



AARHUS, DEN 19. AUGUST 2021
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 174/2021

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2021

(PERIODE 1. JANUAR – 30. JUNI 2021)



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

PERIODEN I OVERSKRIFTER

- Omsætningen andrager 89,8 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 89,2 mio. DKK for 1. halvår 2020.
- Resultat af primær drift udgør 56,5 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 54,1 mio. DKK for 1. halvår 2020.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 43,2 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 38,8 mio. DKK for 1. halvår 2020.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 53,5 mio. for 1. halvår 2021.
- Resultat før skat andrager 96,7 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 58,9 mio. DKK for 1. halvår 2020.
- Selskabets likvide midler udgør 92,8 mio. DKK, hvortil skal tillægges bevilgede kredittilsagn.
- Selskabets soliditet andrager 44,5%. LTV er på 42,6%. Langfristede lånetilsagn og rentesikringer betyder, at selskabets kapitalstruktur fortsat er solid.
- Koncernens egenkapital udgør 1.467 mio. DKK pr. 30.6.2021 mod 1.220,2 mio. DKK pr. 30.6.2020.

FORVENTNINGER TIL 2021

Selskabets forventninger til 2021 er fortsat en omsætning på 172-181 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 106-119 mio. DKK og et overskud før værdireguleringer af investeringsejendomme og før skat på 82-95 mio. DKK.

Yderligere værdireguleringer af investerings-ejendommene og en ny opblussen af COVID-19 kan påvirke årets resultat.

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2021	RESULTAT FOR 1. HALVÅR 2020
Leje pr. m ²	10,58 EUR pr. m ² pr. måned	10,37 EUR pr. m ² pr. måned
Samlet lejeindtægt	89,8 mio. DKK	89,2 mio. DKK
EBIT	56,5 mio. DKK	54,2 mio. DKK
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	43,2 mio. DKK	38,9 mio. DKK
Soliditet	44,5%	40,05%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	45,66%	49,18%
Aktiver i alt	3.297,2 mio. DKK	3.046,8 mio. DKK
Likvide midler	92,8 mio. DKK	60,7 mio. DKK
Egenkapital	1.467 mio. DKK	1.220,2 mio. DKK
Antal lejligheder	3.595 stk.	3.597 stk.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra
1. januar 2021 til 30. juni 2021

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden
fra 1. januar 2021 til 30. juni 2021

Forretningsområder med segmentoplysninger

Koncernens hoved- og nøgletal

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

SIDE 1-14

PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 15

REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 16-22

ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Kontaktinformation

SIDE 23-27



UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR 2021 TIL 30. JUNI 2021

Omsætningen andrager 89,8 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 89,2 mio. DKK for 1. halvår 2020.

Resultat af primær drift udgør 56,5 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 54,1 mio. DKK for 1. halvår 2020.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 43,1 mio. DKK for 1. halvår 2021 mod 38,9 mio. DKK for 1. halvår 2020.

Det er en ændring på 11,1%, der skyldes lavere administrationsomkostninger og lavere renter.

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1H 2021	1H 2020	Udvikling i % 1H 2020 1H 2021
Omsætning	89.803	89.237	0,6%
Driftsomkostninger	-25.640	-25.604	
Bruttoresultat	64.163	63.633	0,8%
<i>Bruttomargin</i>	71,4%	71,3%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-7.647	-9.457	
Resultat af primær drift (EBIT)	56.517	54.177	4,3%
(overskudsgrad primær drift)	62,9%	60,7%	
Finansielle poster, netto	-13.326	-15.285	
Resultat før skat	43.190	38.891	11,1%
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	3.297.220	3.046.844	
Egenkapital	1.467.422	1.220.241	
<i>Soliditet</i>	44,50%	40,0%	
LTV (realkredit/vurdering)	45,66%	49,2%	

VURDERING AF INVESTERINGSEJENDOMME OG KAPITALMARKEDERNE

Udviklingen på det tyske ejendomsmarked i 2021

Værdien af tyske investeringsejendomme fortsætter med at stige til trods for svagt stigende renter og en vis inflationsfrygt.

De strukturelle ubalancer på udbud og efterspørgselsiden er fortsat markante, og specielt i de store byer er der fortsat mangel på boliger. Selv om byggeriet i Tyskland boomer tager det lang tid at opnå byggetilladelse, og der er flaskehalse i byggeriet flere steder, som følge af mangel på håndværkere.

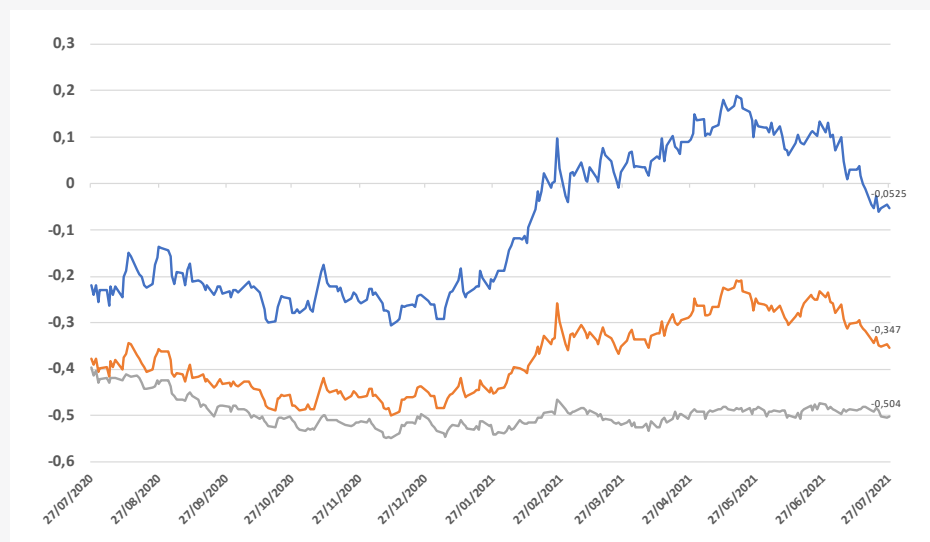
Den tyske Bundesbank offentliggør løbende bolig- og ejendomspriserne fordelt på boliger og erhverv, samt for de 7 og for de 127 største byer. Stigningen i ejendomspriserne er for boliger fortsat, og viser også markante stigninger for de første 6 måneder.

Det betyder, at velbeliggende ejendomme med en høj kvalitet er efterspurgt og udlejning sker til stigende lejepriser.

Afkastet fra fast ejendom er fortsat rekordhøjt sammenlignet med en tysk 3-årig statsobligation der afkaster -0,80% p.a.

Udbud og efterspørgselsforholdene betyder mere på det tyske ejendomsmarked end renteutviklingen, og stigningerne i ejendomspriserne er fortsat i første halvår til trods for en mindre stigning i den lange rente.

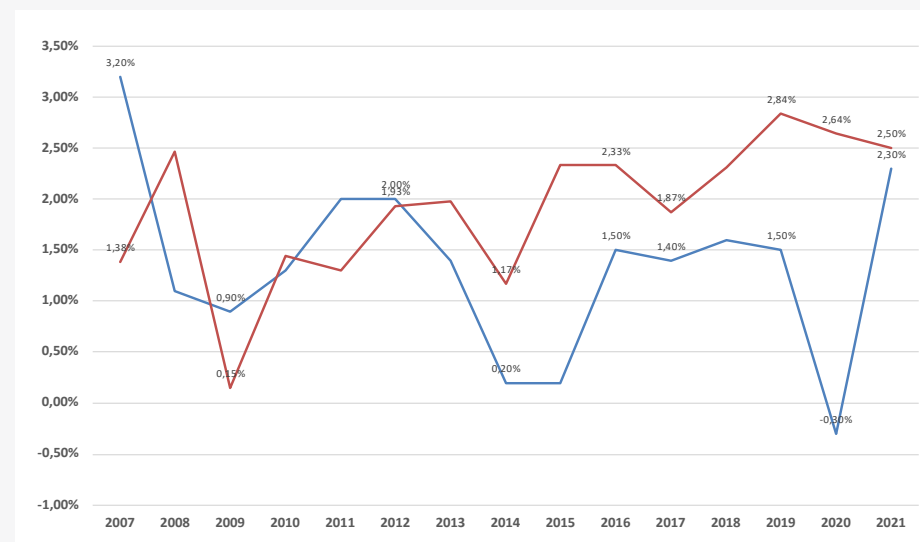
Renteudviklingen



10 år 5 år 1 år

Data: Bloomberg

Udvikling i bolighusleje og inflation



Inflation Huslejeudvikling

Kilde: Bloomberg og regnskaber K/S Danske Immobilien

Inflationsudviklingen

Selv om inflationen er steget efter genåbningen i Tyskland fremgår det, at med en fokuseret investeringsstrategi og investeringer i boliger, så er det muligt at fastholde en huslejeudvikling der både modsvarer inflationen, og også overstiger den. De betydelige investeringer i moderniseringer og energiforanstaltninger betyder, at udviklingen i vores boligsegment (her vist for K/S Danske Immobilen) siden 2012 overstiger inflationen ganske markant.

Vurdering af investeringsejendomme

Uden at ændre på principperne for måling af selskabets investeringsejendomme har de stigende huslejer betydet, at selskabets ejendomme er værdireguleret med 53,5 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør 3.188,7 mio. DKK.

Principperne for måling og beregning af selskabets investeringsejendomme er beskrevet detaljeret i note 2 i selskabets årsrapport for 2020.

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

I årsrapport for 2020 henvises til følsomhedsanalyser og stresstest på side 85 til side 87 i årsregnskabet, samt i note 2, hvor der vises detaljerede beregninger for investeringsejendommens værdi ved ændringer i afkastrente og i lejeindtægt.

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. Herudover har selskabet en cyklisk kapitalbuffer, der kan udgøre 1-2% af balancen, og som kan indføres i forbindelse med økonomisk krise og finansiell uro. Denne kapitalbuffer kan samtidig bruges i forbindelse med ejendomsinvesteringer som et alternativ til bl.a. en kapitalforhøjelse.

Der er i perioden udbetalt udbytte på ca. 18,8 mio. DKK og der er afdraget ca. 8,5 mio. DKK på gæld.

Selskabets likviditet udgjorde pr. 30.6.2021 92,8 mio. DKK mod 82,9 mio. DKK den 31.12.2020.

Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 1.467,4 mio. DKK pr. 30.06.2021 og med en soliditet på 44,5 % og en LTV på 45,66 % er selskabets balance fortsat solid.

Selskabets gældsforpligtelser er afdækket med rentesikringer svarende til mellem 75-78% i de kommende 5 år. Der henvises til side 82-84 i årsregnskabet for 2020, hvor selskabets finansieringsstrategi er beskrevet, og hvor der er en detaljeret oversigt over koncernens rentesikringer.

Investeringer

Der opretholdes et højt vedligeholdelsesniveau for selskabets ejendomme.

Aarhus Ø og det videre forløb

Selskabet har i samarbejde med selskabets rådgivere fastlagt det samlede team, der skal fortsætte udviklingen af de to byggefelter på 29.000 m² som selskabet har betinget overtaget af Aarhus Kommune. Lokalplanarbejdet er igangsat, og det forventes en sagsbehandlingstid på ca. 1 år før byggeri kan påbegyndes.

FORVENTNINGER TIL 2021

Selskabets forventninger til 2021 er fortsat en omsætning på 172-181 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 106-119 mio. DKK og et overskud før værdireguleringer af investeringsejendomme og før skat på 82-95 mio. DKK.

Yderligere værdireguleringer af investeringsejendommene og en ny opblussen af COVID-19 kan påvirke årets resultat.

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. Tallene er ikke reviderede.

FORRETNINGS- OMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Forretningsområder med segmentoplysninger

På side 59-73 i selskabets årsregnskab for 2020 er de enkelte ejendomssegmenter og ejendomme beskrevet i detaljer. På selskabets hjemmeside er alle vurderingsrapporter pr. 31.12.2020 tilgængelige.

Koncernen råder over ca. 286.000 m² i Nordtyskland, hvoraf ca. 74% udgøres af boligejendomme, 12% af kontorejendomme og 14% af erhvervsejendomme.

Boligejendomme

Selskabets boligejendomme udgøres af 3.595 lejligheder i Nordtyskland heraf ca. 363 lejligheder i og omkring Hamborg. Samlet udgør de ca. 220.000 m².

Selskabets boligejendomme udgør en meget stabil lejeindtægt og antallet af ledige lejligheder er historisk lavt.

Huslejen er fra 1. halvår 2020 til 1. halvår 2021 steget med 4%.

Kontorejendomme

Selskabets kontorejendomme ligger centralt i Kiel og i Lübeck. Som følge af corona-krisen har enkelte lejere fået udsættelse med lejen.

Erhvervsejendomme

I MC Property Fund Hamburg GmbH er udlejningsprocenten forbedret i de seneste år, og tomme lejemål udgør ca. 4,5%.

Den forbedrede udvikling er et resultat af selskabets strategi om at afvikle ejendomme, der ikke passer ind i selskabets langsigtede strategi, og en intensivering af selskabets investeringer og vedligeholdelse. Der er ikke solgt ejendomme i 1. halvår 2021.

Huslejen for solgte ejendomme i 2020 udgjorde ca. 120.000 EUR.

Selskabets udeståender som følge af COVID-19 er begrænsede og kun i enkelte tilfælde, har selskabet under nedlukningen, besluttet at støtte enkelte lejere med reduktion og/eller udskydelse af lejen.

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	48.521	20.760	20.522	0	89.803
Driftsomkostninger	(16.434)	(1.715)	(7.491)	0	(25.640)
Bruttoresultat	32.087	19.045	13.031	0	64.163
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.316)	(1.710)	(2.490)	(1.131)	(7.647)
Resultat af primær drift	29.771	17.335	10.541	(1.131)	56.517
Finansielle poster, netto	(4.025)	(3.797)	(3.129)	(2.375)	(13.326)
Resultat før værdireguleringer og skat	25.746	13.538	7.412	(3.505)	43.191
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	38.832	0	14.686	0	53.518
Resultat før værdireguleringer og skat	64.578	13.538	22.098	(3.505)	96.709
Segmentaktiver	1.624.279	976.889	808.489	(112.437)	3.297.220
Segmentforpligtelser	594.609	523.698	412.389	299.102	1.829.798

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 2020

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	46.621	21.360	21.256	0	89.237
Driftsomkostninger	(16.837)	(1.242)	(7.795)	270	(25.604)
Bruttoresultat	29.784	20.118	13.461	270	63.633
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.041)	(1.274)	(2.595)	(2.547)	(9.457)
Resultat af primær drift	26.743	18.844	10.866	(2.277)	54.176
Finansielle poster, netto	(4.965)	(4.150)	(3.687)	(2.483)	(15.285)
Resultat før værdireguleringer og skat	21.778	14.694	7.179	(4.760)	38.891
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	20.000	0	30	0	20.030
Resultat før værdireguleringer og skat	41.778	14.694	7.209	(4.759)	58.922
Segmentaktiver	1.439.923	935.320	747.318	(75.717)	3.046.844
Segmentforpligtelser	609.258	503.234	529.242	184.870	1.826.604

Segmentoplysninger for koncernen 2020

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	94.037	42.172	43.023	-	179.232
Driftsomkostninger	(31.480)	(3.270)	(13.381)	-	(48.131)
Bruttoresultat	62.557	38.902	29.642	-	131.101
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.310)	(3.225)	(5.932)	(3.959)	(18.426)
Resultat af primær drift	57.247	35.677	23.710	(3.959)	112.675
Finansielle poster, netto	(9.058)	(8.030)	(7.227)	(5.162)	(29.477)
Resultat før værdireguleringer	48.189	27.647	16.483	(9.121)	83.198
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	114.226	17.264	59.029	-	190.519
Resultat før skat	162.415	44.911	75.512	(9.121)	273.717
Segmentaktiver	1.582.508	969.624	802.216	(111.453)	3.242.895
Segmentforpligtelser	608.182	530.370	425.140	283.811	1.847.503

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2. kvartal					1. halvår				
	2021 2. kvartal	2020 2. kvartal	2019 2. kvartal	2018 2. kvartal	2017 2. kvartal	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	45.040	44.599	41.073	41.148	27.287	89.803	89.237	81.673	81.853	54.528
Bruttoresultat	32.690	32.027	28.794	29.106	20.946	64.163	63.633	57.011	58.042	42.179
Resultat af primær drift	28.663	26.766	25.760	26.002	14.937	56.517	54.176	50.096	50.389	31.849
Resultat af finansielle poster	(6.748)	(7.448)	(7.022)	(8.330)	(4.447)	(13.326)	(15.285)	(14.766)	(16.963)	(8.928)
Resultat før værdiregulering	21.916	19.319	18.739	17.673	10.491	43.191	38.891	35.330	33.426	22.924
Resultat før skat	75.434	39.350	64.027	17.673	10.491	96.709	58.922	80.618	33.426	22.924
Periodens resultat	64.216	40.047	57.159	15.742	9.329	82.218	56.602	71.472	29.071	20.150
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Årets totalindkomst	69.409	30.008	44.015	12.434	12.318	98.211	42.784	48.975	27.215	27.428
BALANCE										
Aktiver										
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	(6.123)	(17.500)	6.882	(2.369)	671					
Langfristede aktiver	3.189.305	2.974.515	2.564.458	2.431.156	1.553.134					
Kortfristede aktiver	107.915	72.329	26.100	44.836	7.796					
Aktiver i alt	3.297.220	3.046.844	2.590.558	2.475.992	1.560.930					
Passiver										
Egenkapital i alt	1.467.422	1.220.241	1.009.140	881.897	634.799					
Langfristede forpligtelser	1.716.817	1.700.510	1.471.385	1.476.711	869.426					
Kortfristede forpligtelser	112.981	126.094	110.033	117.384	56.705					
Passiver i alt	3.297.220	3.046.844	2.590.558	2.475.992	1.560.930					
PENGESTRØMME										
Resultat af primær drift	56.517	54.176	50.096	50.389	31.849					
Pengestrømme vedrørende primær drift	46.781	38.012	43.165	21.435	32.097					
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	33.455	22.727	28.399	4.472	23.172					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	6.123	17.500	(6.882)	25.629	(1.566)					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(34.775)	(8.014)	(22.244)	(26.463)	(26.940)					
Periodens pengestrømme i alt	4.804	32.214	(726)	3.639	(5.334)					
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	75.992	13.524	3.375	3.093	9.172					
Likvid beholdning ved periodens slutning	80.764	45.707	2.647	6.735	3.838					

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2020
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.240	34.888	20.670	20.670	20.670	35.240
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	56.494	57.238	73.882	76.847	-	58.635
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	8.082	7.320	7.076	6.583	6.211	7.824
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	23.201	23.010	17.398	17.398	17.129	23.189
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.022	12.903	11.269	10.405	-	13.455
Udlejningsgrad, bolig	98,50%	97,80%	97,80%	97,80%	97,80%	98,50%
Udlejningsgrad, kontor	99,00%	97,60%	99,30%	99,30%	99,66%	99,00%
Udlejningsgrad, erhverv	95,50%	96,00%	94,50%	94,00%	-	96,20%
Gnst. boligleje pr. m ² p.a. (DKK)	502,50	495,00	486,58	473,82	460,74	486,00
Gnst. kontorleje pr. m ² p.a (DKK)	1.174,80	1.224,00	1.094,00	1.075,22	1.061,00	1.185,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² p.a. (DKK)	725,00	742,70	734,80	698,20	-	743,00

Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2020
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	14,39%	10,57%	17,05%	8,82%	7,80%	21,25%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	12,24%	10,16%	15,12%	7,67%	6,86%	18,32%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	44,50%	40,05%	38,95%	35,62%	40,67%	43,03%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,71%	2,61%	2,76%	2,75%	2,95%	2,65%
Loan to value (LTV) ³	45,66%	49,18%	50,96%	51,45%	49,70%	46,40%
Interest coverage (ICR) ¹	4,24	3,54	3,39	2,97	3,57	3,74

Anm.:

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern² ROIC beregnes for samlet koncern³ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2019 1. halvår	2018 1. halvår	2017 1. halvår	2020
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	26,22	18,38	23,08	9,56	7,24	38,73
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	17,72	12,04	16,34	2,57	14,60	18,88
Markedsværdi (T.DKK)	1.057.039	713.502	587.299	448.293	377.842	777.679
Børskurs ultimo perioden (DKK)	280,00	189,00	169,00	129,00	119,00	206,00
Indre værdi (DKK)	231,76	191,32	164,89	143,86	121,24	220,70
Price Earnings (PE)	10,68	10,28	7,32	13,49	16,44	5,32
Kurs/indre værdi (DKK)	1,21	0,99	1,02	0,90	0,98	0,93
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	29,94	28,70	28,83	29,00	20,06	29,85
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.793.314	3.793.314	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 3.188.700 TDKK. Heraf udgør boliger 1.747.000 TDKK. Kontorejendomme 817.614 TDKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 624.086 TDKK.

Alle tal i 1.000 DKK pr. 30.06.2021

HEIDE

Boliger 318.400 | Erhverv 0 | Kontor 4.500 | I alt 322.900

HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 50.500 | Kontor 0 | I alt 50.500

HAMBURG

Boliger 134.000 | Erhverv 463.800 | Kontor 0 | I alt 597.800

ØVRIGE
Boliger 26.000 | Erhverv 138.400 | Kontor 0 | I alt 164.400

SLESVIG
Boliger 558.000 | Erhverv 0 | Kontor 0 | I alt 558.000

KIEL
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 523.100 | I alt 523.100

LENSAHN
Boliger 80.700 | Erhverv 0 | Kontor 0 | I alt 80.700

LÜBECK
Boliger 630.600 | Erhverv 0 | Kontor 260.700 | I alt 891.300



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. halvår 2021 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. halvår 2021 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapport for 1.halvår 2021 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 30. juni 2021.

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 19. august 2021

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Direktion

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2021 2. kvartal	2020 2. kvartal	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2020
Nettoomsætning	45.040	44.599	89.803	89.237	179.232
Driftsomkostninger	(12.350)	(12.572)	(25.640)	(25.604)	(48.131)
Bruttoresultat	32.690	32.027	64.163	63.633	131.101
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.028)	(5.261)	(7.647)	(9.457)	(18.426)
Resultat af primær drift	28.663	26.766	56.517	54.176	112.675
Finansielle indtægter	141	40	282	54	659
Finansielle omkostninger	(6.889)	(7.488)	(13.608)	(15.339)	(30.136)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	21.916	19.319	43.191	38.891	83.198
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	53.518	20.030	53.518	20.030	190.519
Resultat før skat	75.434	39.350	96.709	58.922	273.717
Skat af årets resultat	(11.218)	698	(14.491)	(2.319)	(37.772)
Periodens resultat	64.216	40.047	82.218	56.602	235.945
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	38.146	23.881	49.484	34.699	146.227
Ikke kontrollerende interesser	26.070	16.166	32.734	21.903	89.718
I alt	64.216	40.047	82.218	56.602	235.945
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	10,11	6,32	13,11	9,19	38,73
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	10,11	6,32	13,11	9,19	38,73

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2021 2. kvartal	2020 2. kvartal	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2020
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	64.216	40.047	82.218	56.602	235.945
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	(206)	(2.339)	(581)	(2.702)	(5.265)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	6.305	(8.845)	19.221	(12.833)	(11.198)
Skat af dagsværdireguleringer	(906)	1.145	(2.647)	1.717	1.499
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	5.193	(10.039)	15.993	(13.818)	(14.964)
Periodens totalindkomst	69.409	30.008	98.211	42.784	220.981
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	41.824	17.314	60.647	25.664	136.565
Ikke kontrollerende interesser	27.585	12.694	37.564	17.120	84.416
I alt	69.409	30.008	98.211	42.784	220.981

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.188.761	2.974.122	3.142.942
Investeringsejendomme under opførsel	266	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	278	393	335
Langfristede aktiver i alt	3.189.305	2.974.515	3.143.277
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.874	3.599	9.968
Andre tilgodehavender	6.229	7.997	6.625
Periodeafgrænsningsposter	0	0	106
Likvide beholdninger	92.812	60.733	82.919
Kortfristede aktiver	107.915	72.329	99.618
Aktiver i alt	3.297.220	3.046.844	3.242.895

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(26.878)	(44.869)	(43.452)
Reserve for valutakursregulering	(3.740)	(596)	(3.159)
Overført resultat	1.308.374	1.076.040	1.252.338
Egenkapital i alt	1.467.422	1.220.241	1.395.392
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	592.483	497.984	562.236
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	874.939	722.256	833.157
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	195.827	157.818	182.362
Gæld til kreditinstitutter	1.452.193	1.457.269	1.455.723
Gæld til banker	42.815	59.698	48.296
Leasingforpligtelser	25.983	25.724	25.666
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.716.817	1.700.510	1.712.047
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4.011	5.431	4.013
Gæld til banker	29.003	32.017	23.889
Leverandørgæld	9.450	8.867	11.980
Selskabsskat	13.456	5.295	11.704
Leasingforpligtelse	417	957	953
Anden gæld	56.643	73.527	82.917
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	112.981	126.094	135.456
Forpligtelser i alt	1.829.798	1.826.604	1.847.503
Passiver i alt	3.297.220	3.046.844	3.242.895

EGENKAPITALOPGØRELSE

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

KONCERN 01.01.2020 - 30.06.2020							
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	56.602	56.602	21.903	34.699
Anden totalindkomst	0	(11.116)	(2.702)	0	(13.818)	(4.783)	(9.035)
Totalindkomst i alt	0	(11.116)	(2.702)	56.602	42.784	17.120	25.664
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	0	0	0	(3.056)	(3.056)	(3.056)	0
Egenkapital pr. 30. juni 2020	189.666	(44.869)	(596)	1.076.040	1.220.241	497.984	722.256

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2020
Resultat af primær drift	56.517	54.176	112.675
Ændring i tilgodehavender	1.589	(2.355)	(7.437)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(9.542)	(6.041)	7.798
Valutakursreguleringer	0	0	(237)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	57	57	116
Betalt selskabsskat	(1.840)	(7.825)	(12.165)
Pengestrømme vedrørende primær drift	46.781	38.012	100.750
Modtagne finansielle indtægter	282	54	659
Betalte finansielle omkostninger	(13.608)	(15.339)	(30.136)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	33.455	22.727	71.273
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(3.172)	(3.814)	(10.891)
Salg af investeringsejendomme	9.295	21.314	24.854
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	6.123	17.500	13.963
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Tilbagebetaling på lån	(8.593)	(4.958)	(16.613)
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	(7.317)	(3.056)	(6.100)
Udloddet udbytte	(18.865)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(34.775)	(8.014)	(22.713)

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. halvår	2020 1. halvår	2020
Periodens pengestrømme	4.804	32.214	62.523
Likvid beholdning ved årets begyndelse	75.992	13.524	13.524
Overtagne likvide beholdninger	(32)	(31)	(55)
Årets pengestrømme	4.804	32.214	62.523
Likvid beholdning ved periodens slutning	80.764	45.707	75.992
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	92.812	60.733	82.919
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(12.048)	(15.025)	(6.927)
Likvid beholdning ved årets slutning	80.764	45.707	75.992

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, porteføljeformidlere 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 30.6.2021 18.173 stk. aktier, svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

Finanskalender

Delårsrapport 1. halvår 2021	19. august 2021
Delårsrapport 3. kvartal 2021	18. november 2021
Finanskalender 2022	18. november 2021

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.



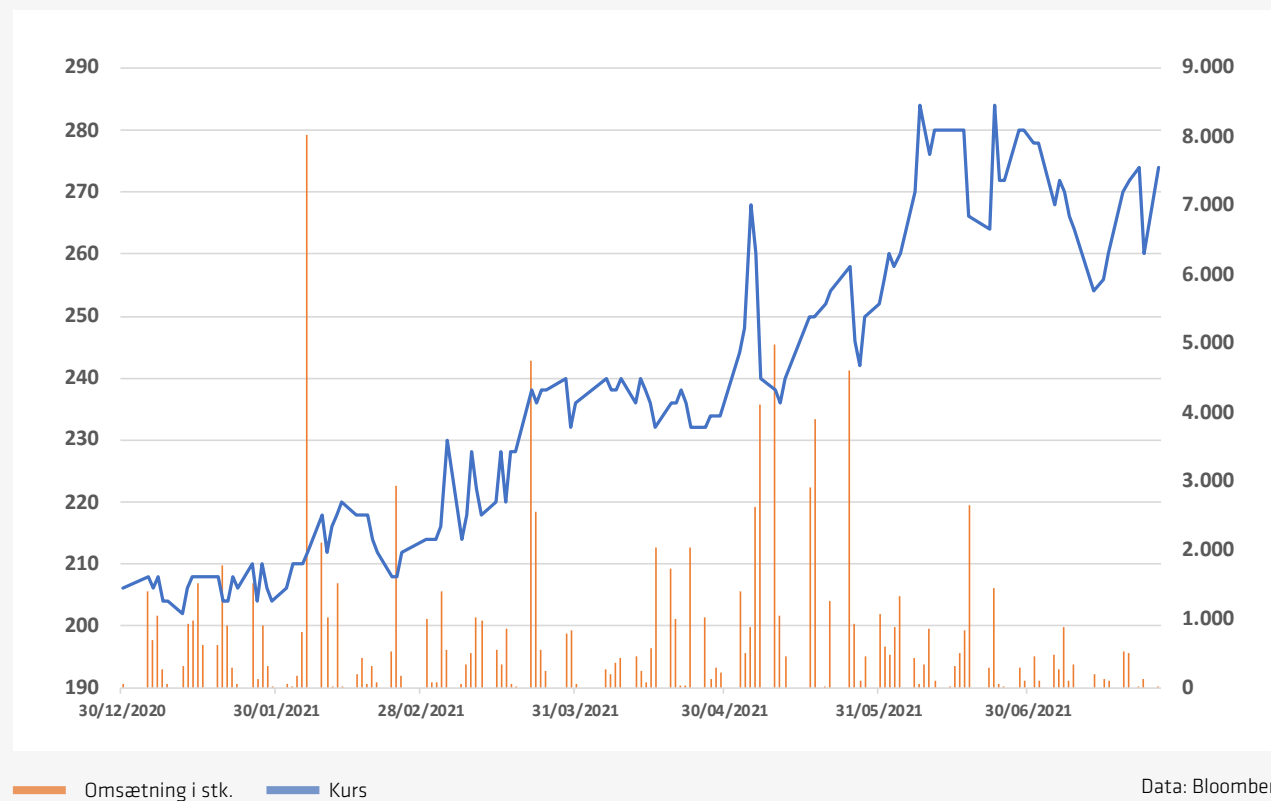
AKTIE KURSUDVIKLING

Udvikling i Prime Office A/S' aktiekurs

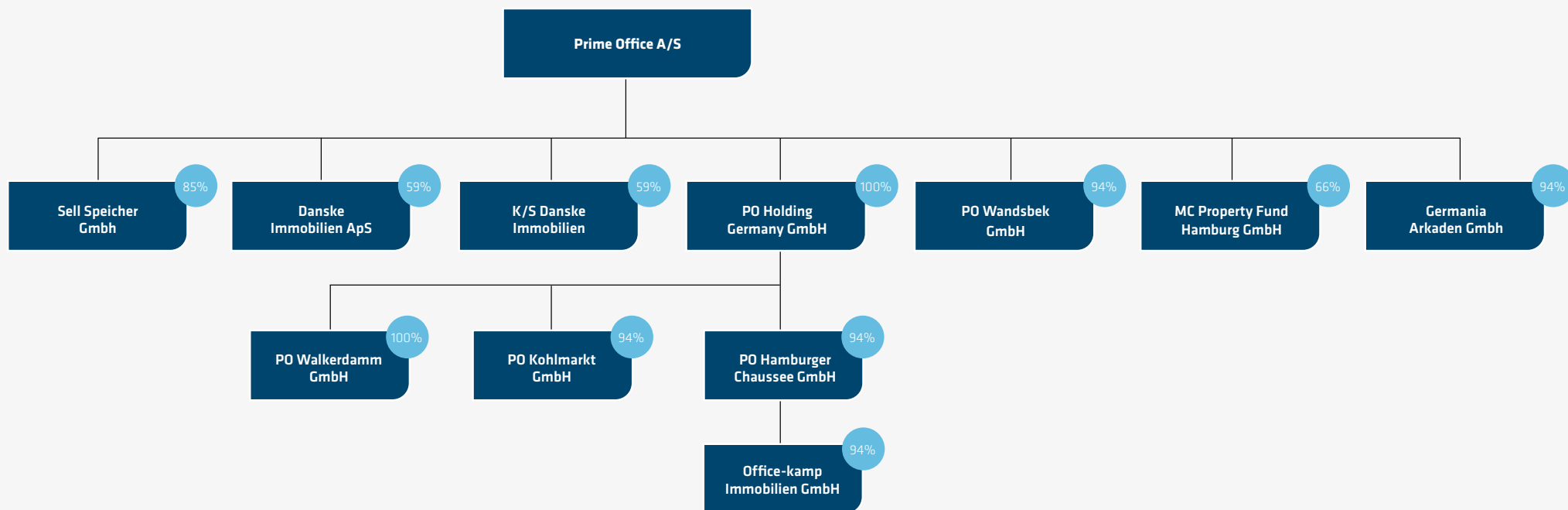
Kursen på Prime Office er steget i løbet af 2021 med ca. 33% til kurs 274 (28.7.2021) efter at udbytte på 5 DKK er fragået.

Handel med selskabets aktier er lav, hvilket er kendetegnende for mange smallcap aktier.

Aktiekursudvikling Prime Office i 2021



KONCERNSTRUKTUR





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
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 2020.