



AARHUS, DEN 20. MAJ 2020
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 159/2020

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2020

(PERIODE 1. JANUAR – 31. MARTS 2020)

CORONAKRISENS PÅVIRKNING AF PRIME OFFICE A/S

Selv om coronakrisen ikke er overstået, og store dele af Europa har været lukket ned, har Prime Office A/S forretningsmodel indtil videre bevist sin robusthed.

Den daglige drift er fortsat stabil, og både udlejning og tomgang er kun påvirket i mindre omfang.

Lejeindbetalinger er frem til 30. april 2020 modtaget for 98% vedkommende.

Omsætningen stiger primært som følge af købet af to kontorejendomsselskaber i december 2019, der bidrager både til en stigning i omsætning og en stigning i primær drift.

Indkaldelse til selskabets ordinære generalforsamling sker snarest, og på grund af coronakrisen henstiller bestyrelsen, at alle aktionærer brevstemmer og følger generalforsamlingen via "livestreaming". Den forventes at finde sted den 12. juni 2020 kl. 10.00.

Perioden i overskrifter

- Omsætningen andrager 44,6 mio. DKK for 1. kvartal 2020 mod 40,6 mio. DKK for 1. kvartal 2019 (+ 9,9%).
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 19,5 mio. DKK for 1. kvartal 2020 mod 16,5 mio. DKK for 1. kvartal 2019 (+ 18%).
- Likvide beholdninger udgør 59 mio. DKK pr. 31.3.2020.
- Selskabets LTV er på 49,6%. Langfristede lånetilsagn og rentesikringer betyder, at selskabets kapitalstruktur fortsat er solid.
- Værdien af investeringsejendomme er vurderet til samme værdi som pr. 31.12.2019.
- Koncernens egenkapital udgør 1.193,2 mio. DKK.

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1.KVARTAL 2020	RESULTAT FOR 1.KVARTAL 2019
Leje pr. m ² , bolig (K/S Danske Immobilien)	5,55 EUR pr. m ² pr. måned	5,41 EUR pr. m ² pr. måned
Samlet lejeindtægt	44,6 mio. DKK	40,6 mio. DKK
EBIT	27,4 mio. DKK	24,3 mio. DKK
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	19,5 mio. DKK	16,5 mio. DKK
Soliditet	39,39%	38,54%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	49,6%	52,0%
Aktiver i alt	3.029,2 mio. DKK	2.551,0 mio. DKK
Egenkapital	1.193,2 mio. DKK	983,1 mio. DKK
Antal lejligheder*	3.597 stk.	3.730 stk.

* frasalgi MC Property Fund GmbH Hamburg 2019.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra
1. januar 2020 til 31.marts 2020

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Coronakrisens påvirkning af Prime Office A/S

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden
fra 1. januar 2020 til 31.marts 2020

Forretningsområder med segmentoplysninger

Forventninger til regnskabsåret 2020

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

Koncernens nøgletal

SIDE 2-15

PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 16

REGSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 17-24

ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Koncernens hovedtal

Kontaktinformation

SIDE 25-33

CORONAKRISENS PÅVIRKNING AF PRIME OFFICE A/S

Selv om coronakrisen ikke er overstået, og store dele af Europa har været lukket ned, har Prime Office A/S' forretningsmodel indtil videre bevist sin robusthed.

Den daglige drift er fortsat robust, og både udlejning og tomgang er kun påvirket i mindre omfang.

Prime Office A/S følger alle anbefalinger udstedt af myndighederne. Selskabet har ikke gjort brug af hjælpepakker, og forventer heller ikke at gøre det.

Lejeindbetalinger er frem til 30. april 2020 modtaget for 98% vedkommende. Kun et meget begrænset antal af selskabets lejere har anmodet om udsættelse af lejebetalingerne.

Selskabets samlede likviditet er pr. 31.3.2020 på 59 mio. DKK eksklusive bevilgede trækingsreserver.

Selskabets LTV er på 49,62%. Langfristede lånetilsagn og rentesikringer betyder, at selskabets kapitalstruktur fortsat er solid.

Al vedligeholdelse er reduceret som følge af krisen, men sker stadig i det omfang det er nødvendigt ved genudlejning.

Moderniseringsprojekter vil så vidt muligt blive færdiggjort, men i nogle tilfælde udsættes de til senere på året eller til 2021.

At tilsi­k­re sikkerheden og tilfredsheden ved vores kunder er vores førsteprioritet, derfor arbejder vores forvalter på at imødekomme alle behov fra lejere der er påvirket af coronakrisen. Den tyske stat har ved lov vedtaget, at alle lejere, der kan påvise en påvirkning af coronakrisen, kan udskyde betaling i op til 3 måneder, uden at udlejer kan opsig­se lejeren.

Prime Office A/S har valgt at imødekomme alle henvendelser og vil fastlægge endelige betalingsprofiler efter udløbet af de tre måneder den 30.6.2020. Dette vil ske i samarbejde med selskabets forvalter, der er en del af den tyske Vonovia-koncern. Indtil videre drejer udsatte lejebetalinger sig for under 3% af selskabets samlede lejebetalinger.

I segmentanalysen på side 9 og 10 vil vi beskrive dette yderligere.

Med en fordeling af investeringsejendomme på næsten 75% i boligejendomme, 12% i kontorejendomme og 15% i erhvervs­ejendomme har selskabets forretningsmodel vist en sikker driftsindtjening og udlejning i en scenarieanalyse, der karakteriseres af finans­eksp­erter som værre end finans­krisen.

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR 2020 TIL 31.MARTS 2020

Omsætningen stiger primært som følge af købet af to kontorejendomsselskaber i december 2019, der bidrager både til en stigning i omsætning og en stigning i primær drift.

Omsætningen andrager 44,6 mio. DKK for 1. kvartal 2020 mod 40,6 mio. DKK for 1.kvartal 2019 (+ 9,9%).

Resultatet af primær drift udgør 27,4 mio. DKK for 1. kvartal 2020 mod 24,3 mio. DKK for 1. kvartal 2019.

De finansielle omkostninger udgør 7,8 mio. DKK for 1. kvartal 2020 mod 7,7 mio. DKK for 1. kvartal 2019.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 19,5 mio. DKK for 1. kvartal 2020 mod 16,5 mio. DKK for 1. kvartal 2019 (+18%).

Værdien af investeringsejendomme er vurderet til samme værdi som pr. 31.12.2019.

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1Q 2020	1Q 2019	Udvikling i % 1. kvartal 2019 1.kvartal 2020
Omsætning	44.638	40.600	9,9%
Driftsomkostninger	-13.032	-12.383	5,2%
Bruttoresultat	31.606	28.218	12,0%
<i>Bruttomargin</i>	70,8%	69,5%	1,9%
Salgs- og administrationsomkostninger	-4.196	-3.881	8,1%
Resultat af primær drift	27.411	24.337	12,6%
(Overskudsgrad af primær drift)	61,4%	59,9%	2,4%
Finansielle poster, netto	-7.837	-7.745	1,2%
Resultat før skat og værdireguleringer	19.573	16.593	18,0%
Andre nøgletal			
Aktiver ialt	3.029.282	2.551.028	
Egenkapital	1.193.288	983.161	
<i>Soliditet</i>	39,4%	38,5%	
LTV (realkredit/vurdering)	49,6%	52,0%	

Vurdering af investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør 2.961 mio. DKK svarende til værdien pr. 31.12.2019.

Princippet for måling og beregning af selskabets investeringsejendomme er beskrevet detaljeret på side 14 til 17, og i note 2 i selskabets årsrapport for 2019.

Selskabet anvender en afkastmodel og beregner værdien løbende ud fra de faktiske realiserede huslejeindtægter fratrukket vedligeholdelsesomkostninger og forvaltningsomkostninger.

I årsrapport for 2019 henvises til følsomhedsanalyser på side 87 og side 88, samt i note 2, hvor der vises detaljerede beregninger for investeringsejendommenes værdi ved ændringer i afkastrente og i lejeindtægt.

Koncernens afkastkrav af gældfri ejendomme udgjorde pr. 31.12.2019 følgende:

AFKASTPROCENTER AF GÆLDFRI EJENDOM FOR BOLIG OG ERHVERV

BY	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,00%	4,5%-4,75%
Lübeck	4,75%	4,75%-5,50%
Kiel		4,5%-5,25%
Slesvig	5,25%	
Heide	5,00%-5,25%	6,00%
Lensahn	5,25%	
Eutin	5,00%-6%	6,00%
Leck		7,00%
Neumünster		6,00%
Glückstadt		5,25%
Øvrige	5,25%	6,00%

Likviditet

Likviditetsudviklingen følges på daglig basis.

I selskabets finanspolitik fremgår det, at selskabet skal have en likviditet svarende til 1-2% af selskabets balance. Likviditeten skal sikre et likvidt beredskab til at have et råderum i tilfælde af uforudsete situationer. Coronakrisen er ikke en af de situationer, der er tænkt på, da politikken blev udarbejdet.

Likviditeten skal sikre, at selskabet blandt andet lever op til FAIF-lovens regler omkring at have dækning for 25% af de faste omkostninger.

Selskabets likviditet udgjorde pr. 31.3.2020 59 mio. DKK.

I 1. kvartal 2020 er der afdraget 5 mio. DKK på bank- og realkreditgæld. Herudover er restgælden på et ansvarligt lån indfriet med 4 mio. DKK.

Følsomhedsanalyser og stresstest

Selskabets likviditetsnøgletal måles ved ICR, der viser hvor mange gange den primære drift kan servicere selskabets renteudgifter. Tallet er pr. 31.3.2020 på 3,54 gange svarende til, at resultatet af den primære drift kan betale renteudgifter 3,5 gang på et år eller i 3,5 år uden ændringer i forretningen.

Koncernens kontante indestående på ca. 59 mio. DKK vil kunne dække alle omkostninger i koncernen i over 1 år uden en krone i omsætning.

Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 1.193,2 mio. DKK pr. 31.3.2020 og med en soliditet på 39,39 % og en LTV på 49,62 % er selskabets balance fortsat solid.

Selskabets egenkapital udgjorde 1.160 mio. DKK pr. 31.12.2019 og 983,1 mio. DKK pr. 31.3.2019.

Siden 31.12.2019 er LTV faldet yderligere fra 49,9% til 49,62%. I 1. kvartal 2019 var LTV på 52,04%.

Oversigt over rentesikringer

Selskabet har i 1. kvartal 2020 forlænget renteswap i K/S Danske Immobilien med forfald i 2022 til 2030 og etableret to nye renteswaps på hver 5 mio. EUR i Germania Arkaden GmbH og i Sell Speicher GmbH, der begge forfalder i 2029.

OVERSIGT OVER RENTESIKRINGER

SELSKAB	Beløb i 1.000 EUR	Rente i %	Forfald
K/S Danske Immobilien	20.000	0,96	30.06.2025
K/S Danske Immobilien*	20.000	0,67 (-0,11)	30.06.2022 (29.03.2030)
K/S Danske Immobilien	20.000	0,31	30.12.2027
Prime Office A/S	30.000	0,83	30.06.2025
MC Property Fund Hamburg GmbH	35.000	0,66	30.12.2025
Germania Arkaden GmbH	5.000	0,97	30.12.2026
Germania Arkaden GmbH	5.000	-0,185	28.12.2029
Sell Speicher GmbH	5.000	0,59	30.09.2024
Sell Speicher GmbH	5.000	-0,185	28.12.2029

*Forlænget ved forfald i 2022 til 2030

Oversigt over renteafdækning frem til 2025

Som det fremgår har selskabet pr. 31.3.2020 afdækket over 70% af renterisikoen på koncernens samlede gæld.

Koncernens og moderselskabets renteswaps behandles som sikring af pengestrømme og dagsværdireguleres i selskabets totalindkomst og er detaljeret beskrevet i årsregnskab for 2019 på side 84 og 85 under finansierings-strategi, samt i note 25 og 28. Dagsværdierne følger renteudviklingen og de var ved årets begyndelse negative med 42,5 mio. DKK og 50,1 mio. DKK pr. 31.3.2020

Investeringer

Selskabets investeringer drøftes foreløbig selektivt og som følge af coronakrisen er aktivitetetsniveauet i byggesektoren faldet, og det forventes at en række investeringer udskydes til efteråret og ind i 2021.

OVERSIGT OVER RENTEAFDÆKNING

ALLE TAL I EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finansielle gældsforpligtelser	1.571.027	1.558.527	1.546.027	1.533.527	1.521.027	1.518.527
Heraf med fast rente	1.083.107	1.083.107	1.083.107	1.083.107	1.083.107	1.045.758
Afdækningsprocent (Langfristede lån/ afdækning)	72,0%	72,1%	72,2%	72,3%	72,4%	70,1%

Solgte ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH

Der er i 1. kvartal solgt en ejendom til bogført værdi.

Generalforsamling 2020

Indkaldelse til selskabets ordinære generalforsamling sker snarest, og på grund af coronakrisen henstiller bestyrelsen, at alle aktionærer brevstemmer og følger generalforsamlingen via "livestreaming". Den forventes at finde sted den 12. juni 2020 kl. 10.00.

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber", som er godkendt af EU og danske oplysningskrav til koncernregnskabet og årsregnskabet for børsnoterede selskaber.

Forretningsområder med segmentoplysninger

Som følge af coronakrisen er segmentanalysen nærmere beskrevet for de enkelte forretningsområder.

På side 58-75 i selskabets årsregnskab er de enkelte ejendoms-segmenter og ejendomme beskrevet i detaljer.

På selskabets hjemmeside er alle vurderingsrapporter pr. 31.12.2019 tilgængelige.

Koncernen råder over ca. 287.000 m² i Nordtyskland, hvoraf 73% udgøres af boligejendomme. 12% af kontorejendomme og 15% erhverv.

Boligejendomme

Selskabets boligejendomme udgøres af ca. 3.200 lejligheder i Nordtyskland og ca. 400 lejligheder i og omkring Hamburg. Disse udgør en meget stabil lejeindtægt og ledige lejligheder udgør mellem 2-3%.

De samlede huslejeindtægter er på ca. 113 mio. DKK for alle boligejendomme i koncernen.

Kontorejendomme

Selskabets kontorejendomme ligger centralt på bedste beliggenhed i Kiel og i Lübeck. Med købet af to kontorejendomme på havnen i Kiel i december 2019 er den samlede husleje steget fra 22,4 mio. DKK til 41,5 mio. DKK.

Erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme dækker samlet over MC Property Fund Hamburg GmbH. Selskabet ejer bolig- og erhvervsejendomme i og omkring Hamburg. Selskabet ejer investeringsejendomme for ca. 740 mio. DKK.

Fald i omsætningen og investeringsejendomme skyldes salg i 2019.

Ejendommene består af boliger for 33% og erhverv for 67%. I erhvervssegmentet udgør store tyske supermarkedskæder alene næsten 40% af lejeindtægterne.

**FORDELING AF LEJEINDTÆGTERNE
UDGØR PR. 30. APRIL 2020 FØLGENDE
PR. SELSKAB**

ALLE TAL I EUR	01.01.2020 til 30.04.2020		
	Selskab	Lejeindtægt brutto	Modtaget
K/S Danske Immobilien	6.285.244	6.189.109	98,5%
MC Property Fund	2.723.097	2.629.997	96,6%
PO Kohlmarkt GmbH	648.781	630.719	97,2%
PO Walkerdamm GmbH	255.052	243.193	95,4%
Sell Speicher GmbH	611.492	611.000	99,9%
Germania Arkaden GmbH	629.468	604.581	96,0%
PO Hamburger Chausse GmbH	158.878	156.784	98,7%
PO Wandsbek GmbH	98.777	97.333	98,5%
Office-Kamp GmbH	129.916	121.084	93,2%
I alt	11.540.705	11.283.800	97,8%

FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen råder over i alt ca. 287.000 m² fordelt på 3.730 lejligheder og erhvervsjendomme i Nordtyskland. Boligejendomme udgør ca. 73% af porteføljen.

Omsætningen i K/S Danske Immobilien er steget, mens MC Property Fund Hamburg GmbH har et fald i omsætningen, der skyldes frasalg af en række ejendomme i 2019. I selskabets kontorejendomme er omsætningen uforandret.

Udlejningsprocenten i K/S Danske Immobilien er uforandret. I selskabets kontorejendomme er udlejningsprocenten uforandret. I MC Property Fund Hamburg GmbH er den samlede huslejeindtægt steget som følge af højere udlejning til stigende leje, mens antallet af ledige kvadratmeter er steget svagt.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger og investeringer er fortsat på et højt niveau.

Segmentoplysninger for koncernen 1. kvartal 2020

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	23.203	10.826	10.609	0	44.638
Driftsomkostninger	(8.009)	(636)	(4.523)	136	-13.032
Bruttoresultat	15.194	10.190	6.086	136	31.606
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.760)	(629)	(1.449)	(358)	-4.196
Resultat af primær drift	13.434	9.561	4.637	(221)	27.411
Finansielle poster, netto	(2.515)	(2.162)	(1.827)	(1.334)	-7.838
Resultat før værdireguleringer og skat	10.919	7.399	2.810	(1.555)	19.573
Segmentaktiver	1.420.875	934.660	748.980	(75.233)	3.029.282
Segmentforpligtelser	575.159	523.872	488.625	248.338	1.835.994

Segmentoplysninger for koncernen 1. kvartal 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	22.510	5.661	12.429	(0)	40.600
Driftsomkostninger	(6.760)	(1.038)	(4.585)	(0)	-12.383
Bruttoresultat	15.750	4.623	7.845	(0)	28.218
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.333)	(459)	(1.266)	(823)	-3.881
Resultat af primær drift	14.417	4.164	6.579	(823)	24.337
Finansielle poster, netto	(2.375)	(1.316)	(2.374)	(1.680)	-7.744
Resultat før værdireguleringer og skat	12.042	2.849	4.205	(2.502)	16.593
Segmentaktiver	1.372.335	390.318	904.738	(116.363)	2.551.028
Segmentforpligtelser	601.934	248.934	608.651	108.347	1.567.866

Segmentoplysninger for koncernen 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	91.669	22.657	49.832	-	164.158
Driftsomkostninger	(29.817)	(3.729)	(15.890)	-	(49.436)
Bruttoresultat	61.852	18.928	33.942	-	114.722
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.818)	(1.863)	(5.129)	(4.587)	(16.397)
Resultat af primær drift	57.034	17.065	28.813	(4.587)	98.325
Finansielle poster, netto	(9.530)	(5.445)	(9.188)	(4.473)	(28.636)
Resultat før værdireguleringer og skat	47.504	11.620	19.625	(9.060)	69.689
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	66.340	38.104	24.004	-	128.448
Resultat før skat	113.844	49.724	43.629	(9.060)	198.137
Segmentaktiver	1.410.028	932.504	766.696	(118.788)	2.990.440
Segmentforpligtelser	573.481	527.558	446.259	262.631	1.809.929

FORVENTNINGER TIL REGNSKABSÅRET 2020

Som følge af den fortsatte usikre situation omkring coronakrisen vil Prime Office A/S ikke udsende detaljerede forventninger til 2020. De foreløbige konklusioner omkring coronakrisen indikerer dog, at selskabets forretningsmodel er robust, og at selskabets primære drift vil udvise et positivt resultat.

Selskabet har pr. 30.4.2020 modtaget 97% af alle lejeindbetalinger, og det forventes at manglende lejeindbetalinger udlignes i løbet af 2020.

Prime Office A/S følger alle anbefalinger fra myndighederne i Danmark og Tyskland.

GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.951.698 DKK. Heraf udgør boliger 1.647.972 DKK. Kontorejendomme 802.918 DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 500.808 DKK.

Alle tal i 1.000 DKK pr. 31.12.2019

HEIDE

Boliger 261.220 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 261.220

HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 39.589 | Kontor 0 : I alt 39.589

HAMBORG

Boliger 167.097 | Erhverv 293.186 | Kontor 35.108 : I alt 495.391

ØVRIGE
Boliger 89.677 | Erhverv 168.033 | Kontor 0 : I alt 257.710

SLESVIG
Boliger 461.797 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 461.797

KIEL
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 527.361 : I alt 527.361

LENSAHN
Boliger 71.382 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 71.382

LÜBECK
Boliger 596.799 | Erhverv 0 | Kontor 240.450 : I alt 837.249

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2019
Beløb i DKK 1.000						
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , PO Kontorselskaber	34.888	20.670	20.670	20.670	20.670	20.981
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	58.838	73.882	76.847	-	-	62.235
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	7.217	6.819	6.583	6.211	5.969	7.217
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	23.010	17.625	17.398	17.129	16.420	19.400
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	12.576	11.269	10.405	-	-	12.142
Udlejningsgrad, bolig	97,75%	97,40%	97,20%	97,80%	97,15%	97,80%
Udlejningsgrad, kontor	97,60%	98,50%	99,30%	99,66%	99,26%	99,20%
Udlejningsgrad, erhverv	93,50%	95,20%	93,70%	-	-	94,50%
Gnst. boligleje pr. m ² . (DKK)	497,17	483,70	471,14	460,74	452,74	475,00
Gnst. kontorleje pr. m ² . (DKK)	1241,00	1095,00	1141,00	1061,00	1018,69	1079,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² . (DKK)	726,00	745,41	684,00	-	-	700,00

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

¹Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² ROIC beregnes for samlet koncern.

³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme.

Finansielle

KONCERN						
	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2019
Beløb i DKK 1.000						
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	7,19%	7,17%	7,31%	7,90%	8,52%	18,36%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	6,09%	6,18%	6,18%	6,87%	8,79%	15,20%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	39,39%	38,54%	35,09%	40,62%	36,36%	39,12%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,64%	2,64%	2,59%	3,20%	3,35%	2,36%
Loan to value (LTV) ³	49,62%	52,04%	51,97%	50,02%	52,51%	49,80%
Interest coverage (ICR) ¹	3,49	3,14	2,82	3,78	3,39	3,43

KONCERNENS NØGLETAL

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2019
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	11,48	9,16	8,52	8,12	10,57	30,42
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	12,34	14,69	-1,68	17,76	28,35	42,68
Markedsværdi (T.DKK)	736.152	611.625	427.442	409.593	283.999	717.277
Aktiekurs ultimo periode, DKK	195,00	176,00	123,00	129,00	92,00	190,00
Indre værdi (DKK)	186,73	161,03	141,92	121,92	105,20	184,52
Price Earnings p.a. (PE)	16,99	19,21	14,44	15,89	8,70	6,25
Kurs / indre værdi (DKK)	1,04	1,09	0,87	1,06	0,87	1,03
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	29,04	28,01	28,07	21,31	22,95	26,05
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.193.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	106.373	18.173



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. kvartal 2020 for Prime Office A/S.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Delårsrapporten er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

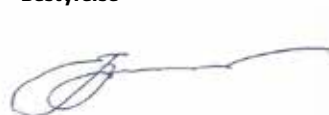
Delårsrapport for 1. kvartal 2020 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapport for 1. kvartal 2020 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 2020.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Århus, den 20.05.2020

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2019
Nettoomsætning	44.638	40.600	164.158
Driftsomkostninger	(13.032)	(12.383)	(49.436)
Bruttoresultat	31.606	28.218	114.722
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.196)	(3.881)	(16.397)
Resultat af primær drift	27.411	24.337	98.325
Finansielle indtægter	14	1	15
Finansielle omkostninger	(7.851)	(7.745)	(28.651)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	19.573	16.593	69.689
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	-	128.448
Resultat før skat	19.573	16.593	198.137
Skat af årets resultat	(3.017)	(2.279)	(34.125)
Årets resultat	16.556	14.313	164.012
Fordeling af årets resultat			
Moderelskabets aktionærer	10.819	7.971	105.827
Ikke kontrollerende interesser	5.737	6.342	58.185
I alt	16.556	14.313	164.012
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,87	2,29	30,42
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,87	2,29	30,42

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2019
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	16.556	14.313	164.012
Anden totalindkomst			
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Kursreguleringer	(363)	(275)	314
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(3.988)	(11.222)	(19.992)
Skat af dagsværdireguleringer	572	2.144	3.405
Anden totalindkomst	(3.779)	(9.353)	(16.273)
Årets totalindkomst	12.777	4.960	147.739
Fordeling af årets totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	8.351	1.138	94.206
Ikke kontrollerende interesser	4.426	3.822	53.533
I alt	12.777	4.960	147.739

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	2.961.083	2.515.385	2.978.846
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	422	407	451
Langfristede aktiver i alt	2.961.505	2.515.792	2.979.297
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.522	309	1.150
Andre tilgodehavender	6.253	2.674	8.103
Periodeafgrænsningsposter	0	126	9
Likvide beholdninger	59.002	32.127	29.029
Kortfristede aktiver	67.777	35.236	38.291
Aktiver i alt	3.029.282	2.551.028	3.017.588

BALANCE

Passiver

	KONCERN		
Beløb i DKK 1.000	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	174.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(37.169)	(26.244)	(33.753)
Reserve for valutakursregulering	1.743	1.517	2.106
Overført resultat	1.039.049	833.223	1.022.493
Egenkapital i alt	1.193.288	983.161	1.180.511
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	488.346	423.560	483.920
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	704.943	559.602	696.592
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	163.466	105.000	153.077
Gæld til kreditinstitutter	1.463.949	1.305.861	1.465.937
Gæld til banker	56.365	24.308	54.657
Leasingforpligtelser	4.472	37.326	4.418
Anden gæld	25.979	0	26.191
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.714.231	1.472.495	1.704.280
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	5.441	3.157	5.443
Gæld til banker	34.594	31.321	32.536
Leverandørgæld	9.192	4.401	14.450
Selskabsskat	5.125	5.304	17.650
Leasingforpligtelse	957	0	957
Anden gæld	66.453	51.188	61.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	121.763	95.372	132.797
Forpligtelser i alt	1.835.994	1.567.866	1.837.077
Passiver i alt	3.029.282	2.551.028	3.017.588

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2019 - 31.03.2019

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
Egenkapital pr. 1. januar 2019	174.666	(17.166)	1.792	818.910	978.201	419.738	558.464
Årets resultat	0	0	0	14.313	14.313	6.342	7.971
Anden totalindkomst	0	(9.078)	(275)	0	(9.353)	(2.520)	(6.833)
Totalindkomst i alt	0	(9.078)	(275)	14.313	4.960	3.822	1.138
Egenkapital pr. 31. december 2019	174.666	(26.244)	1.517	833.223	983.161	423.560	559.602

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2020 - 31.03.2020

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
Egenkapital pr. 1. januar 2020	189.666	(33.753)	2.106	1.022.493	1.180.511	483.920	696.592
Årets resultat	0	0	0	16.556	16.556	5.737	10.819
Anden totalindkomst	0	(3.416)	(363)	0	(3.779)	(1.311)	(2.468)
Totalindkomst i alt	0	(3.416)	(363)	16.556	12.777	4.426	8.351
Egenkapital pr. 31. december 2020	189.666	(37.169)	1.743	1.039.049	1.193.288	488.346	704.943

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2019
Resultat af primær drift	27.411	24.337	98.325
Ændring i tilgodehavender	487	1.192	92.420
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(4.480)	(5.046)	546
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	649	24	97
Betalt selskabsskat	-4580	0	-1.636
Pengestrømme vedrørende primær drift	19.487	20.507	189.752
Modtagne finansielle indtægter	14	1	15
Betalte finansielle omkostninger	(7.851)	(7.745)	(28.651)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	11.649	12.763	161.116
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(1.727)	(2.854)	(17.887)
Salg af investeringsejendomme	17.952	0	104.576
Salg af aktiver bestemt for salg	0	0	0
Køb / tilgang af andre anlæg	0	(87)	(107)
Salg / afgang af andre anlæg	0	0	20
Køb af virksomheder	0	0	(201.359)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	16.225	(2.941)	(114.757)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	0	0	47.442
Tilbagebetaling på lån	39	541	(115.490)
Kapitalforhøjelse	0	0	54.366
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(13.169)
Udloddet udbytte	0	0	(10.443)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	39	541	(37.294)
Periodens pengestrømme	27.913	10.363	9.065

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2019
Likvid beholdning ved årets begyndelse	13.524	3.375	3.375
Overtagne likvide beholdninger	-	-	1.076
Valutakursreguleringer, likvider	(4)	(1)	8
Årets pengestrømme	27.913	10.363	9.065
Likvid beholdning ved periodens slutning	41.433	13.737	13.524
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	59.002	32.127	29.029
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(17.569)	(18.390)	(15.505)
Likvid beholdning ved årets slutning	41.433	13.737	13.524

AKTIONÆR- INFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på, at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation, således at markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeforvaltere og øvrige interessenter 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, således at 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
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Navneaktier:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej



Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at følgende 4 aktionærer er i besiddelse af mere end 10 % af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne: Birketinget A/S, AHJ A/S, Granada AS og Djernes & Andreasen ApS.

Egne aktier

Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31.3. 2020 18.173 stk. aktier, svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

Finanskalender

Årsrapport 2019	25. marts 2020
Ordinær generalforsamling 2020	12. juni 2020
Delårsrapport 1. kvartal 2020	20. maj 2020
Delårsrapport 1. halvår 2020	20. august 2020
Delårsrapport 3. kvartal 2020	18. november 2020
Finanskalender 2021	18. november 2020

Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelse hvert kvartal, som er tilgængelig på selskabets hjemmeside.

Interesserede kan ved henvendelse modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

På selskabets hjemmeside (www.primeoffice.dk) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.



Germania Arkaden

AKTIE KURSUDVIKLING

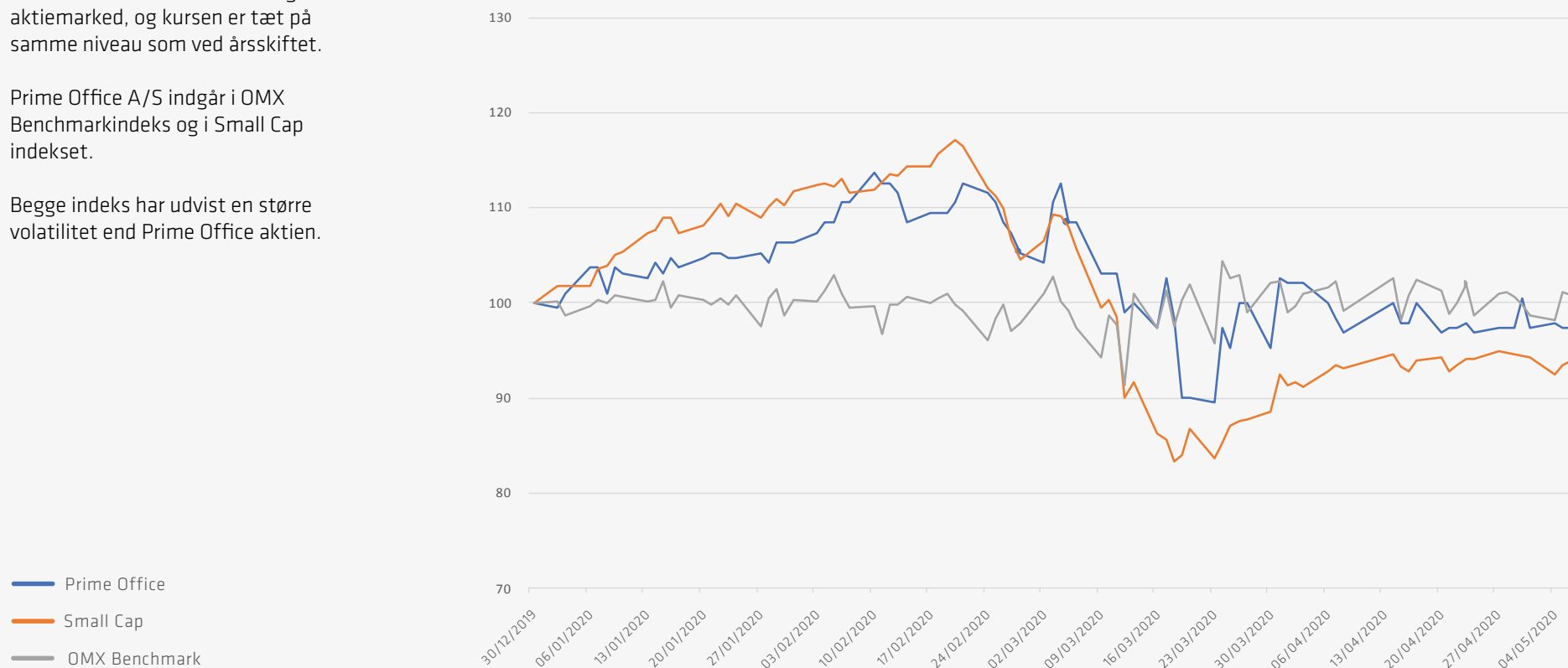
Udvikling i Prime Office A/S' aktiekurs og Small Cap index

Prime Office aktien har klaret sig godt i 1. kvartal 2020 i forhold til det generelle aktiemarked, og kursen er tæt på samme niveau som ved årsskiftet.

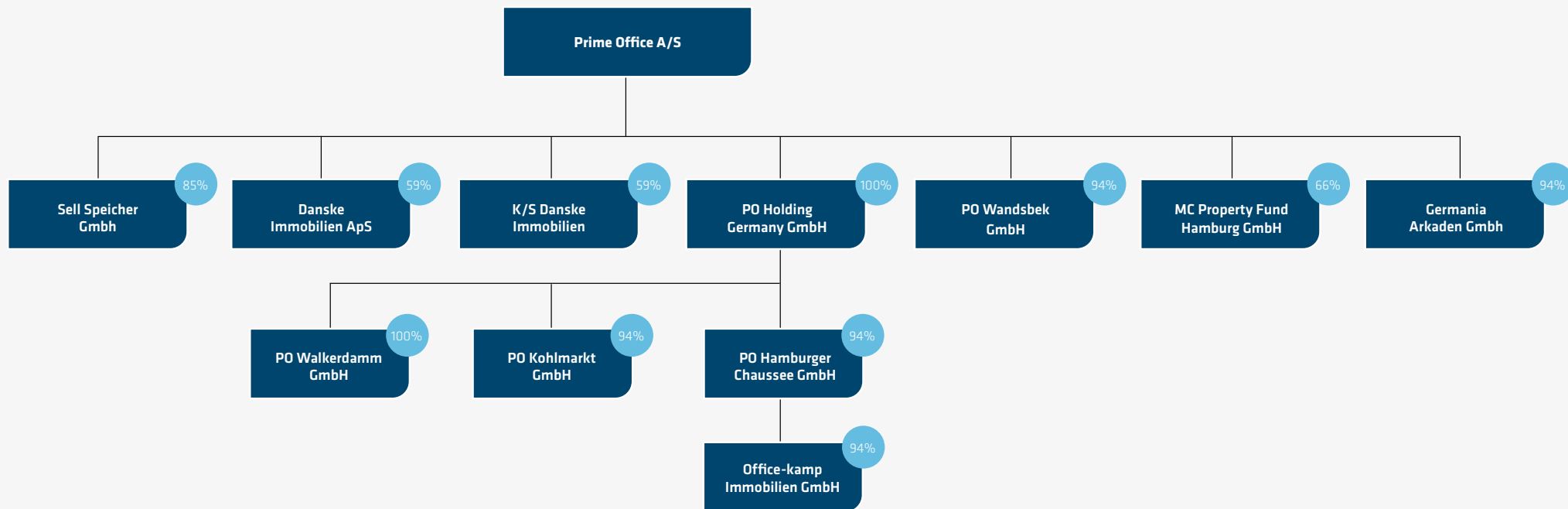
Prime Office A/S indgår i OMX Benchmarkindeks og i Small Cap indekset.

Begge indeks har udvist en større volatilitet end Prime Office aktien.

Prime Office - Small cap og OMX Benchmark indeks



KONCERNSTRUKTUR





KONCERNENS HOVEDTAL

Resultatopgørelse

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2019
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	44.638	40.600	40.705	27.241	26.553	164.158
Bruttoresultat	31.606	28.218	28.940	21.233	22.108	114.722
Resultat af primær drift	27.411	24.337	24.386	16.912	17.715	98.325
Resultat af finansielle poster	(7.838)	(7.744)	(8.633)	(4.478)	(5.226)	(28.636)
Resultat før kurs- og værdiregulering	19.573	16.593	15.753	12.434	12.489	69.689
Resultat før skat	19.573	16.593	15.753	12.434	12.489	198.137
Årets resultat	16.556	14.313	13.327	10.821	12.888	164.012
Totalindkomstopgørelse						
Periodens totalindkomst i alt	12.777	4.960	14.779	15.109	(3.273)	147.739

KONCERNENS HOVEDTAL

Balance

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2019
Aktiver						
Investering i materielle anlægsaktiver	1.727	2.941	921	671	1.026	413.984
Langfristede aktiver	2.961.505	2.515.792	2.433.171	1.552.970	1.491.564	2.979.297
Kortfristede aktiver	67.777	35.236	44.511	9.670	16.294	38.291
Aktiver i alt	3.029.282	2.551.028	2.477.682	1.562.640	1.507.858	3.017.588
Passiver						
Egenkapital i alt	1.193.288	983.161	869.461	634.749	548.216	1.180.511
Langfristede gældsforpligtelser	1.714.231	1.472.495	1.502.574	866.526	887.180	1.704.280
Kortfristede gældsforpligtelser	121.763	95.372	105.647	61.366	72.462	132.797
Passiver i alt	3.029.282	2.551.028	2.477.682	1.562.640	1.507.858	3.017.588

KONCERNENS HOVEDTAL

Pengestrømme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2016 1. kvartal	2019
Pengestrømme						
Resultat af primær drift	27.411	24.337	24.386	16.912	17.715	98.325
Pengestrømme vedrørende primær drift	19.487	20.507	7.175	18.574	26.647	189.752
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	11.649	12.763	(1.458)	14.096	21.876	161.116
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	16.225	(2.941)	(921)	(671)	(1.026)	(114.757)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	39	541	(4.030)	(16.170)	(11.213)	(37.294)
Periodens pengestrømme i alt	27.913	10.363	(6.409)	(2.745)	9.637	9.065
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	13.524	3.375	3.093	9.172	2.873	3.375
Likvid beholdning ved periodens slutning	41.433	13.737	(3.313)	6.427	12.510	13.524

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 2019.

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

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2, 18 – 21. etage
DK-8100 Aarhus C



Sell-Speicher, Kiel

