

AARHUS, DEN 17. AUGUST 2023  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 193/2023



# PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2023

(PERIODE 1. JANUAR – 30. JUNI 2023)



Foto: Jens Thaysen, Jysk Fynske Medier

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

## DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. JUNI 2023

Selskabets samlede lejeindtægter er steget med 5,3% i forhold til 1. halvår 2022. For boligejendomme er stigningen på ca. 4,0% og for kontorejendomme på ca. 8,2 %.

Selskabets primær drift udgør 64,1 mio. DKK for de første 6 måneder. Stigningen på 6,8 mio. DKK skyldes stigende huslejeindtægter, også selv om der er solgt to mindre ejendomme fra i perioden.

Selskabets egenkapital overstiger for første gang nogensinde 2 mia. DKK i forhold til den rejste kapital på 103 mio. DKK ved børsnoteringen den 10.7.2008.

- Omsætningen andrager 98,4 mio. DKK pr. 30.6.2023 mod 93,4 mio. DKK pr. 30.6.2022.
- Resultat af primær drift udgør 64,1 mio. DKK pr. 30.6.2023 mod 57,3 mio. DKK pr. 30.6.2022.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 47,2 mio. pr. 30.6.2023 mod 43,8 mio. DKK pr. 30.6.2022.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 22,3 mio. DKK i 2. kvartal 2023 og samlet med 66,0 mio. i 1. halvår 2023 mod 135,4 mio. DKK i 1. halvår 2022.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 113,3 mio. pr. 30.6.2023 mod 179,2 mio. DKK for 30.6.2022.
- Koncernens egenkapital udgør 2.030,5 mio. DKK pr. 30.6.2023 mod 1.916,1 mio. DKK pr. 30.6.2022.
- Selskabets soliditet udgør 52,26% pr. 30.6.2023 mod 51,1% pr. 30.6.2022.
- Selskabets LTV pr. 30.06.2023 er på 41,3% mod 41,7% pr. 30.6.2022.
- Der er solgt to mindre ejendomme i 1. halvår 2023 for 34 mio. DKK til bogført værdi

## SELSKABETS BYGGEPROJEKT PÅ AARHUS Ø

Lokalplan for byggeprojektet er godkendt af Aarhus Kommune på byrådsmødet den 26.4.2023, og er påklaget af en nabo til Planankenævnet. Prime Office A/S har ikke indflydelse på klagen eller tidsforløb. Det er en sag mellem klager og Aarhus Kommune.

## FORVENTNINGER TIL 2023

Selskabets forventninger til 2023 er en højere omsætning fra det tidligere niveau på 178-185 mio. DKK til et niveau på 190-200 mio. DKK. Et resultat af primær drift fastholdes på 120-130 mio. DKK og et fortsat overskud før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme fastholdes på 90-110 mio. DKK.

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

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2023	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2022
Samlet lejeindtægt	98,4 mio. DKK	93,4 mio. DKK
EBIT	64,1 mio. DKK	57,3 mio. DKK
Resultat før skat og værdireguleringer	47,2 mio. DKK	43,9 mio. DKK
Værdiregulering af ejendomme	66,1 mio. DKK	135,4 mio. DKK
Resultat før skat	113,3 mio. DKK	179,3 mio. DKK
Soliditet	52,26%	51,1%
LTV (realkreditgæld-likvider/værdi af ejendomme)	41,3%	41,68%
Aktiver i alt	3.885,7 mio. DKK	3.747,1 mio. DKK
Likvide midler	181,5 mio. DKK	130,2 mio. DKK
Egenkapital	2.030,5 mio. DKK	1.916,1 mio. DKK
Antal m <sup>2</sup> i koncernen	275.439	281.411
Antal lejligheder	3.543 stk.	3.592 stk.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. juni 2023</b> .....	1
<b>Målområder og styringsnøgletal</b> .....	2
<b>Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2023 til 30. juni 2023</b> .....	4
<b>Kommentar fra den administrerende direktør:</b> .....	5
<b>Ledelsens beretning for 1. halvår 2023</b> .....	7
Driftsmæssig udvikling.....	7
Vurdering af investeringsejendomme.....	8
Værdi af ejendomme.....	9
Renteudviklingen og selskabets rentesikringer.....	10
Afdækningsprocent af realkreditgæld.....	10
Kapitalstruktur og finansielle nøgletal.....	11
Likviditet.....	11
Aarhus Ø projektet.....	11
<b>Forretningsområder med segmentoplysninger</b> .....	12
<b>Hoved- og nøgletal for koncernen</b> .....	14
<b>Koncernens nøgletal</b> .....	16
<b>Ledelsespåtegning</b> .....	18
<b>Resultatopgørelse</b> .....	19
<b>Totalindkomstopgørelse</b> .....	20
<b>Balance</b> .....	21
<b>Egenkapitalopgørelse</b> .....	23
<b>Pengestrømsanalyse</b> .....	24
<b>Aktionærinformation</b> .....	26
<b>Aktiekursudvikling</b> .....	28
<b>Koncernstruktur</b> .....	29
Anvendt regnskabspraksis.....	30
Kontakt.....	30

# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2023 TIL 30. JUNI 2023

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1H 2023	1H 2022	Udvikling i % 1H 2022 1H 2023
<b>Omsætning</b>	<b>98.405</b>	<b>93.428</b>	<b>5,3%</b>
Driftsomkostninger	-25.129	-27.409	-8,3%
<b>Bruttoresultat</b>	<b>73.276</b>	<b>66.019</b>	<b>11,0%</b>
<i>Bruttomargin</i>	74,46%	70,66%	5,4%
Salgs- og adm.omkostninger	-9.113	-8.645	
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>64.163</b>	<b>57.374</b>	
(overskudsgrad primær drift)	65,2%	61,4%	11,8%
Finansielle poster, netto	-16.918	-13.479	
<b>Resultat før skat</b>	<b>47.245</b>	<b>43.895</b>	<b>7,6%</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	66.089	135.401	
Overskud før skat	113.334	179.297	
<b>ANDRE NØGLETAL</b>			
Aktiver ialt	3.885.715	3.747.130	
<b>Egenkapital</b>	<b>2.030.500</b>	<b>1.916.178</b>	
<i>Soliditet</i>	52,26%	51,1%	
LTV (realkredit/vurdering)	41,30%	41,7%	

# KOMMENTAR FRA DEN ADMINISTRERENDE DIREKTØR

I første halvår har der fortsat været betydelig geopolitisk uro, makroøkonomisk og finansiell usikkerhed og høj inflation, der påvirker hele verden.

Prime Offices forretningsmodel har under disse forhold vist sig at være stabil og profitabel. Også til trods for de turbulente forhold, som hele verden blev udsat for under COVID-19, og de aktuelle følger af krigen, der foregår i Ukraine.

Selskabet har en sund og stærk balance, der blandt andet skyldes de beslutninger, der blev truffet i 2019 med at øge den cykliske kapitalbuffer, og ikke mindst at rentesikre koncernens realkreditlån med renteswaps frem til 2031, til historisk lave renter.

Selskabets hovedforretning sker udelukkende i Tyskland, og udgør for 76% vedkommende udlejning af boliger, 12% udlejning af kontorejendomme og 12% udlejning af erhvervsejendomme i Hamborg.

Tyskland er et stabilt land med en stærk økonomi, og det giver Prime Office en unik position, og det betyder stabilitet for alle selskabets interessenter, herunder ikke mindst for vores aktionærer.

Prime Offices fokus er selskabets primære drift og vi har i årevis set vores lejere som kunder, der er helt afgørende for selskabets økonomiske udvikling. Vores udlejningsprocenter har været tæt på 100% i mange år, og det ser vi som det bedste bevis for en høj kundetilfredshed. I første halvår er udlejningsprocenten for boliger på 99,0% og for kontorejendomme på 99,5%.

I første halvår af 2023 har vi set at de samlede indtægter (huslejeindtægter) er steget med 5,3%, der markant har oversteget udviklingen i omkostningerne. Det betyder, at selskabets overskud af primær drift er steget med ikke mindre end 11,8%.

I Tyskland er der, som følge af en kraftig inflation, indført love, der bremser stigninger i huslejen, og en lov, der reducerer stigende energiomkostninger over et vist beløb. Dette sker ved at visse indkomstgrupper modtager tilskud. Det betyder, at Prime Office også i de kommende år forventer en stigning i huslejerne for boliger på omkring 4%, da der vil være et efterslæb i lejereguleringer både løbende og ved fraflytning.

For erhvervskontrakter følges udviklingen i nettoprisindekset.

Prime Offices stigende indtægter og lavere omkostninger har betydet en markant stigning i overskudsgraden af den primære drift, der er steget fra 61,4% til 65,2%.

Det viser, at Prime Office fortsat leverer stabil og stigende vækst. Selskabets overskud før skat for 1. halvår 2023 steg med 7,6% til 47,2 mio. DKK.

Selskabets risikoposition består primært af udlejning af boliger og kontorer, fordelt på større byer i Nordtyskland, svarende til en spredt portefølje med lav risiko. Selskabet har over 3500 lejere af boliger og den største kontorlejer udgør under 2,5% af de samlede lejeindtægter.

Usikkerhederne i markedet i de seneste år kan betragtes som en stresstest af selskabets forretningsmodel, og de makroøkonomiske udviklinger overvåges dagligt. Tab på debitorer har i årevis været ubetydelige. Selskabets kapitalbuffer er på det største niveau nogensinde, og den stiger kvartalsmæssigt som følge af den solide og kontinuerlige drift, samt salg af ejendomme for 34 mio. DKK, og den er på over 200 mio. DKK.

Prime Office arbejder løbende med ESG og vi har i andet kvartal forlænget vores samarbejdsaftale med Getech, der er en tysk rådgiver, der har specialiseres sig i rådgivning til virksomheder om nedsættelse af CO<sub>2</sub> forbrug. Aftalen løber til 2025 og selskabet har etableret en model, hvor alle forbrugsmæssige nøgletal beregnes, og i de fremtidige investeringer har energimæssige investeringer høj prioritet, for at Prime Office kan nedsætte forbrug af fossile brændstoffer.

Prime Office har både en solid drift og stærke økonomiske nøgletal, som er en integreret del af selskabets strategi. Med en soliditet på 52,2% og en LTV på ca. 41,3% er selskabets kapitalmæssige nøgletal pæne sammenlignet med både danske, svenske og tyske ejendomsselskaber. En gæld der udelukkende bygger på realkreditfinansiering betyder, at selskabet ikke skal refinansiere gæld i mange år, og selskabet har renteaftækket gæld frem til 2029-2033 til gennemsnitlige rentesatser på 0,50% via indgåede renteswaps.

Afkastprocenter for boligejendomme er fortsat på 4,80% i gennemsnit og på 4,5% for kontorejendomme.

Selskabets vurderinger er i forbindelse med optagelse af realkreditlån blevet bekræftet af den uafhængige valuar for både bolig-og erhvervsjendomme.

Forventningerne til 2023 ændres til at omsætningen stiger fra 178-185 mio. DKK til 190-200 mio. DKK. Som følge af den betydelige usikkerhed i verden fastholdes overskud før skat på mellem 90 til 110 mio. DKK.

### **Aarhus Ø**

På selskabets ordinære generalforsamlingen 12. april 2023 blev det nævnt, at selskabet ville indkalde til et aktionærmøde når købet af de to byggefelter er ubetinget. Aarhus Kommune har meddelt Prime Office, at kommunen har modtaget en naboklage over byggeriet, der er under behandling hos de relevante myndigheder. Tidsforløb af klagen er ikke kendt. Mens vi venter er her nogle yderligere oplysninger til vores ejere.

### **Udvikling på Aarhus Ø**

Aarhus Ø udvikler sig meget positivt, og færdiggørelse af Lighthouse 2 og Nicolinehus med den nye markedshal er begge meget positive for området. Aarhus Ø er blevet et centralt område i byen med høj aktivitet og med mange tilbud fra friluftsliv, nye restauranter og nærhed ved hav og skov.

### **Organisering ved køb af de to byggefelter**

Der forventes oprettet to selvstændige selskaber, der ejer hver sit byggefelt, og hvert selskab ejer samtidig eget p-hus, der også oprettes som et selvstændigt selskab. Alle lejligheder udmatrikuleres selvstændigt.

### **Finansiering**

Prime Office har i fondsboersmeddelelse nr. 171 i 2021 meddelt de overordnede forhold for hvordan byggeriet på Aarhus Ø finansieres. Der er ikke ændringer i den overordnede finansieringsmodel af byggeriet. En stor andel af den likvide beholdning på over 200 mio. DKK anvendes til grundkøb. Herudover har selskabet besluttet at optage realkreditlån i både byggefelterne, eksisterende kontorselskaber og boligjendomme på ca. 440 mio. DKK. Endelig har selskabet en betydelig indtjening i de ca. 3 år byggeriet varer, hvilket betyder, at byggeriet på Aarhus Ø finansieres med egne midler og realkreditlån for en meget høj andel, hvoraf langt den største del sker i eksisterende ejendomme. Det er en billigere finansiering end et dansk byggelån, der dog finansierer resten.

### **Byggeri og byggeomkostninger**

Krigen i Ukraine har medført en voldsom stigning i energipriser og materialepriser og dermed en højere inflation. Herudover reguleres prisen for byggefelterne med inflationsstigning, der også betyder en øget omkostning.

Det samlede billede i dag er, at Prime Office forventer samlede omkostninger i størrelsesordenen 1,2 -1,3 mia. DKK - mod anslået 1,175 mio. DKK i 2020.

### **Huslejeforhold og boligpriser på Aarhus Ø**

Prime Office blev udvalgt af Aarhus Kommune blandt mange professionelle udbydere, og selskabets forretningsmodel, der bygger på udlejning af boliger er fortsat helt central. Prime Office ønsker at udleje boliger til aarhusianerne.

Sammen med to af Danmarks største ejendomsmæglerfirmaer er der foretaget en række analyser af udlejningsforhold og prisforhold på Aarhus Ø. Begge ejendoms-mæglerfirmaer har vurderet ejendomsudlejningen meget detaljeret og er uafhængig af hinanden nået frem til en markedsleje på mellem 1800-1900 pr. m<sup>2</sup>. I øjeblikket handles ejerlejligheder til priser mellem 45.000 til 71.000 DKK pr. m<sup>2</sup>.

Selv om der er sket en stigning i ledige lejemål i Aarhus må det konstateres, at det ikke er på Aarhus Ø, der er mange ledige lejemål. Tværtimod er der meget få ledige lejemål på Aarhus Ø. Prisniveau for udlejning på Aarhus Ø ligger, set fra Prime Offices synspunkt, i den meget høje ende af de priser, som selskabet bygger sine kalkulationer på.

Det samlede udlejede areal er på 28.500 m<sup>2</sup> for boliger, heraf udgør erhverv ca. 10%, og 7.450 m<sup>2</sup> for p-huse.

Selv om der er mange år til byggeriet er klar til udlejning, og mange forhold kan ændre sig til ugunst for selskabet, så ser vi fortsat en robust økonomi med en høj sikkerhedsmargin. For Prime Office vil det på den lange bane give et betydeligt nettobidrag til den samlede indtjening i koncernen, også selv om der kan ske ændringer i de eksterne forhold.

*Mogens Vinther Møller, CEO*

# LEDELSENS BERETNING FOR 1. HALVÅR 2023

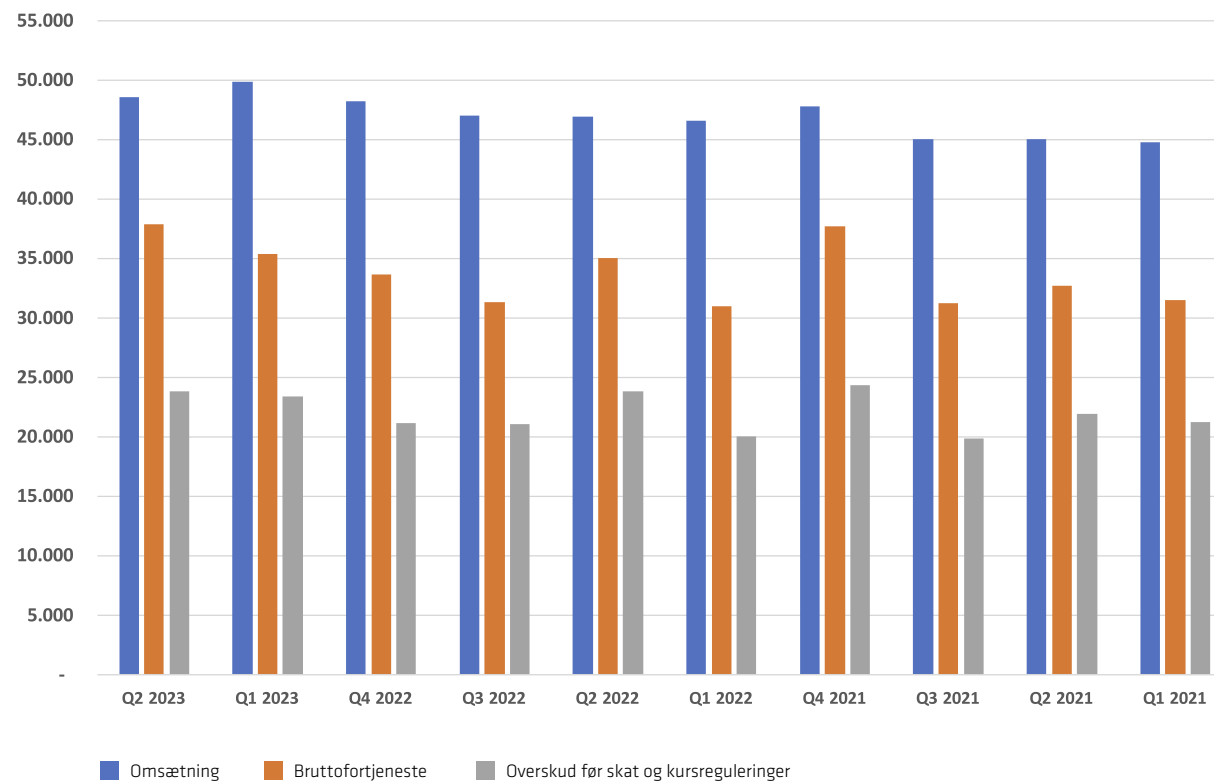
## Driftsmæssig udvikling

Selskabets huslejer har været stigende og stabile gennem de seneste 10 kvartaler, også selv om der er frasolgt ejendomme i MC Property Fund i perioden.

Indtjeningen målt via bruttofortjeneste og overskud før skat og kursreguleringer er stabil, og er steget i de sidste fire kvartaler.

Den internationale økonomi har fortsat fokus på inflation, der er faldende i både USA og i Europa, og de pengepolitiske myndigheder har hævet renterne i den seneste måned for at bekæmpe den høje inflation.

## DRIFTSTAL FOR SENESTE 10 KVARTALER



## Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investeringsejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2022.

Selskabets ejendomme vurderes efter internationale regnskabsprincipper i IFRS 13's dagsværdihierarki niveau 3, **hvor der ikke foreligger observerbare markedsdata**. I note 2 er der udarbejdet følsomhedsberegninger for ændringer i afkastprocenten med  $\pm 0,5\%$  og i ændring af lejeindtægterne med  $\pm 5\%$ . Begge forhold betyder, at værdien af investeringsejendomme kan svinge med meget store beløb.

I 2022 blev det som følge af stigende renter og stigende krav til afkast besluttet at hæve afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme, som det fremgår af skemaet.

De samlede stigninger i huslejeindtægterne og med uændrede afkastprocenter betyder, at selskabet pr. 30.6.2023 har en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme med 66,1 mio. DKK, der er fordelt på 37,3 mio. for 1. kvartal 2023 og 22,8 mio. DKK for 2. kvartal 2023.

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

For boligejendomme udenfor Hamborg anvendes en afkastprocent på gennemsnitlig 4,80% og i Hamborg en afkastprocent på 4,15%. For selskabets kontorejendomme i Kiel og i Lübeck anvendes en afkastprocent på 4,5%.

### Ekstern vurdering

90% af selskabets investeringsejendomme er i forbindelse med optagelse af realkreditlån vurderet af eksterne valuarer. Værdien af selskabets ejendomme svarer til selskabets egne vurderinger. Boligejendomme vurderes lidt højere og erhvervsejendomme lidt lavere.

## AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

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

Kilde: Årsrapport 2022



## Værdi af ejendomme

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

Selskabets LTV er på 41,3% og på 36,6%, hvis selskabets likvide midler fratrækkes gælden.

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

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

Prime Office A/S finansierer alle tyske ejendomme med lån i EUR i dansk realkreditinstitut med en løbetid på 10

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

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

ALLE TAL I 1.000 DKK	Type	30/06/2023 vurdering	31/03/2023 vurdering	Realkredit- gæld	LTV	Udlejnings- grad	Antal m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	31/12/2022 vurdering	Rente- swaps	Afdæknings- procent	30/4-30/6/2023 valuar*	31/12/2022 valuar*
K/S Danske Immobilien	Boliger	1.760.602	1.742.676	568.735	32,3%	99,0%	193.028	9.121	1.731.154	521.255	91,7%	1.802.000	1.605.540
PO Wandsbek	Boliger/ erhverv	38.688	38.732	21.626	55,9%	100%	1.180	32.786	38.670	21.626	100,0%	38.000	37.926
PO Kohlmarkt	Kontor	226.674	226.933	110.723	48,8%	100%	9.265	24.466	226.568	110.723	100,0%	213.528	216.402
PO Hamburger Chaussee	Kontor	66.216	66.292	25.852	39,0%	100%	3.412	19.407	66.185	25.852	100,0%	60.264	62.467
Office Kamp	Kontor	35.831	35.872	17.361	48,5%	97%	2.136	16.775	35.814	17.361	100,0%	36.000	35.695
PO Walkerdamm	Kontor	85.560	85.658	34.935	40,8%	98%	4.988	17.153	82.843	34.935	100,0%	88.536	83.289
Sell Speicher	Kontor	234.360	234.566	121.214	51,7%	100%	7.424	31.568	215.597	93.106	76,8%	222.456	214.915
Germania Arkaden	Kontor	215.760	216.007	106.891	49,5%	100%	6.794	31.757	208.222	93.106	87,1%	208.320	208.966
MC Property Fund Hamburg	Erhverv	795.819	808.762	439.322	55,2%	97,7%	47.401	16.789	779.048	260.698	59,3%	n/a	802.323
<b>I alt</b>		<b>3.459.511</b>	<b>3.455.498</b>	<b>1.446.659</b>	<b>41,9%</b>		<b>275.628</b>	<b>12.551</b>	<b>3.384.101</b>	<b>1.178.662</b>	<b>81,5%</b>	<b>2.669.104</b>	<b>3.267.523</b>
Right of use assets		n/a	27.595										
<b>Værdi af investerings- ejendomme i alt</b>			3.483.093										

\*valuar er fra 30.4.2023 for kontorejendomme, og 30.6.2023 for boligejendomme.

Kilde: Prime Office

## Renteudviklingen og selskabets rentesikringer

De seneste rentestigninger betyder, at markedsværdien af selskabets rentesikringer er positiv med ca. 156,9 mio. DKK mod 153,2 mio. DKK pr. 31.12.2022.



## Afdækningsprocent af realkreditgæld

I første halvår 2023 har K/S Danske Immobilien indgået en renteswap på 74 mio i 10 år til 2,88% og Sell Speicher og Germania Arkaden har indgået renteswaps på hver 18,6 mio. DKK til ca. 3% i 10 år. Selskabets renterisiko er dermed begrænset i de næste 9 år.

## AFDÆKNINGSPROCENT

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

Kilde: Prime Office

### Kapitalstruktur og finansielle nøgletal

Selskabets soliditet er på 52,2% og LTV er på 41,3%. ICR, der viser hvor mange gange den primære drift kan dække, renteudgifterne er på 3,8 gange.

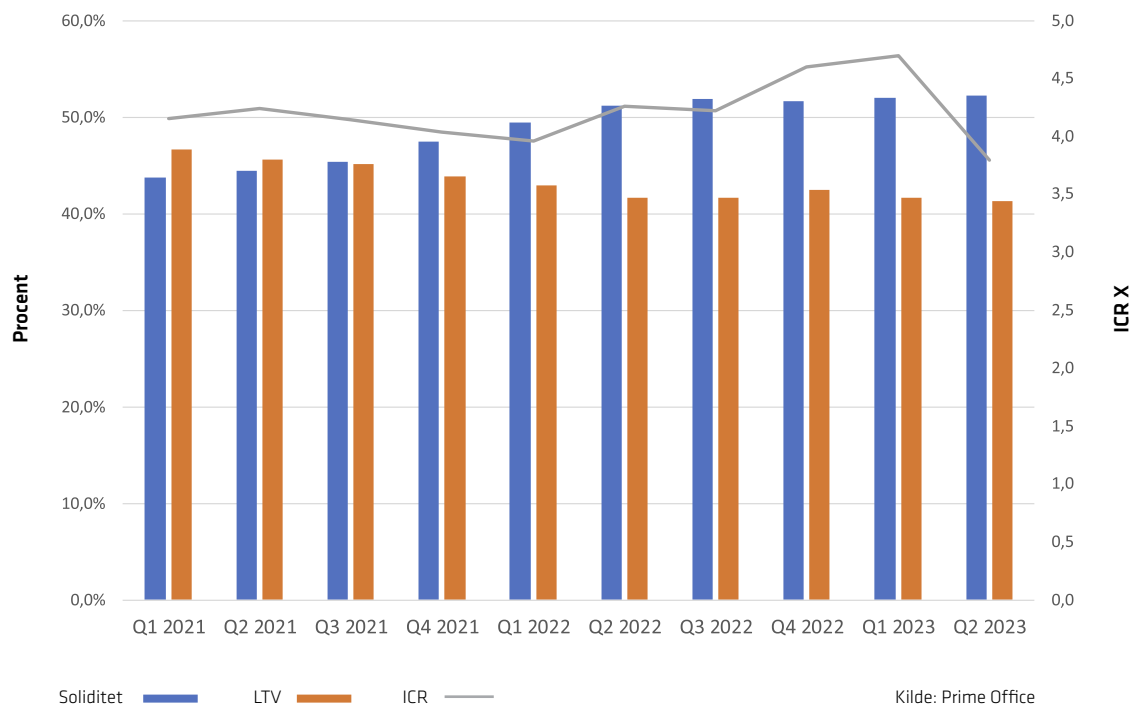
### Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.6.2023 181,5 mio. DKK mod 150,9 mio. DKK pr. 31.12.2022.

### Aarhus Ø projektet

Der er tidligere i fondsbørsmeddelelsen detaljeret redegjort for status for Aarhus Ø projekt. Sagen er påklaget af en nabo.

### FINANSIELLE NØGLETAL



# FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

## Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2023

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>52.795</b>	<b>24.316</b>	<b>21.294</b>	<b>0</b>	<b>98.405</b>
Driftsomkostninger	(16.551)	(1.581)	(6.996)	0	(25.129)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>36.244</b>	<b>22.735</b>	<b>14.298</b>	<b>0</b>	<b>73.276</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.436)	(2.047)	(2.003)	(1.627)	(9.113)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>32.808</b>	<b>20.688</b>	<b>12.295</b>	<b>(1.627)</b>	<b>64.163</b>
Finansielle poster, netto	(5.550)	(5.338)	(5.420)	(610)	(16.918)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>27.258</b>	<b>15.350</b>	<b>6.875</b>	<b>(2.237)</b>	<b>47.245</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	21.949	28.748	15.393	0	66.090
<b>Resultat før skat</b>	<b>49.207</b>	<b>44.098</b>	<b>22.268</b>	<b>(2.237)</b>	<b>113.335</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.902.607</b>	<b>1.101.517</b>	<b>923.712</b>	<b>(42.121)</b>	<b>3.885.715</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>615.112</b>	<b>530.253</b>	<b>566.083</b>	<b>143.767</b>	<b>1.855.215</b>

## 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>Brutto resultat</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>(4.048)</b>	<b>43.895</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	79.587	28108	27.706	-	135.401
<b>Resultat før skat</b>	<b>106.210</b>	<b>42.056</b>	<b>35.078</b>	<b>(4.048)</b>	<b>179.296</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>

## Segmentoplysninger for koncernen 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>102.597</b>	<b>45.114</b>	<b>40.962</b>	<b>-</b>	<b>188.673</b>
Driftsomkostninger	(38.103)	(5.476)	(14.147)	-	(57.726)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>64.494</b>	<b>39.638</b>	<b>26.815</b>	<b>-</b>	<b>130.947</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.078)	(4.247)	(4.139)	(2.486)	(16.950)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>58.416</b>	<b>35.391</b>	<b>22.676</b>	<b>(2.486)</b>	<b>113.997</b>
Finansielle poster, netto	(8.720)	(8.403)	(7.247)	(3.589)	(27.959)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>49.696</b>	<b>26.988</b>	<b>15.429</b>	<b>(6.075)</b>	<b>86.038</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	63.706	46.592	(30.045)	-	80.253
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.402</b>	<b>73.580</b>	<b>(14.616)</b>	<b>(6.075)</b>	<b>166.291</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.908.010</b>	<b>1.058.670</b>	<b>900.269</b>	<b>(72.175)</b>	<b>3.794.774</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>620.047</b>	<b>523.075</b>	<b>547.883</b>	<b>144.485</b>	<b>1.835.490</b>

# HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2. kvartal					1. halvår				
	2023 2. kvartal	2022 2. kvartal	2021 2. kvartal	2020 2. kvartal	2019 2. kvartal	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>										
Nettoomsætning	48.554	46.881	45.040	44.599	41.073	98.405	93.428	89.803	89.237	81.673
Bruttoresultat	37.879	35.029	32.690	32.027	28.794	73.276	66.019	64.163	63.633	57.011
Resultat af primær drift	32.602	30.579	28.663	26.766	25.760	64.163	57.374	56.517	54.176	50.096
Resultat af finansielle poster	(8.761)	(6.725)	(6.748)	(7.448)	(7.022)	(16.918)	(13.479)	(13.326)	(15.285)	(14.766)
Resultat før kurs- og værdiregulering	23.842	23.855	21.916	19.319	18.739	47.245	43.895	43.191	38.891	35.330
Resultat før skat	52.585	96.498	75.434	39.350	64.027	113.335	179.297	96.709	58.922	80.618
<b>Periodens resultat</b>	45.422	83.191	64.216	40.047	57.159	95.177	155.240	82.218	56.602	71.472
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>										
Periodens totalindkomst i alt	46.761	137.910	69.409	30.008	44.015	86.953	274.620	98.211	42.784	48.975

Beløb i DKK 1.000	1. halvår				
	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	(6.720)	23.347	(6.123)	(17.500)	6.882
Langfristede aktiver	3.645.614	3.487.028	3.189.305	2.974.515	2.564.458
Kortfristede aktiver	240.101	260.102	107.915	72.329	26.100
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.885.715</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.297.220</b>	<b>3.046.844</b>	<b>2.590.558</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	2.030.500	1.916.178	1.467.422	1.220.241	1.009.140
Langfristede forpligtelser	1.787.821	1.768.380	1.716.817	1.700.510	1.471.385
Kortfristede forpligtelser	67.394	62.573	112.981	126.094	110.033
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.885.715</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.297.220</b>	<b>3.046.844</b>	<b>2.590.558</b>
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	64.163	57.374	56.517	54.176	50.096
Pengestrømme vedrørende primær drift	50.285	45.947	46.781	38.012	43.165
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	33.367	32.468	33.455	22.727	28.399
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	6.720	(23.347)	6.123	17.500	(6.882)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(9.721)	(5.167)	(34.775)	(8.014)	(22.244)
Periodens pengestrømme i alt	30.366	3.955	4.804	32.214	(726)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	150.924	110.821	75.992	13.524	3.375
Likvid beholdning ved periodens slutning	181.514	80.764	80.764	45.707	2.647

# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2022
Antal m <sup>2</sup> , bolig	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , kontor	35.240	35.240	35.240	34.888	20.670	35.197
Antal m <sup>2</sup> , bolig og erhverv	47.401	53.143	56.494	57.238	73.882	52.339
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	9.121	8.987	8.082	7.320	7.076	8.959
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	25.654	24.275	23.201	23.010	17.398	24.831
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	16.789	15.870	14.022	12.903	11.269	14.885
Udlejningsgrad, bolig	99,00%	98,53%	98,50%	97,80%	97,80%	98,80%
Udlejningsgrad, kontor	99,50%	99,50%	99,00%	97,60%	99,30%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	97,70%	97,26%	95,50%	96,00%	94,50%	97,10%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	549,00	535,68	502,50	495,00	486,58	544,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	1.330,00	1.240,16	1.174,80	1.224,00	1.094,00	1.271,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	819,00	782,98	725,00	742,70	734,80	787,00



## Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2022
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	65,20%	61,41%	62,93%	60,71%	61,34%	60,42%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	11,49%	21,20%	14,39%	10,57%	17,05%	9,22%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	9,65%	18,35%	12,24%	10,16%	15,12%	8,64%
Soliditetsgrad (pct.)	52,26%	51,14%	44,50%	40,05%	38,95%	51,63%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,59%	2,52%	2,71%	2,61%	2,76%	2,52%
loan to value (LTV)	41,31%	41,68%	45,66%	49,18%	50,96%	42,50%
Interest coverage (ICR)	3,79	4,26	4,24	3,54	3,39	4,06

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2022
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	34,16	53,00	26,22	18,38	23,08	28,88
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	17,68	17,20	17,72	12,04	16,34	21,18
Markedsværdi (T.DKK)	770.129	966.436	1.057.039	713.502	587.299	883.383
Børskurs ultimo perioden (DKK)	204,00	256,00	280,00	189,00	169,00	234,00
Indre værdi (DKK)	334,45	310,57	231,76	191,32	164,89	322,06
Price Earnings (PE)	5,97	4,83	10,68	10,28	7,32	8,10
Kurs/indre værdi (DKK)	0,61	0,82	1,21	0,99	1,02	0,73
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	33,99	30,40	29,94	28,70	28,83	30,20
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo perioden (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 1. halvår 2023 for Prime Office A/S. Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Delårsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Delårsrapport for 1. halvår 2023 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. halvår 2023 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar - 30. juni 2023. Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Dato for underskrift er den 17. august 2023

## Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem

## Direktion



Marie Vinther Møller  
Bestyrelsesmedlem

Mogens Vinther Møller  
Adm. direktør

# RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2023 2. kvartal	2022 2. kvartal	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2022
<b>Nettoomsætning</b>	<b>48.554</b>	<b>46.881</b>	<b>98.405</b>	<b>93.428</b>	<b>188.673</b>
Driftsomkostninger	(10.675)	(11.852)	(25.129)	(27.409)	(57.726)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>37.879</b>	<b>35.029</b>	<b>73.276</b>	<b>66.019</b>	<b>130.947</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.277)	(4.450)	(9.113)	(8.645)	(16.950)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>32.602</b>	<b>30.579</b>	<b>64.163</b>	<b>57.374</b>	<b>113.997</b>
Finansielle indtægter	686	25	706	44	87
Finansielle omkostninger	(9.447)	(6.749)	(17.624)	(13.522)	(28.046)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>23.842</b>	<b>23.855</b>	<b>47.245</b>	<b>43.895</b>	<b>86.038</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	28.743	72.642	66.090	135.401	80.253
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.585</b>	<b>96.498</b>	<b>113.335</b>	<b>179.297</b>	<b>166.291</b>
Skat af periodens resultat	(7.163)	(13.307)	(18.158)	(24.057)	(10.607)
<b>Periodens resultat</b>	<b>45.422</b>	<b>83.191</b>	<b>95.177</b>	<b>155.240</b>	<b>155.684</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	27.757	52.513	64.487	100.051	109.019
Ikke kontrollerende interesser	17.665	30.678	30.690	55.189	46.665
<b>I alt</b>	<b>45.422</b>	<b>83.191</b>	<b>95.177</b>	<b>155.240</b>	<b>155.684</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	7,35	13,91	17,08	26,50	28,88
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	7,35	13,91	17,08	26,50	28,88

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2023 2. kvartal	2022 2. kvartal	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2022
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>45.422</b>	<b>83.191</b>	<b>95.177</b>	<b>155.240</b>	<b>155.684</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Kursreguleringer	(237)	288	2.925	598	(126)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	1.788	64.582	(13.199)	140.683	197.547
Skat af dagsværdireguleringer	(212)	(10.151)	2.050	(21.901)	(30.397)
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>1.339</b>	<b>54.719</b>	<b>(8.224)</b>	<b>119.380</b>	<b>167.024</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>46.761</b>	<b>137.910</b>	<b>86.953</b>	<b>274.620</b>	<b>322.708</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	28.644	92.917	58.063	187.822	231.188
Ikke kontrollerende interesser	18.117	44.993	28.890	86.798	91.520
<b>I alt</b>	<b>46.761</b>	<b>137.910</b>	<b>86.953</b>	<b>274.620</b>	<b>322.708</b>

# BALANCE

## Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.459.731	3.461.357	3.411.769
Investeringsejendomme under opførsel	55.274	25.549	38.715
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54	122	86
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	130.555	0	144.512
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.645.614</b>	<b>3.487.028</b>	<b>3.595.082</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.342	11.377	18.033
Andre tilgodehavender	31.245	118.520	30.735
Likvide beholdninger	181.514	130.205	150.924
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>240.101</b>	<b>260.102</b>	<b>199.692</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.885.715</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.794.774</b>

# BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	96.492	69.884	104.730
Reserve for valutakursregulering	(486)	(1.853)	(2.301)
Overført resultat	976.907	914.743	923.711
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>1.262.579</b>	<b>1.172.440</b>	<b>1.215.806</b>
Minoritetsinteresser	767.921	743.738	743.478
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.030.500</b>	<b>1.916.178</b>	<b>1.959.284</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	261.768	258.901	251.446
Gæld til kreditinstitutter	1.450.002	1.452.296	1.449.348
Gæld til banker	49.607	30.580	33.181
Leasingforpligtelser	26.443	26.602	26.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.787.821</b>	<b>1.768.380</b>	<b>1.760.615</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	1.957	913	1.954
Gæld til banker	22.076	34.374	30.644
Leverandørgæld	18.969	12.499	25.777
Selskabsskat	3.842	1.722	111
Leasingforpligtelser	1.029	1.029	1.029
Anden gæld	19.521	12.035	15.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.394</b>	<b>62.573</b>	<b>74.875</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.855.215</b>	<b>1.830.952</b>	<b>1.835.490</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.885.715</b>	<b>3.747.130</b>	<b>3.794.774</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2023 - 30.06.2023							
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
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>189.666</b>	<b>104.730</b>	<b>(2.301)</b>	<b>923.711</b>	<b>1.215.806</b>	<b>743.478</b>	<b>1.959.284</b>
Årets resultat	0	0	0	64.487	64.487	30.690	95.177
Anden totalindkomst	0	(8.238)	1.815	0	(6.423)	(1.800)	(8.223)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(8.238)</b>	<b>1.815</b>	<b>64.487</b>	<b>58.064</b>	<b>28.890</b>	<b>86.954</b>
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	-	(3.664)	(3.664)
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
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2023</b>	<b>189.666</b>	<b>96.492</b>	<b>(486)</b>	<b>976.907</b>	<b>1.262.534</b>	<b>767.921</b>	<b>2.030.500</b>

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	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>(17.529)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>814.692</b>	<b>984.618</b>	<b>661.515</b>	<b>1.646.133</b>
Årets resultat	0	0	0	100.051	100.051	55.189	155.240
Anden totalindkomst	0	87.413	358	0	87.771	31.609	119.380
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>87.413</b>	<b>358</b>	<b>100.051</b>	<b>187.822</b>	<b>86.798</b>	<b>274.620</b>
Udlodning minoritet	0	0	0	0	0	(4.575)	(4.575)
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2022</b>	<b>189.666</b>	<b>69.884</b>	<b>(1.853)</b>	<b>914.743</b>	<b>1.172.440</b>	<b>743.738</b>	<b>1.916.178</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2022
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>113.335</b>	<b>179.297</b>	<b>166.291</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(66.090)	(135.401)	(80.253)
Finansielle indtægter og omkostninger	16.918	13.479	27.959
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>64.163</b>	<b>57.374</b>	<b>113.997</b>
Ændring i tilgodehavender	(8.772)	(2.295)	(8.882)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(2.708)	(5.885)	10.139
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	32	36	72
Betalt selskabsskat	(2.430)	(3.283)	(7.396)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>50.285</b>	<b>45.947</b>	<b>107.930</b>
Modtagne finansielle indtægter	706	44	87
Betalte finansielle omkostninger	(17.624)	(13.522)	(28.046)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>33.367</b>	<b>32.468</b>	<b>79.971</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(27.547)	(23.347)	(53.816)
Salg af investeringsejendomme	34.267	0	11.712
Salg / afgang af andre anlæg	0	0	-
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>6.720</b>	<b>(23.347)</b>	<b>(42.104)</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Tilbagebetaling på lån	6.017	(592)	(3.578)
Køb af minoritetsandele	(738)	0	0
Udlodning, minoritet	(3.664)	(4.575)	(9.557)
Udloddet udbytte	(11.336)	0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(9.721)</b>	<b>(5.167)</b>	<b>(13.135)</b>



# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2022
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>30.366</b>	<b>3.955</b>	<b>24.732</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	150.924	110.821	110.821
Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	0	15.388	15.388
Valutakursreguleringer, likvider	223	40	(17)
Periodens pengestrømme	30.366	3.955	24.732
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>181.514</b>	<b>130.205</b>	<b>150.924</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	181.514	130.205	150.924
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>181.514</b>	<b>80.764</b>	<b>150.924</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.



Gårdmiljø på byggefelt B og C Aarhus Ø

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
Ihændehaverpapir:	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 1.040.364 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 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2022 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

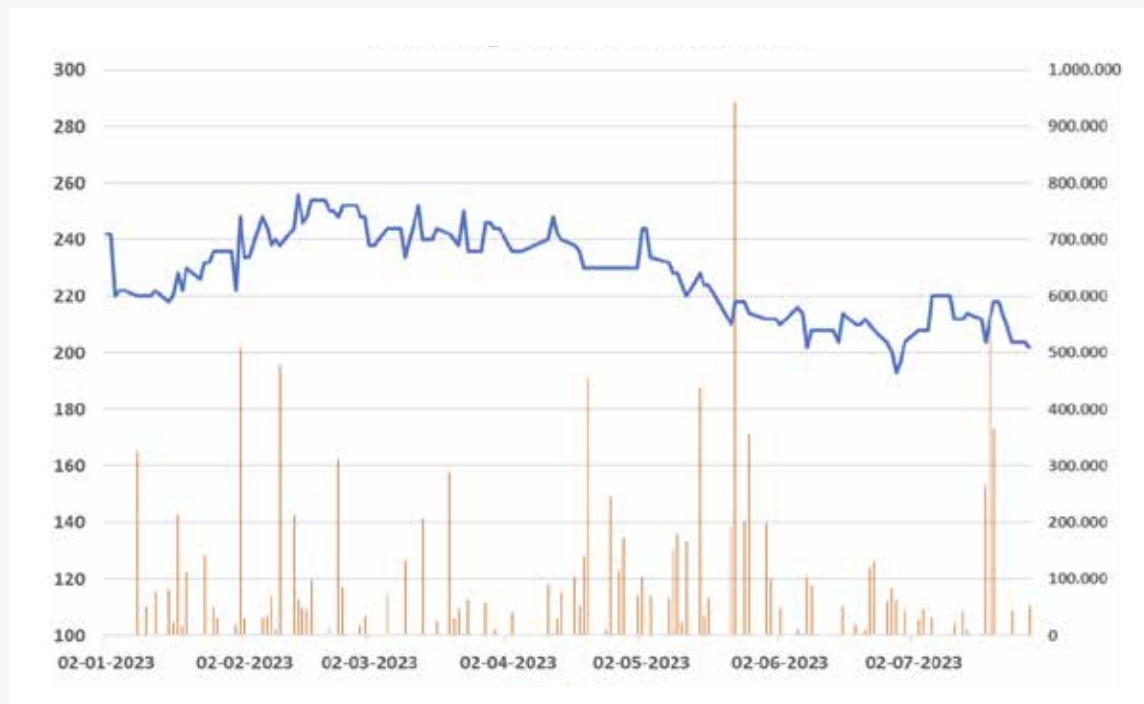


*Erlanweg i Slesvig, renovering af altaner.*

# AKTIE KURSUDVIKLING

## KURSUDVIKLING PRIME OFFICE FREM TIL 28.7.2023

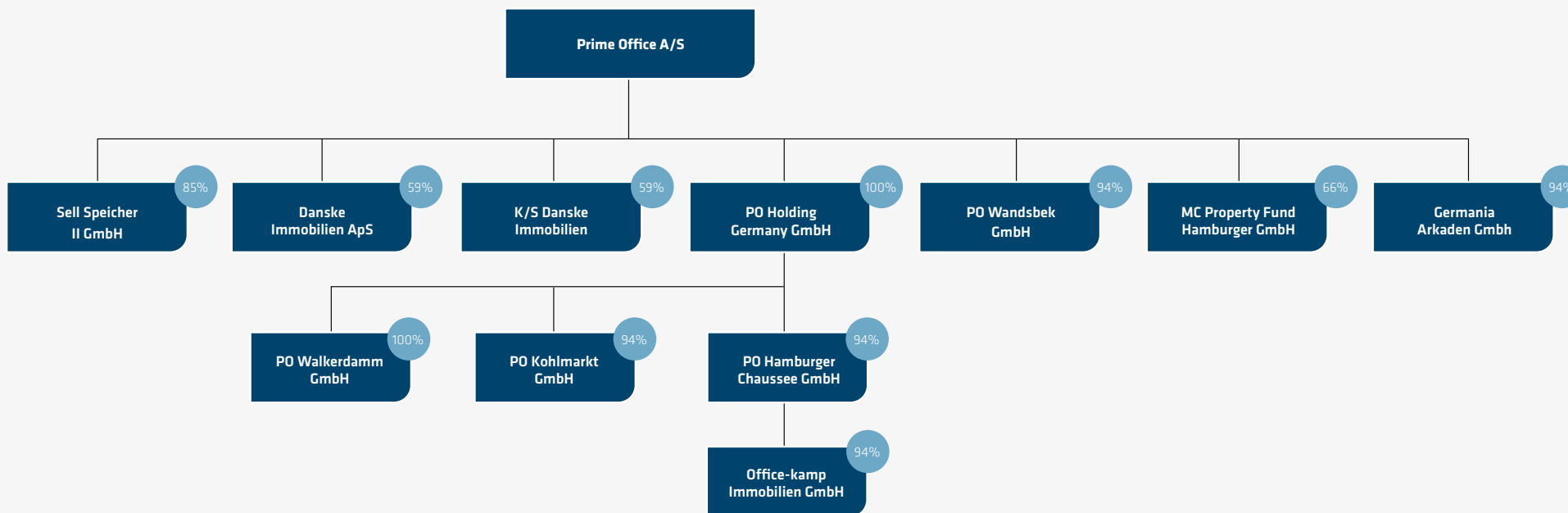
Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 234 til 204.



Kurs — Omsætning

Kilde: Nasdaq, Copenhagen

# KONCERNSTRUKTUR





Bestyrelsen i Prime Office A/S  
Fra højre Flemming Lindeløv, Torben Hjort,  
Marie Møller, Mogens Møller, Knud Hjorth

PRIME OFFICE 

[Kontakt os for yderligere information](#)

**Selskab**

Prime Office A/S  
Sønder Allé 6, 2. sal  
DK-8000 Aarhus C

CVR. nr. 3055 8642  
Telefon (+45) 8733 8989  
[www.primeoffice.dk](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 2022