

AARHUS, DEN 20. NOVEMBER 2024 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 206/2024



PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1.-3. KVARTAL 2024

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2024

RESUME FOR 1. – 3. KVARTAL 2024

Selskabets bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 3. kvartal 2024. Der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Selskabets samlede lejeindtægter er steget med 2,5% i forhold til 3. kvartal 2023.

Selskabets primær drift udgør 88,8 mio. DKK for de første 9 måneder svarende til en overskudsgrad på 58,8%.

- Omsætningen andrager 151,2 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 147,6 mio. DKK pr. 30.09.2023.
- Resultat af primær drift udgør 88,8 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 86,5 mio. DKK pr. 30.09.2023.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 57,6 mio. pr. 30.9.2024 mod 66,0 mio. DKK pr. 30.09.2023. Værdiregulering i 3.kvartal 2024 er uændret.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 115,2 mio. pr. 30.9.2024 mod 125,2 mio. DKK pr. 30.09.2023.
- Koncernens egenkapital udgør 2.060,0 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 2.047,4 mio. DKK pr. 30.09.2023.
- Selskabets soliditet udgør 47,2% pr. 30.9.2024 mod 51,3% pr. 30.9.2023.
- Selskabets LTV pr. 30.9.2024 er på 45,5% mod 44,23% pr. 30.9.2024.

*Fra venstre: direktør Mogens Møller,
bestyrelsesformand Flemming Lindeløv,
afdelingsdirektør Klaus Andersen, Aarsleff
og arkitekt John Lassen.*

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

TELEFON +45 8733 8989 CVR 3055 8642 WWW.PRIMEOFFICE.DK



VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Aarhus Ø

Det første spadestik blev taget den 31.10.2024 - med deltagelse af alle interessenter - til opførelse af 29.000 m² boligbyggeri med 305 lejligheder heraf ca. 2.500 m² til detailhandelsbutikker. Det endelige byggeri forventes færdig i begyndelsen af 2028.

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 -90 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

Resume for 1. – 3. kvartal 2024	1
Økonomiske overskrifter	1
Væsentlige begivenheder i perioden	2
Forventninger til 2024	2
Ledelsens beretning for 3. kvartal 2024	6
Makroøkonomisk udvikling	6
Renteudviklingen	6
Det tyske ejendomsmarked.....	7
Vurdering af investeringsejendomme.....	7
Selskabets resultatopgørelse.....	8
Selskabets balance.....	8
Kapitalstruktur og rentesikringer.....	8
Likviditet	8
Aarhus Ø projektet.....	8
Begivenheder efter balancedagen.....	8
Forretningsområder med segmentoplysninger	9
Hoved- og nøgletal for koncernen	11
Koncernens nøgletal	13
Ledelsespåtegning	15
Resultatopgørelse	16
Totalindkomstopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsanalyse	21
Aktionærinformation	23
Aktiekursudvikling	24
Anvendt regnskabspraksis	25
Kontakt	25

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

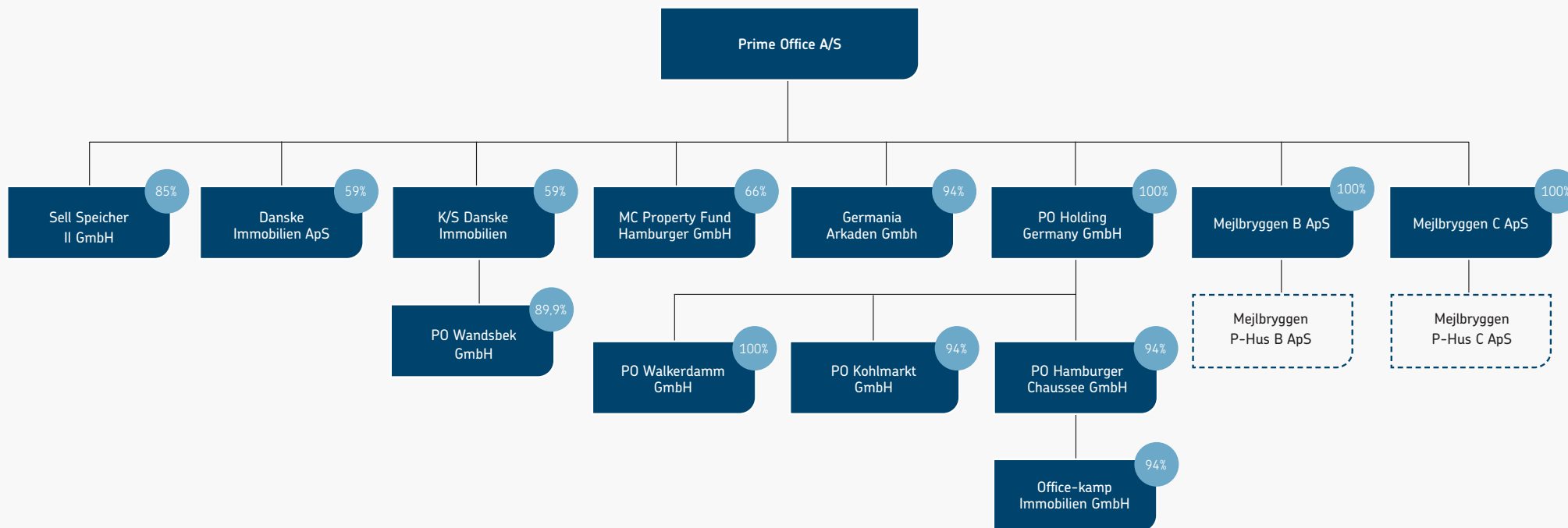
RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	Q3 2024	Q3 2023	Udvikling i % Q3 2023 Q3 2024
Omsætning	151.226	147.608	2,5%
Driftsomkostninger	-45.044	-48.004	-6,2%
Bruttoresultat	106.182	99.604	6,6%
<i>Bruttomargin</i>	70,2%	67,5%	4,1%
Salgs- og adm. omkostninger	-17.308	-13.111	32,0%
Resultat af primær drift	88.874	86.493	2,8%
(overskudsgrad primær drift)	58,8%	58,6%	0,3%
Finansielle poster, netto	-31.122	-27.313	13,9%
Resultat før skat	57.752	59.180	-2,4%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	57.667	66.047	
Overskud før skat	115.419	125.227	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	4.359.612	3.994.136	
Egenkapital	2.059.938	2.047.445	
Likvide midler	192.203	267.676	
<i>Soliditet</i>	47,25%	51,26%	
LTV (realkredit /vurdering)*	45,50%	44,23%	

* Her er bankindestående ikke modregnet

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.-3. KVARTAL 2024

Makroøkonomisk udvikling

Væksten er fortsat svag i verden og den er på 0,7% målt i første halvår 2024 af IMF. Væksten sker primært i USA og den er aftagende i EU og i Kina. Arbejdsmarkederne er fortsat stærke med lav arbejdsløshed.

Efter flere år med stigende inflation og pengepolitiske stramminger i EU og i USA er inflationen faldet markant, og der er sket rentenedsættelser i både USA og i EU.

Der er fortsat stor usikkerhed fra geopolitiske forhold.

Renteudviklingen

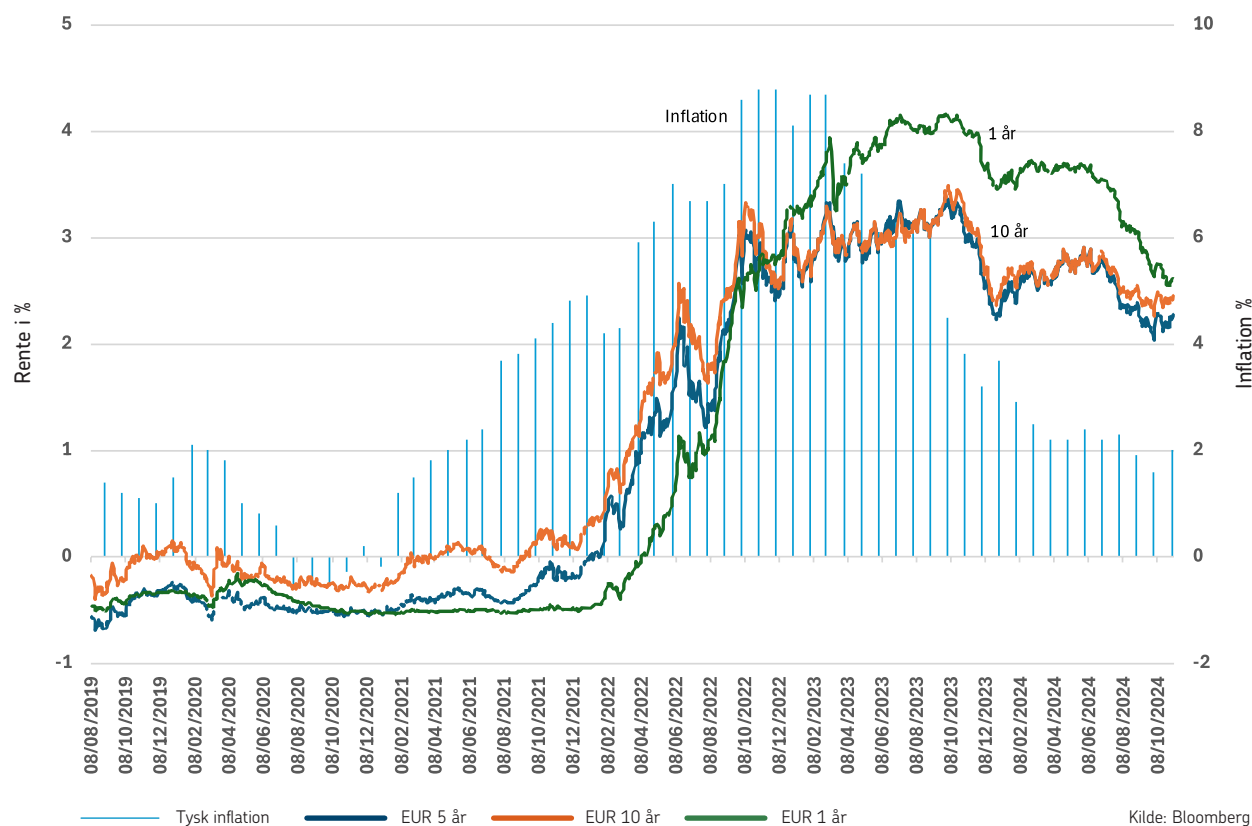
Den kraftigt faldende inflation i både USA og i EU har betydet, at markedsrenterne har taget forskud på udviklingen. Her er det vist via EUR-renterne, der er Prime Office's finansieringsvaluta i Tyskland, og inflationsudviklingen i Tyskland, der nu er faldet til 2%.

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.



Kilde: Bloomberg

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. Huslejerne for boligejendomme er fortsat stigende både for ældre og nye lejemål. Ifølge Savills betyder det, at der forventes stigende værdier på ejendomme, og at fraflytninger reduceres. I de største byer er afkastprocenten på ca. 3,6% og med en faldende rente forventer Savills stigende priser på boligejendomme.

Vurdering af investeringsejendomme

Vurderingsprincipperne følger den valgte afkastmodel, og de stigende huslejer i specielt bolig- og kontor-ejendomme betyder med uforandrede afkastprocenter, stigende værdi. Det gælder primært for selskabets boligejendomme. Vurderingerne er uforandrede for 3. kvartal 2024 i forhold til halvåret. Erhvervsnejendomme 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 det seneste år er solgt to mindre ejendomme i Cuxhafen for 7,1 mio. DKK.

Principperne for dagsværdiregulering af investerings-ejendomme 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 af bolig-, kontor- og erhvervs-ejendomme opgjort i m² er på ca. 76%, 12% og 12%.

SEGMENTVURDERING

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

Kilde: Prime Office interne afkastmodel

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

BY	2023		2022	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamborg	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%		5,00%

Kilde: Årsrapport 2023

Selskabets resultatopgørelse

Selskabets nettoomsætning udgør 151,2 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 147,6 mio. DKK for pr. 30.9.2023. Stigningen er på 2,5% frem til 30.9.2024. I 2023 blev alle boligejendomme i koncernen samlet i K/S Danske Immobilen ved salg fra to datterselskaber. Det er derfor svært at sammenligne tallene.

Selskabets driftsomkostninger udgør 45 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 48 mio. DKK pr. 30.9.2023.

Selskabets administrationsomkostninger er steget til 17,3 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 13,1 mio. DKK pr. 30.9.2023. 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 3,8 mio. DKK til 33,1 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 57,6 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 henhøres til koncernens boligejendomme, hvor værdireguleringen udgør ca. 48 mio. DKK.

Resultat før skat er på 115,4 mio. DKK pr. 30.9.2024 mod 125,2 mio. DKK pr. 30.9.2023.

Totalindkomst udgør 79,2 mio. DKK efter en negativ regulering på rentesikringer på ca. 24 mio. DKK.

Selskabets balance

De samlede aktiver er på 4,35 mia. DKK efter en stigning på ca. 400 mio. DKK, der skyldes køb af to grunde af Aarhus Kommune i februar 2024.

Gæld til kreditinstitutter er steget med 314 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 grunde af Aarhus Kommune.

Egenkapitalen udgør 2,06 mia. DKK pr. 30.9.2024.

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 47,65% og LTV er på 45,5%. 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 renter, som følge af rentesikringerne.

Markedsværdien af selskabets rentesikringer pr. 30.9.2024 er positiv med 60 mio. DKK mod 82 mio. DKK pr. 30.6.2024.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.9.2024 192,3 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

Opførelse af 29.000 m² boligbyggeri incl. 305 lejligheder er gået i gang, og første spadestik blev taget den 31.10.2024 med deltagelse af alle interessenter. Det endelige byggeri for ventes færdigt i begyndelsen af 2028.

Begivenheder efter balancedagen

K/S Danske Immobilen har den 4.11.2024 indgået rentesikringer på 40 mio. EUR, hvor selskabet betaler fast rente på 2,46% til 30.12.2032.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 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	90.038	36.205	24.983	0	0	151.226
Driftsomkostninger	(34.860)	(3.126)	(7.057)	0	0	(45.043)
Bruttoresultat	55.178	33.079	17.926	0	0	106.183
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.414)	(2.997)	(5.416)	(17)	(3.464)	(17.308)
Resultat af primær drift	49.764	30.082	12.510	(17)	(3.464)	88.875
Finansielle poster, netto	(15.888)	(8.464)	1.599	0	(8.369)	(31.122)
Resultat før værdireguleringer og skat	33.876	21.618	14.109	(17)	(11.833)	57.753
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.001	18.224	(558)	0	0	57.667
Resultat før skat	73.877	39.842	13.551	(17)	(11.833)	115.420
Segmentaktiver	2.256.889	1.203.435	807.109	503.828	(411.649)	4.359.612
Segmentforpligtelser	848.275	663.914	339.756	503.765	(56.036)	2.299.674

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2023

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	81.997	36.291	29.320	0	0	147.608
Driftsomkostninger	(32.032)	(5.134)	(10.838)	0	0	(48.004)
Bruttoresultat	49.965	31.157	18.482	0	0	99.604
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.104)	(3.261)	(2.873)	0	(1.873)	(13.111)
Resultat af primær drift	44.861	27.896	15.609	0	(1.873)	86.493
Finansielle poster, netto	(10.837)	(8.204)	(6.990)	0	(1.282)	(27.313)
Resultat før værdireguleringer og skat	34.024	19.692	8.619	0	(3.155)	59.180
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	21.858	28.784	15.405	0	0	66.047
Resultat før skat	55.882	48.476	24.024	0	(3.155)	125.227
Segmentaktiver	2.102.024	1.111.403	849.074	0	(68.365)	3.994.136
Segmentforpligtelser	780.042	535.001	488.049	0	143.599	1.946.691

Segmentoplysninger for koncernen 2023

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	111.365	47.988	38.093	0	0	197.446
Driftsomkostninger	(37.367)	(5.847)	(14.632)	0	0	(57.846)
Bruttoresultat	73.998	42.141	23.461	0	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	(0)	31.368
Resultat før skat	90.801	41.775	(13.054)	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	3. kvartal					1. - 3. kvartal				
	2024 3. kvartal	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2020 3. kvartal	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	50.180	49.203	47.004	45.042	44.299	151.226	147.608	140.432	134.845	133.536
Bruttoresultat	34.540	26.328	31.290	31.203	32.782	106.183	99.604	97.309	95.366	96.415
Resultat af primær drift	30.036	22.330	27.714	26.618	29.040	88.875	86.493	85.088	83.134	83.216
Resultat af finansielle poster	(10.622)	(10.395)	(6.680)	(6.759)	(5.981)	(31.122)	(27.313)	(20.158)	(20.085)	(21.266)
Resultat før værdiregulering	19.414	11.936	21.034	19.861	23.060	57.753	59.180	64.929	63.050	61.950
Resultat før skat	18.725	11.893	47.583	49.499	117.334	115.420	125.227	226.879	146.206	176.254
Årets resultat	13.253	8.765	43.992	47.084	104.431	99.422	103.941	199.231	129.301	161.033
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Årets totalindkomst	(13.108)	18.481	62.783	51.501	103.786	79.205	105.433	337.401	149.711	146.570

1. - 3. kvartal

Beløb i DKK 1.000	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	478.225	11.228	22.811	4	(16.792)
Langfristede aktiver	4.123.944	3.674.785	3.513.023	3.224.957	3.066.714
Kortfristede aktiver	235.668	319.351	295.071	123.261	82.209
Aktiver i alt	4.359.612	3.994.136	3.808.094	3.348.218	3.148.922
Passiver					
Egenkapital i alt	2.059.938	2.047.445	1.977.026	1.518.923	1.324.029
Langfristede forpligtelser	2.196.969	1.874.405	1.774.999	1.718.048	1.705.246
Kortfristede forpligtelser	102.705	72.286	56.069	111.247	119.647
Passiver i alt	4.359.612	3.994.136	3.808.094	3.348.218	3.148.922
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	115.420	125.227	226.879	83.134	83.216
Pengestrømme vedrørende primær drift	101.301	83.233	64.314	77.374	65.353
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	67.787	55.920	44.155	57.290	44.087
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(478.225)	(11.228)	(22.811)	(4)	16.792
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	309.202	71.641	(7.580)	(35.415)	(13.818)
Periodens pengestrømme i alt	(101.237)	116.333	13.764	21.871	47.061
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	293.317	150.924	110.821	75.992	13.524
Likvid beholdning ved periodens slutning	192.203	267.676	124.585	97.829	60.542

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2023
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	203.567	203.567	193.028	193.028	193.028	203.561
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.240	35.240	35.240	35.240	34.888	35.197
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	37.701	37.701	52.574	56.494	58.635	37.697
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	9.759	9.759	9.121	8.170	7.733	9.879
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	25.774	25.774	24.274	23.127	23.380	25.399
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.776	14.776	15.993	14.178	12.515	14.314
Udlejningsgrad, bolig	97,55%	98,45%	98,55%	98,30%	97,80%	98,50%
Udlejningsgrad, kontor	99,38%	99,40%	99,05%	99,50%	99,50%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	93,36%	96,40%	95,32%	96,50%	96,20%	97,60%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. år (DKK)	591	559,60	534,00	520,50	500,30	578,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. år (DKK)	1.382	1.341,00	1.217,00	1.185,00	1.224,00	1363,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. år (DKK)	809	846,00	769,00	760,60	758,10	787,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2023
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	58,77%	58,60%	60,59%	61,65%	62,32%	61,15%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.)	7,49%	8,30%	17,31%	13,71%	20,11%	5,80%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	6,45%	6,89%	15,20%	12,13%	18,37%	4,70%
Soliditetsgrad (pct.)	47,25%	51,26%	51,92%	45,37%	42,05%	50,35%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,87%	2,15%	2,46%	2,61%	2,69%	2,39%
Loan to value (LTV)	45,50%	44,23%	41,67%	45,17%	47,65%	44,30%
Interest coverage (ICR)	2,86	3,17	4,22	4,14	3,91	2,86

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2023
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	21,83	24,84	44,61	27,39	34,84	14,63
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	23,94	19,75	15,60	20,23	15,57	29,75
Markedsværdi (T.DKK)	679.525	785.229	906.034	1.049.489	762.578	755.028
Aktiekurs ultimo periode, DKK	180,00	208,00	240,00	278,00	202,00	200,00
Indre værdi (DKK)	336,82	337,90	321,58	240,01	208,18	324,23
Price Earnings p.a. (PE)	8,25	8,37	5,38	10,15	5,80	13,67
Kurs / indre værdi (DKK)	0,53	0,62	0,75	1,16	0,97	0,62
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	31,39	30,55	30,05	29,36	29,39	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 3. kvartal 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 3. kvartal 2024 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 3. kvartal 2024 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.9 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. september 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 20. november 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 3. kvartal	2023 3. kvartal	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2023
Nettoomsætning	50.180	49.203	151.226	147.608	197.446
Driftsomkostninger	(15.640)	(22.875)	(45.043)	(48.004)	(57.846)
Bruttoresultat	34.540	26.328	106.183	99.604	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.504)	(3.998)	(17.308)	(13.111)	(18.864)
Resultat af primær drift	30.036	22.330	88.875	86.493	120.736
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(689)	(43)	57.667	66.047	31.368
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	29.346	22.287	146.541	152.540	152.104
Finansielle indtægter	874	1.292	2.045	1.998	4.534
Finansielle omkostninger	(11.496)	(11.687)	(33.167)	(29.311)	(42.247)
Resultat før skat	18.725	11.893	115.420	125.227	114.391
Skat af periodens resultat	(5.471)	(3.128)	(15.997)	(21.286)	(21.725)
Periodens resultat	13.253	8.765	99.422	103.941	92.666
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	7.945	5.860	61.781	70.346	55.218
Ikke kontrollerende interesser	5.308	2.905	37.641	33.595	37.448
I alt	13.253	8.765	99.422	103.941	92.666
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	2,11	1,55	16,37	18,63	14,63
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,11	1,55	16,37	18,63	14,63

KONCERNENS TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2024 3. kvartal	2023 3. kvartal	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2023
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	13.253	8.765	99.422	103.941	92.666
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	(399)	2.502	825	5.427	4.321
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(30.238)	8.698	(24.125)	(4.501)	(62.526)
Skat af dagsværdireguleringer	4.276	(1.484)	3.083	566	9.155
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(26.361)	9.716	(20.217)	1.492	(49.050)
Periodens totalindkomst	(13.108)	18.481	79.205	105.433	43.616
Fordeling af årets totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	(11.106)	13.034	47.541	71.096	19.509
Ikke kontrollerende interesser	(2.002)	5.447	31.664	34.337	24.107
I alt	(13.108)	18.481	79.205	105.433	43.616

BALANCE, KONCERN

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.566.261	3.479.328	3.473.842
Investeringsejendomme under opførsel	503.754	57.989	58.814
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30	48	43
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	53.899	137.420	67.747
Langfristede aktiver i alt	4.123.944	3.674.785	3.600.446
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.593	18.583	19.862
Andre tilgodehavender	19.872	33.092	26.024
Likvide beholdninger	192.203	267.676	293.317
Kortfristede aktiver	235.668	319.351	339.203
Aktiver i alt	4.359.612	3.994.136	3.939.649

BALANCE, KONCERN

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	51.591	102.113	66.340
Reserve for valutakursregulering	889	1.066	380
Overført resultat	1.029.411	982.766	967.630
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.271.557	1.275.611	1.224.016
Minoritetsinteresser	788.381	771.834	759.774
Egenkapital i alt	2.059.938	2.047.445	1.983.790
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	262.309	263.404	252.686
Gæld til kreditinstitutter	1.850.099	1.536.942	1.536.199
Gæld til banker	48.517	47.701	48.809
Leasingforpligtelser	29.490	26.359	29.839
Anden gæld	6.554	0	5.865
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.196.969	1.874.405	1.873.398
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	1.959	1.959	1.899
Gæld til banker	21.430	21.993	21.749
Leverandørgæld	40.961	28.240	24.092
Selskabsskat	2.580	5.502	3.348
Leasingforpligtelser	476	1.029	476
Anden gæld	35.298	13.563	30.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.705	72.286	82.461
Forpligtelser i alt	2.299.674	1.946.691	1.955.859
Passiver i alt	4.359.612	3.994.136	3.939.649

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

01.01.2024 - 30.09.2024

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	61.781	61.781	37.641	99.422
Anden totalindkomst	0	(14.749)	509	0	(14.240)	(5.977)	(20.217)
Totalindkomst i alt	0	(14.749)	509	61.781	47.541	31.664	79.205
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(3.057)	(3.057)
Egenkapital pr. 30. september 2024	189.666	51.591	889	1.029.411	1.271.557	788.381	2.059.938

01.01.2023 - 30.09.2023

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	70.346	70.346	33.595	103.941
Anden totalindkomst	0	(2.617)	3.367	0	750	742	1.492
Totalindkomst i alt	0	(2.617)	3.367	70.346	71.096	34.337	105.433
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(5.198)	(5.198)
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. september 2023	189.666	102.113	1.066	982.766	1.275.611	771.834	2.047.445

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2023
Årets resultat før skat	115.420	125.227	114.391
Værdiregulering af investeringsejendomme	(57.667)	(66.047)	(31.368)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	31.122	27.313	37.713
Resultat af primær drift	88.875	86.493	120.736
Ændring i tilgodehavender	(4.577)	219	(1.401)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	21.155	552	13.073
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	13	38	43
Betalt selskabsskat	(4.165)	(4.069)	(8.647)
Pengestrømme vedrørende primær drift	101.301	83.233	123.804
Modtagne finansielle indtægter	2.045	1.998	30.041
Betalte finansielle omkostninger	(35.559)	(29.311)	(41.553)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	67.787	55.920	112.292
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(485.571)	(45.531)	(74.420)
Salg af investeringsejendomme	7.346	34.303	34.283
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(478.225)	(11.228)	(40.137)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	314.614	160.708	161.958
Tilbagebetaling på lån	(2.355)	(71.795)	(72.942)
Køb af minoritetsandele	-	(738)	(738)
Udlodning, minoritet	(3.057)	(5.198)	(7.028)
Udloddet udbytte	-	(11.336)	(11.344)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	309.202	71.641	69.906

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. - 3. kvartal	2023 1. - 3. kvartal	2023
Periodens pengestrømme	(101.237)	116.333	142.061
Likvid beholdning ved årets begyndelse	293.317	150.924	150.924
Valutakursreguleringer, likvider	123	419	332
Periodens pengestrømme	(101.237)	116.333	142.061
Likvid beholdning ved årets slutning	192.203	267.676	293.317
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	192.203	267.676	293.317
Likvid beholdning ved årets slutning	192.203	267.676	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
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

Vedtægter og generalforsamling

På selskabets hjemmeside kan selskabets vedtægter og de seneste beretninger fra selskabets generalforsamlinger downloades. Under selskabets vedtægter fremgår de seneste ændringer af de bemyndigelser som generalforsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307)
ejer 1.033.764 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

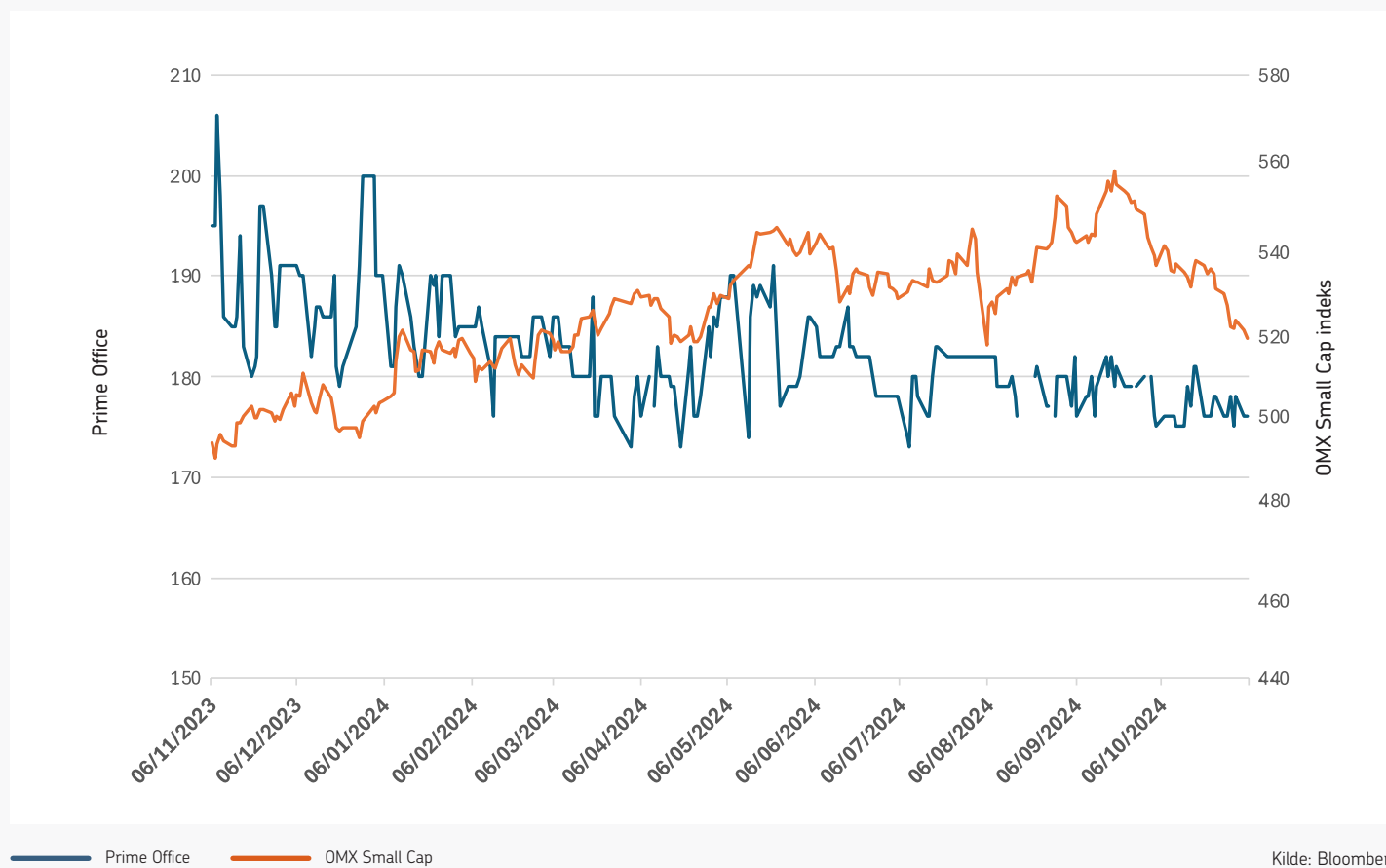
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 20% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2023 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% 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 180 pr. 30.9.2024.



[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.