b>	<b>274.331</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.747.771</b>	<b>999.068</b>	<b>867.708</b>	<b>(145.572)</b>	<b>3.468.975</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>622.366</b>	<b>509.639</b>	<b>552.054</b>	<b>138.783</b>	<b>1.822.842</b>



## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2. kvartal					1. halvår				
	2022 2. kvartal	2021 2. kvartal	2020 2. kvartal	2019 2. kvartal	2018 2. kvartal	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår
Beløb i DKK 1.000										
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>										
Nettoomsætning	46.881	45.040	44.599	41.073	41.148	93.428	89.803	89.237	81.673	81.853
Bruttoresultat	35.029	32.690	32.027	28.794	29.106	66.019	64.163	63.633	57.011	58.042
Resultat af primær drift	30.579	28.663	26.766	25.760	26.002	57.374	56.517	54.176	50.096	50.389
Resultat af finansielle poster	(6.725)	(6.748)	(7.448)	(7.022)	(8.330)	(13.479)	(13.326)	(15.285)	(14.766)	(16.963)
Resultat før kurs- og værdiregulering	23.855	21.916	19.319	18.739	17.673	43.895	43.191	38.891	35.330	33.426
Resultat før skat	96.498	75.434	39.350	64.027	17.673	179.297	96.709	58.922	80.618	33.426
<b>Periodens resultat</b>	<b>83.191</b>	<b>64.216</b>	<b>40.047</b>	<b>57.159</b>	<b>15.742</b>	<b>155.240</b>	<b>82.218</b>	<b>56.602</b>	<b>71.472</b>	<b>29.071</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>										
Periodens totalindkomst i alt	137.910	69.409	30.008	44.015	12.434	274.620	98.211	42.784	48.975	27.215
<b>BALANCE</b>										
<b>Aktiver</b>										
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	23.347	(6.123)	(17.500)	6.882	-2.369					
Langfristede aktiver	3.487.028	3.189.305	2.974.515	2.564.458	2.431.156					
Kortfristede aktiver	260.102	107.915	72.329	26.100	44.836					
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.297.220</b>	<b>3.046.844</b>	<b>2.590.558</b>	<b>2.475.992</b>					
<b>Passiver</b>										
Egenkapital i alt	1.916.178	1.467.422	1.220.241	1.009.140	881.897					
Langfristede forpligtelser	1.768.380	1.716.817	1.700.510	1.471.385	1.476.711					
Kortfristede forpligtelser	62.573	112.981	126.094	110.033	117.384					
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.297.220</b>	<b>3.046.844</b>	<b>2.590.558</b>	<b>2.475.992</b>					
<b>PENGESTRØMME</b>										
Resultat af primær drift	57.374	56.517	54.176	50.096	50.389					
Pengestrømme vedrørende primær drift	45.947	46.781	38.012	43.165	21.435					
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	32.468	33.455	22.727	28.399	4.472					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(23.347)	6.123	17.500	(6.882)	25.629					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(7.192)	(34.775)	(8.014)	(22.244)	(26.463)					
Periodens pengestrømme i alt	1.930	4.804	32.214	(726)	3.639					
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	110.821	75.992	13.524	3.375	3.093					
Likvid beholdning ved periodens slutning	112.792	80.764	45.707	2.647	6.735					

# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2021
Antal m <sup>2</sup> , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , PO Kontorselskaber	35.240	35.240	34.888	20.670	20.670	35.197
Antal m <sup>2</sup> , MC Property Fund Hamburg	53.143	56.494	57.238	73.882	76.847	53.266
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	8.987	8.082	7.320	7.076	6.583	8.539
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	24.275	23.201	23.010	17.398	17.398	23.218
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	15.870	14.022	12.903	11.269	10.405	15.262
Udlejningsgrad, bolig	98,53%	98,50%	97,80%	97,80%	97,80%	98,80%
Udlejningsgrad, kontor	99,50%	99,00%	97,60%	99,30%	99,30%	99,00%
Udlejningsgrad, erhverv	97,26%	95,50%	96,00%	94,50%	94,00%	96,00%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (DKK)	535,68	502,50	495,00	486,58	473,82	520,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> p.a (DKK)	1.240,16	1.174,80	1.224,00	1.094,00	1.075,22	1.202,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (DKK)	782,98	725,00	742,70	734,80	698,20	792,00

## Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2021
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	21,20%	14,39%	10,57%	17,05%	8,82%	18,04%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	18,35%	12,24%	10,16%	15,12%	7,67%	16,55%
Soliditetsgrad (pct.)	51,14%	44,50%	40,05%	38,95%	35,62%	47,45%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>2</sup>	2,52%	2,71%	2,61%	2,76%	2,75%	2,63%
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	41,68%	45,66%	49,18%	50,96%	51,45%	43,90%
Interest coverage (ICR)	4,26	4,24	3,54	3,39	2,97	4,04

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2021
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	53,00	26,22	18,38	23,08	9,56	40,62
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	17,20	17,72	12,04	16,34	2,57	21,87
Markedsværdi (T.DKK)	966.436	1.057.039	713.502	587.299	448.293	1.140.093
Aktiekurs ultimo periode, DKK	256,00	280,00	189,00	169,00	129,00	302,00
Indre værdi (DKK)	310,57	231,76	191,32	164,89	143,86	260,82
Price Earnings p.a. (PE)	4,83	10,68	10,28	7,32	13,49	7,43
Kurs / indre værdi (DKK)	0,82	1,21	0,99	1,02	0,90	1,16
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	30,40	29,94	28,70	28,83	29,00	30,76
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314	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.:

<sup>1</sup> Forrentning af egenkapital for den samlede koncern<sup>2</sup> ROIC beregnes for samlet koncern<sup>3</sup> Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. halvår 2022 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 2022 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. halvår 2022 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar - 30. juni 2022. 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 18. august 2022

## 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				
	2022 2. kvartal	2021 2. kvartal	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2021
<b>Nettoomsætning</b>	<b>46.881</b>	<b>45.040</b>	<b>93.428</b>	<b>89.803</b>	<b>182.655</b>
Driftsomkostninger	(11.852)	(12.350)	(27.409)	(25.640)	(49.585)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>35.029</b>	<b>32.690</b>	<b>66.019</b>	<b>64.163</b>	<b>133.070</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.450)	(4.028)	(8.645)	(7.647)	(16.949)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>30.579</b>	<b>28.663</b>	<b>57.374</b>	<b>56.517</b>	<b>116.121</b>
Finansielle indtægter	25	141	44	282	33
Finansielle omkostninger	(6.749)	(6.889)	(13.522)	(13.608)	(28.741)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>23.855</b>	<b>21.916</b>	<b>43.895</b>	<b>43.191</b>	<b>87.413</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	72.642	53.518	135.401	53.518	186.918
<b>Resultat før skat</b>	<b>96.498</b>	<b>75.434</b>	<b>179.297</b>	<b>96.709</b>	<b>274.331</b>
Skat af periodens resultat	(13.307)	(11.218)	(24.057)	(14.491)	(22.653)
<b>Periodens resultat</b>	<b>83.191</b>	<b>64.216</b>	<b>155.240</b>	<b>82.218</b>	<b>251.678</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	52.513	38.146	100.051	49.484	153.342
Ikke kontrollerende interesser	30.678	26.070	55.189	32.734	98.336
<b>I alt</b>	<b>83.191</b>	<b>64.216</b>	<b>155.240</b>	<b>82.218</b>	<b>251.678</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	13,91	10,11	26,50	13,11	40,62
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	13,91	10,11	26,50	13,11	40,62

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2022 2. kvartal	2021 2. kvartal	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2021
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>83.191</b>	<b>64.216</b>	<b>155.240</b>	<b>82.218</b>	<b>251.678</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Kursreguleringer	288	(206)	598	(581)	(544)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	64.582	6.305	140.683	19.221	29.627
Skat af dagsværdireguleringer	(10.151)	(906)	(21.901)	(2.647)	-3.834
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>54.719</b>	<b>5.193</b>	<b>119.380</b>	<b>15.993</b>	<b>25.249</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>137.910</b>	<b>69.409</b>	<b>274.620</b>	<b>98.211</b>	<b>276.927</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	92.917	41.824	187.822	60.647	170.330
Ikke kontrollerende interesser	44.993	27.585	86.798	37.564	106.597
<b>I alt</b>	<b>137.910</b>	<b>69.409</b>	<b>274.620</b>	<b>98.211</b>	<b>276.927</b>

Selskabets rentesikringsinstrumenter indgår i selskabets totalindkomst med 140,7 mio. DKK.

# BALANCE

## Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.461.357	3.188.761	3.318.078
Investeringsejendomme under opførsel	25.549	266	10.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	122	278	158
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.487.028</b>	<b>3.189.305</b>	<b>3.328.316</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.377	8.874	8.765
Andre tilgodehavender	118.520	6.229	5.611
Periodeafgrænsningsposter	0	0	74
Likvide beholdninger	130.205	92.812	126.209
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>260.102</b>	<b>107.915</b>	<b>140.659</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.297.220</b>	<b>3.468.975</b>

# BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	46.692	(32.277)	(17.659)
Reserve for valutakursregulering	(3.393)	(3.534)	(3.703)
Overført resultat	1.545.305	1.270.340	1.477.829
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.778.270</b>	<b>1.424.194</b>	<b>1.646.133</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	698.746	572.215	661.515
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>1.079.524</b>	<b>851.980</b>	<b>984.618</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	258.901	195.827	215.199
Gæld til kreditinstitutter	1.452.296	1.452.193	1.454.649
Gæld til banker	30.580	42.815	30.334
Leasingforpligtelser	26.602	25.983	27.106
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.768.380</b>	<b>1.716.817</b>	<b>1.727.288</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	913	4.011	913
Gæld til banker	34.374	29.003	32.343
Leverandørgæld	12.499	9.450	16.623
Selskabsskat	1.722	13.456	2.750
Leasingforpligtelse	1.029	417	1.029
Anden gæld	12.035	56.643	41.896
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.573</b>	<b>112.981</b>	<b>95.554</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.830.952</b>	<b>1.829.798</b>	<b>1.822.842</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.297.220</b>	<b>3.468.975</b>



# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2022 - 30.06.2022							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>(17.659)</b>	<b>(3.703)</b>	<b>1.477.829</b>	<b>1.646.133</b>	<b>661.515</b>	<b>984.618</b>
Årets resultat	0	0	0	155.240	155.240	55.189	100.051
Anden totalindkomst	0	118.782	598	-	119.380	31.609	87.771
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>118.782</b>	<b>598</b>	<b>155.240</b>	<b>274.620</b>	<b>86.798</b>	<b>187.822</b>
Udlodning, minoritet	0	0	0	(4.575)	(4.575)	(4.575)	0
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>101.123</b>	<b>(3.105)</b>	<b>1.628.494</b>	<b>1.916.178</b>	<b>743.738</b>	<b>1.172.440</b>

KONCERN 01.01.2021 - 30.06.2021							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(43.452)</b>	<b>(3.159)</b>	<b>1.252.338</b>	<b>1.395.392</b>	<b>562.236</b>	<b>833.157</b>
Årets resultat	0	0	0	82.218	82.218	32.734	49.484
Anden totalindkomst	0	16.574	(581)	0	15.993	4.830	11.163
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>16.574</b>	<b>(581)</b>	<b>82.218</b>	<b>98.211</b>	<b>37.564</b>	<b>60.647</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(7.317)	(7.317)	(7.317)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(18.956)	(18.956)	0	(18.956)
Udbytte egne aktier	0	0	0	91	91	0	91
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(26.878)</b>	<b>(3.740)</b>	<b>1.308.374</b>	<b>1.467.422</b>	<b>592.483</b>	<b>874.939</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2021
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>179.297</b>	<b>96.709</b>	<b>274.331</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(135.401)	(53.518)	(186.918)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	13.479	13.326	28.708
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>57.374</b>	<b>56.517</b>	<b>116.121</b>
Ændring i tilgodehavender	(2.295)	1.589	2.243
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(5.885)	(9.542)	(6.714)
Valutakursreguleringer	0	0	-
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	36	57	107
Betalt selskabsskat	(3.283)	(1.840)	(2.531)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>45.947</b>	<b>46.781</b>	<b>109.226</b>
Modtagne finansielle indtægter	44	282	33
Betalte finansielle omkostninger	(13.522)	(13.608)	(26.694)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>32.468</b>	<b>33.455</b>	<b>82.565</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(23.347)	(3.172)	(22.352)
Salg af investeringsejendomme	0	9.295	24.801
Salg / afgang af andre anlæg	0	0	70
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(23.347)</b>	<b>6.123</b>	<b>2.519</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Tilbagebetaling på lån	(2.617)	(8.593)	(24.040)
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	(4.575)	(7.317)	(7.318)
Udloddet udbytte	0	(18.865)	-18.869
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(7.192)</b>	<b>(34.775)</b>	<b>(50.227)</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2021
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>1.930</b>	<b>4.804</b>	<b>34.857</b>
Likvid beholdning ved årets begyndelse	110.821	75.992	75.992
Valutakursreguleringer, likvider	40	(32)	(28)
Periodens pengestrømme	1.930	4.804	34.857
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>112.792</b>	<b>80.764</b>	<b>110.821</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	130.205	92.812	126.209
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(17.413)	(12.048)	(15.388)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>112.792</b>	<b>80.764</b>	<b>110.821</b>

## AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, så markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.



*Germania Arkaden, Kiel.*

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 stykkestørrelse:	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 922.259 stk. aktier svarende til 24,31% 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**

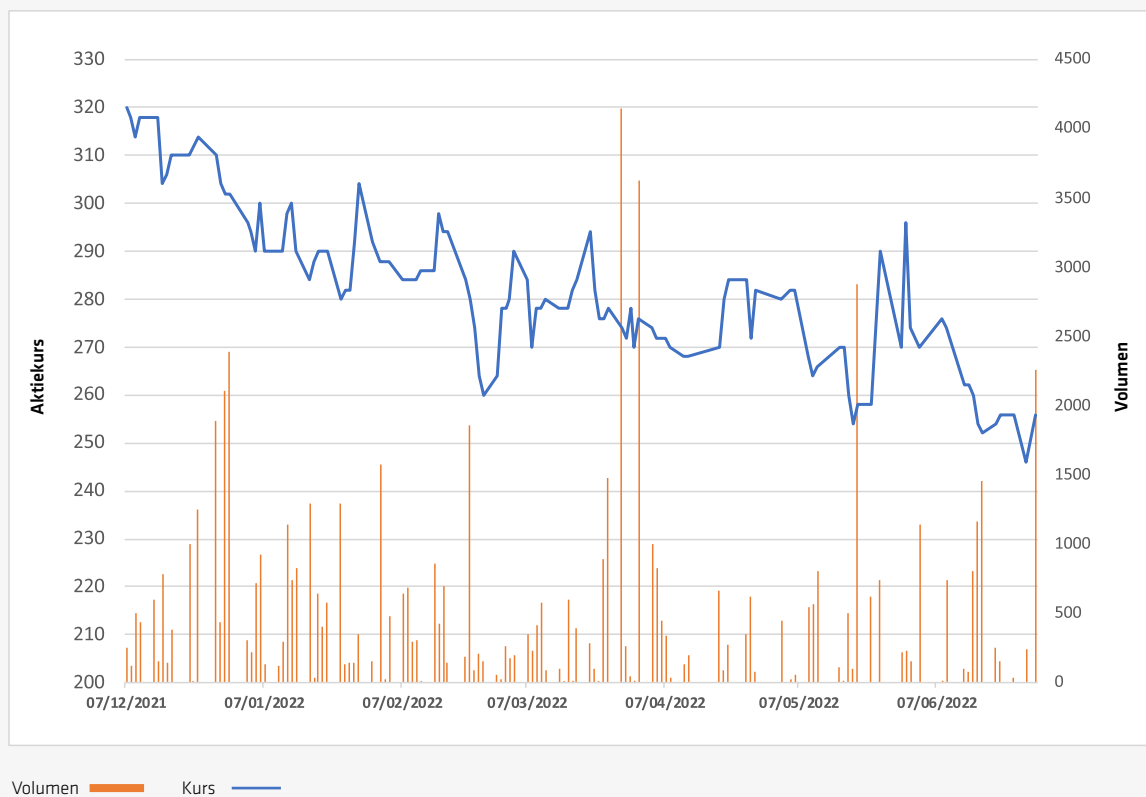
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2021 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital



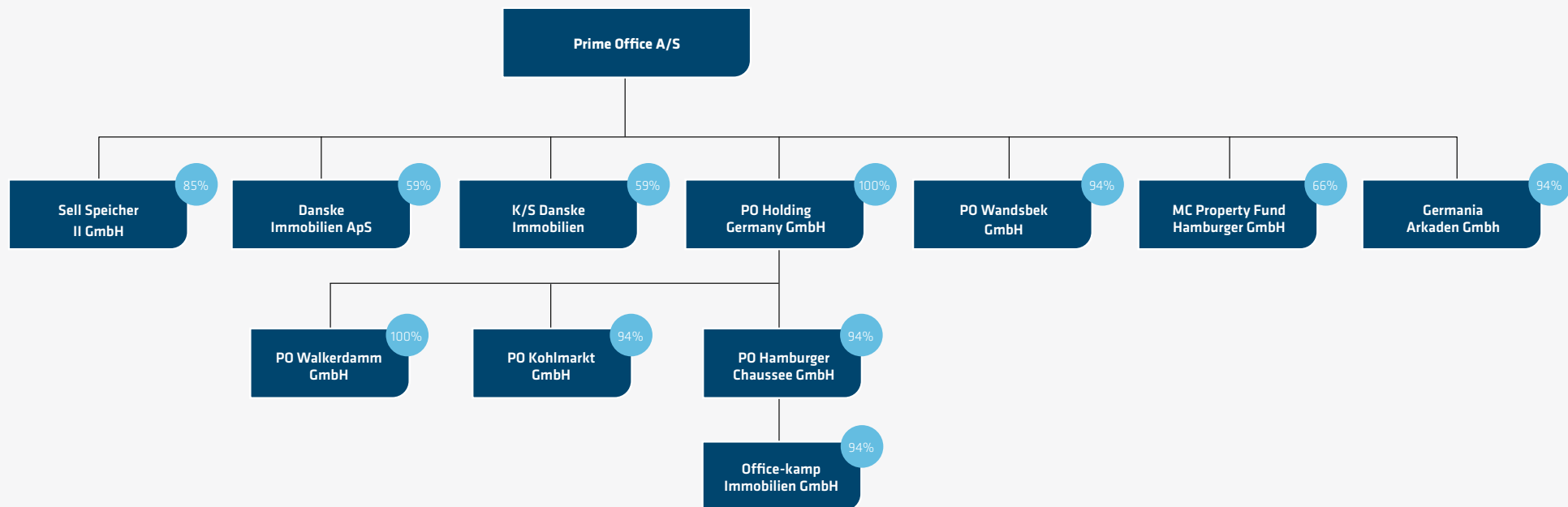
*Germania Arkaden, Kiel.*

# AKTIE KURSUDVIKLING

Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 302 til 256 pr. 30.6.2022 svarende til ca. 15%



# KONCERNSTRUKTUR





På selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022 på Aros Kunstmuseum blev års-regnskabet godkendt, og selskabets bestyrelse blev genvalgt. Der var et fremmøde på 30 deltagere, og generalforsamlingen blev også virtuelt udsendt på internettet. På selskabets hjemmeside kan man se præsentationen fra dagen.

*Her ses bestyrelsen, og fra venstre er det Flemming Lindeløv, Marie Vinther Møller, Mogens Møller, Knud Hjorth og Torben Hjort.*

## 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](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**

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 2021.