



AARHUS, DEN 20. MAJ 2021

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 172/2021

# PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2021

(PERIODE 1. JANUAR – 31. MARTS 2021)



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

---

## PERIODEN I OVERSKRIFTER

- Omsætningen andrager 44,7 mio. DKK for 1. kvartal 2021 mod 44,6 mio. DKK for 1. kvartal 2020.
- Resultat af primær drift udgør 27,8 mio. DKK for 1. kvartal 2021 mod 27,4 mio. DKK for 1. kvartal 2020.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 21,2 mio. DKK for 1. kvartal 2021 mod 19,5 mio. DKK for 1. kvartal 2020.
- Værdien af investeringsejendomme er fastholdt uforandret i forhold til årets udgang.
- Selskabets likvide midler udgør 100,3 mio. DKK, hvortil skal tillægges bevilgede kredittilsagn.
- Selskabets soliditet andrager 43,8%. LTV er på 43,3%. Langfristede lånetilsagn og rentesikringer betyder, at selskabets kapitalstruktur fortsat er solid.
- Koncernens egenkapital udgør 1.424 mio. DKK pr. 31.3.2021 mod 1.395,3 mio. DKK pr. 31.12.2020.

---

## PRIME OFFICE A/S VINDER UDBUD AF TO BYGGEFELTER PÅ AARHUS Ø MED MULIGHED FOR BOLIGBYGGERI AF 29.000 M<sup>2</sup>

Aarhus Byråd har besluttet at Prime Office A/S vinder udbud af to byggefeltter på Aarhus Ø, som Aarhus Kommune har udbudt i efteråret 2020. Samtidigt har Aarhus Byråd godkendt indgåede købsaftaler med Prime Office A/S.

Læs selskabets fondsbørsmeddelelse på [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2021	RESULTAT FOR 1. KVARTAL 2020
Leje pr. m <sup>2</sup> , bolig (K/S Danske Immobilien)	10,48 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	10,47 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned
Samlet lejeindtægt	44,7 mio. DKK	44,6 mio. DKK
EBIT	27,8 mio. DKK	27,4 mio. DKK
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	21,2 mio. DKK	19,6 mio. DKK
Soliditet	43,8%	39,4%
LTV (realkreditgæld/værdi af ejendomme)	43,3%	47,4%
Aktiver i alt	3.247,9 mio. DKK	3.029,2 mio. DKK
Likvide midler	100,3 mio. DKK	59 mio. DKK
Egenkapital	1.424 mio. DKK	1.193,2 mio. DKK
Antal lejligheder	3.595 stk.	3.597 stk.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

Resumé af regnskabsperioden fra  
1. januar 2021 til 31. marts 2021

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

Udviklingen i Prime Office A/S i regnskabsperioden  
fra 1. januar 2021 til 31. marts 2021

Forretningsområder med segmentoplysninger

Koncernens hoved- og nøgletal

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

SIDE 1-13

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 14

## REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 15-21

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Kontaktinformation

SIDE 22-27



# UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN FRA 1. JANUAR 2021 TIL 31. MARTS 2021

Omsætningen andrager 44,7 mio. DKK for 1. kvartal 2021 mod 44,6 mio. DKK for 1. kvartal 2020.

Resultat af primær drift udgør 27,8 mio. DKK for 1. kvartal 2021 mod 27,4 mio. DKK for 1. kvartal 2020.

Resultat før skat og værdireguleringer udgør 21,2 mio. DKK for 1. kvartal 2021 mod 19,5 mio. DKK for 1. kvartal 2020. Det er en ændring på 8,7%, som skyldes lavere administrationsomkostninger og lavere renter.

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1Q 2021	1Q 2020	Udvikling i % 1. kvartal 2020 1.kvartal 2021
<b>Omsætning</b>	<b>44.763</b>	<b>44.638</b>	<b>0,3%</b>
Driftsomkostninger	-13.290	-13.032	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31.473</b>	<b>31.606</b>	<b>-0,4%</b>
<i>Bruttomargin</i>	70,3%	70,8%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-3.619	-4.196	
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>27.855</b>	<b>27.411</b>	<b>1,6%</b>
(overskudsgrad primær drift)	62,2%	61,4%	
Finansielle poster, netto	-6.578	-7.837	
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.276</b>	<b>19.573</b>	<b>8,7%</b>
<b>ANDRE NØGLETAL</b>			
Aktiver ialt	3.247.908	3.029.282	
<b>Egenkapital</b>	<b>1.424.194</b>	<b>1.193.288</b>	
<i>Soliditet</i>	43,85%	39,4%	
LTV (realkredit/vurdering)	43,3%	47,4%	

### **Vurdering af investeringsejendomme**

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør 3.133,6 mio. DKK. Der er ikke foretaget ændringer i ejendommenes værdi udover en mindre afgang af en ejendom i MC Property Fund Hamburg GmbH, og aktivering af investeringer.

Bestyrelsen modtager hver måned vurderingsrapport for selskabets ejendomme, og der er ikke sket væsentlige ændringer i lejeforhold eller i risikovurderinger af ejendommene, og derfor er vurderingerne fastholdt. Der er fortsat en positiv udvikling i udlejning af boliger, både i form af stigende huslejer ved genudlejning og en fortsat lav tomgang.

Princippet 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 investeringsejendommenes 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.

Selskabets likviditet udgjorde pr. 31.3.2021 100,3 mio. DKK mod 82,9 mio. DKK ved årets udgang.

### **Kapitalstruktur**

Selskabets egenkapital udgør 1.424,1 mio. DKK pr. 31.03.2021 og med en soliditet på 43,85 % og en LTV på 43,3 % er selskabets balance fortsat solid.

I perioden er den 10-årige rente steget med ca. 0,25%, hvilket har betydet, at selskabets dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter er positiv med 12,9 mio. DKK. 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.

### **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.

## **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 skat og værdireguleringer af investeringsejendomme på 82-95 mio. DKK.

Yderligere opblussen af COVID-19 og værdireguleringer af investeringsejendomme kan påvirke tallene.



# 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 m<sup>2</sup> i Nordtyskland, hvoraf ca. 74% udgøres af boligejendomme, 12% af kontorejendomme og 14% af erhvervejendomme.

## **Boligejendomme**

Selskabets boligejendomme udgøres af ca. 3.232 lejligheder i Nordtyskland og ca. 355 lejligheder i og omkring Hamborg. Samlet udgør de ca. 220.000 m<sup>2</sup>.

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

## **Kontorejendomme**

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

## **Erhvervejendomme**

I MC Property Fund Hamburg GmbH er udlejningsprocenten forbedret i de seneste år, og tomme lejemål udgør ca. 4,3%.

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. kvartal 2021.

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. kvartal 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>24.154</b>	<b>10.382</b>	<b>10.227</b>	<b>0</b>	<b>44.763</b>
Driftsomkostninger	(8.658)	(964)	(3.668)	(0)	(13.290)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>15.496</b>	<b>9.418</b>	<b>6.559</b>	<b>0</b>	<b>31.473</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.222)	(788)	(1.050)	(559)	(3.619)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14.274</b>	<b>8.630</b>	<b>5.509</b>	<b>(559)</b>	<b>27.854</b>
Finansielle poster, netto	(1.906)	(1.905)	(1.581)	(1.186)	(6.578)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>12.368</b>	<b>6.725</b>	<b>3.928</b>	<b>(1.745)</b>	<b>21.276</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.566.484</b>	<b>970.447</b>	<b>792.419</b>	<b>(81.442)</b>	<b>3.247.908</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>573.533</b>	<b>523.548</b>	<b>410.337</b>	<b>316.295</b>	<b>1.823.713</b>

## 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
<b>Nettoomsætning</b>	<b>23.203</b>	<b>10.826</b>	<b>10.609</b>	<b>0</b>	<b>44.638</b>
Driftsomkostninger	(8.009)	(636)	(4.523)	136	(13.032)
<b>Brutto resultat</b>	<b>15.194</b>	<b>10.190</b>	<b>6.086</b>	<b>136</b>	<b>31.606</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.760)	(629)	(1.449)	(358)	(4.196)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.434</b>	<b>9.561</b>	<b>4.637</b>	<b>(221)</b>	<b>27.411</b>
Finansielle poster, netto	(2.515)	(2.162)	(1.827)	(1.334)	(7.838)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>10.919</b>	<b>7.399</b>	<b>2.810</b>	<b>(1.555)</b>	<b>19.573</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.420.875</b>	<b>934.660</b>	<b>748.980</b>	<b>(75.233)</b>	<b>3.029.282</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>575.159</b>	<b>523.872</b>	<b>488.625</b>	<b>248.338</b>	<b>1.835.994</b>

## 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
<b>Nettoomsætning</b>	<b>94.037</b>	<b>42.172</b>	<b>43.023</b>	-	<b>179.232</b>
Driftsomkostninger	(31.480)	(3.270)	(13.381)	-	(48.131)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>62.557</b>	<b>38.902</b>	<b>29.642</b>	-	<b>131.101</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.310)	(3.225)	(5.932)	(3.959)	(18.426)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>57.247</b>	<b>35.677</b>	<b>23.710</b>	<b>(3.959)</b>	<b>112.675</b>
Finansielle poster, netto	(9.058)	(8.030)	(7.227)	(5.162)	(29.477)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>48.189</b>	<b>27.647</b>	<b>16.483</b>	<b>(9.121)</b>	<b>83.198</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	114.226	17.264	59.029	-	190.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>162.415</b>	<b>44.911</b>	<b>75.512</b>	<b>(9.121)</b>	<b>273.717</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.582.508</b>	<b>969.624</b>	<b>802.216</b>	<b>(111.453)</b>	<b>3.242.895</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>608.182</b>	<b>530.370</b>	<b>425.140</b>	<b>283.811</b>	<b>1.847.503</b>



## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2020
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>						
Nettoomsætning	44.763	44.638	40.600	40.705	27.241	179.232
Bruttoresultat	31.473	31.606	28.218	28.940	21.233	131.101
Resultat af primær drift	27.854	27.411	24.337	24.386	16.912	112.675
Resultat af finansielle poster	(6.578)	(7.838)	(7.744)	(8.633)	(4.478)	(29.477)
Resultat før værdiregulering	21.276	19.573	16.593	15.753	12.434	83.198
Resultat før skat	21.276	19.573	16.593	15.753	12.434	273.717
<b>Årets resultat</b>	<b>18.002</b>	<b>16.556</b>	<b>14.313</b>	<b>13.327</b>	<b>10.821</b>	<b>235.945</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>						
Årets totalindkomst	28.802	12.777	4.960	14.779	15.109	220.981
<b>BALANCE</b>						
<b>Aktiver</b>						
Investering i materielle anlægsaktiver	931	1.727	2.941	921	671	10.891
Langfristede aktiver	3.133.935	2.961.505	2.515.792	2.433.171	1.552.970	3.143.277
Kortfristede aktiver	113.973	67.777	35.236	44.511	9.670	99.618
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.247.908</b>	<b>3.029.282</b>	<b>2.551.028</b>	<b>2.477.682</b>	<b>1.562.640</b>	<b>3.242.895</b>
<b>Passiver</b>						
Egenkapital i alt	1.424.194	1.193.288	983.161	869.461	634.749	1.395.392
Langfristede forpligtelser	1.711.523	1.714.231	1.472.495	1.502.574	866.526	1.712.047
Kortfristede forpligtelser	112.190	121.763	95.372	105.647	61.366	135.456
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.247.908</b>	<b>3.029.282</b>	<b>2.551.028</b>	<b>2.477.682</b>	<b>1.562.640</b>	<b>3.242.895</b>
<b>PENGESTRØMME</b>						
Resultat af primær drift	27.854	27.411	24.337	24.386	16.912	112.675
Pengestrømme vedrørende primær drift	22.976	19.487	20.507	7.175	18.574	100.750
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	16.398	11.649	12.763	(1.458)	14.096	71.273
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	8.366	16.225	(2.941)	(921)	(671)	13.963
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(2.773)	39	541	(4.030)	(16.170)	(22.713)
Periodens pengestrømme i alt	21.991	27.913	10.363	(6.409)	(2.745)	62.523
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	75.992	13.524	3.375	3.093	9.172	13.524
Likvid beholdning ved periodens slutning	97.962	41.433	13.737	(3.313)	6.427	75.992

# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2020
Antal m <sup>2</sup> , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , PO Kontorselskaber	35.240	34.888	20.670	20.670	20.670	35.240
Antal m <sup>2</sup> , MC Property Fund Hamburg	56.409	58.838	73.882	76.847	-	58.635
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	7.824	7.217	6.819	6.583	6.211	7.824
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	23.189	23.010	17.625	17.398	17.129	23.189
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	13.455	12.576	11.269	10.405	-	13.455
Udlejningsgrad, bolig	98,30%	97,75%	97,40%	97,20%	97,80%	98,50%
Udlejningsgrad, kontor	99,40%	97,60%	98,50%	99,30%	99,66%	99,00%
Udlejningsgrad, erhverv	96,33%	93,50%	95,20%	93,70%	-	96,20%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (DKK)	509,00	497,17	483,70	471,14	460,74	486,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> p.a (DKK)	1185,00	1241,00	1095,00	1141,00	1061,00	1185,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (DKK)	766,00	726,00	745,41	684,00	-	743,00

## Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2020
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	62,22%	61,41%	59,94%	59,91%	62,08%	62,87%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	6,50%	7,19%	7,17%	7,31%	7,90%	21,25%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	5,50%	6,09%	6,18%	6,18%	6,87%	18,32%
Soliditetsgrad (pct.) <sup>1</sup>	43,85%	39,39%	38,54%	35,09%	40,62%	43,03%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>2</sup>	2,72%	2,64%	2,64%	2,59%	3,20%	2,65%
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	46,59%	49,62%	52,04%	51,97%	50,02%	46,40%
Interest coverage (ICR) <sup>1</sup>	4,15	3,49	3,14	2,82	3,78	3,74

Anm.:

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

## Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2019 1. kvartal	2018 1. kvartal	2017 1. kvartal	2020
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	12,00	11,48	9,16	8,52	8,12	38,73
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	17,37	12,34	14,69	-1,68	17,76	18,88
Markedsværdi (T.DKK)	890.933	736.152	611.625	427.442	409.593	777.679
Børskurs ultimo perioden (DKK)	236,00	195,00	176,00	123,00	129,00	206,00
Indre værdi (DKK)	225,68	186,73	161,03	141,92	121,92	220,70
Price Earnings (PE)	19,67	16,99	19,21	14,44	15,89	5,32
Kurs/indre værdi (DKK)	1,05	1,04	1,09	0,87	1,06	0,93
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	29,51	29,04	28,01	28,07	21,31	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 3.116.323 TDKK. Heraf udgør boliger 1.684.371 TDKK. Kontorejendomme 786.705 TDKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 645.247 TDKK.

Alle tal i 1.000 DKK pr. 31.03.2021

## HEIDE

Boliger 305.523 | Erhverv 0 | Kontor 4.463 | I alt 309.986

## HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 46.867 | Kontor 0 | I alt 46.867

## HAMBURG

Boliger 123.607 | Erhverv 449.330 | Kontor 0 | I alt 572.937

**ØVRIGE**  
Boliger 25.293 | Erhverv 136.404 | Kontor 0 | I alt 161.697

**SLESVIG**  
Boliger 522.820 | Erhverv 0 | Kontor 0 | I alt 522.820

**KIEL**  
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 531.538 | I alt 531.538

**LENSAHN**  
Boliger 79.994 | Erhverv 0 | Kontor 0 | I alt 79.994

**LÜBECK**  
Boliger 627.134 | Erhverv 0 | Kontor 250.704 | I alt 877.838



# LEDELSESPÅTEGNING

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapport for 1.kvartal 2021 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar til 31. marts 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 20.05.2021

## 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 1. kvartal	2020 1. kvartal	2020
<b>Nettoomsætning</b>	<b>44.763</b>	<b>44.638</b>	<b>179.232</b>
Driftsomkostninger	(13.290)	(13.032)	(48.131)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31.473</b>	<b>31.606</b>	<b>131.101</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.619)	(4.196)	(18.426)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>27.854</b>	<b>27.411</b>	<b>112.675</b>
Finansielle indtægter	141	14	659
Finansielle omkostninger	(6.719)	(7.851)	(30.136)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>21.276</b>	<b>19.573</b>	<b>83.198</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	0	0	190.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.276</b>	<b>19.573</b>	<b>273.717</b>
Skat af årets resultat	(3.273)	(3.017)	(37.772)
<b>Årets resultat</b>	<b>18.002</b>	<b>16.556</b>	<b>235.945</b>
<b>Fordeling af årets resultat</b>			
Moderselskabets aktionærer	11.338	10.819	146.227
Ikke kontrollerende interesser	6.664	5.737	89.718
<b>I alt</b>	<b>18.002</b>	<b>16.556</b>	<b>235.945</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>			
Resultat pr. aktie (EPS)	3,00	2,87	38,73
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	3,00	2,87	38,73

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2020
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>18.002</b>	<b>16.556</b>	<b>235.945</b>
<b>Anden totalindkomst</b>			
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>			
Kursreguleringer	(375)	(363)	(5.265)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	12.916	(3.988)	(11.198)
Skat af dagsværdireguleringer	(1.741)	572	1.499
Anden totalindkomst	<b>10.800</b>	<b>(3.779)</b>	<b>(14.964)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>28.802</b>	<b>12.777</b>	<b>220.981</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>			
Moderselskabets aktionærer	18.823	8.351	136.565
Ikke kontrollerende interesser	9.979	4.426	84.416
<b>I alt</b>	<b>28.802</b>	<b>12.777</b>	<b>220.981</b>

# BALANCE

## Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.133.627	2.961.083	3.142.942
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308	422	335
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.133.935</b>	<b>2.961.505</b>	<b>3.143.277</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.023	2.522	9.968
Andre tilgodehavender	6.478	6.253	6.625
Periodeafgrænsningsposter	76	0	106
Likvide beholdninger	100.395	59.002	82.919
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>113.973</b>	<b>67.777</b>	<b>99.618</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.247.908</b>	<b>3.029.282</b>	<b>3.242.895</b>

## BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(32.277)	(37.169)	(43.452)
Reserve for valutakursregulering	(3.534)	1.743	(3.159)
Overført resultat	1.270.340	1.039.049	1.252.338
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.424.194</b>	<b>1.193.288</b>	<b>1.395.392</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	572.215	488.346	562.236
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>851.980</b>	<b>704.943</b>	<b>833.157</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	185.023	163.466	182.362
Gæld til kreditinstitutter	1.455.789	1.463.949	1.455.723
Gæld til banker	45.156	56.365	48.296
Anden gæld	0	4.472	0
Leasingforpligtelser	25.555	25.979	25.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.711.523</b>	<b>1.714.231</b>	<b>1.712.047</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4.012	5.441	4.013
Gæld til banker	19.391	34.594	23.889
Leverandørgæld	7.714	9.192	11.980
Selskabsskat	13.442	5.125	11.704
Leasingforpligtelse	953	957	953
Anden gæld	66.678	66.453	82.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>112.190</b>	<b>121.763</b>	<b>135.456</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.823.713</b>	<b>1.835.994</b>	<b>1.847.503</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.247.908</b>	<b>3.029.282</b>	<b>3.242.895</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2021 - 31.03.2021							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(43.452)</b>	<b>(3.159)</b>	<b>1.252.338</b>	<b>1.395.392</b>	<b>562.236</b>	<b>833.157</b>
Årets resultat	0	0	0	18.002	18.002	6.664	11.338
Anden totalindkomst	0	11.175	(375)	0	10.800	3.315	7.485
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>11.175</b>	<b>(375)</b>	<b>18.002</b>	<b>28.802</b>	<b>9.979</b>	<b>18.823</b>
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(32.277)</b>	<b>(3.534)</b>	<b>1.270.340</b>	<b>1.424.194</b>	<b>572.215</b>	<b>851.980</b>

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
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(33.753)</b>	<b>2.106</b>	<b>1.022.493</b>	<b>1.180.511</b>	<b>483.920</b>	<b>696.592</b>
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)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(3.416)</b>	<b>(363)</b>	<b>16.556</b>	<b>12.777</b>	<b>4.426</b>	<b>8.351</b>
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(37.169)</b>	<b>1.743</b>	<b>1.039.049</b>	<b>1.193.288</b>	<b>488.346</b>	<b>704.943</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2020
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>27.854</b>	<b>27.411</b>	<b>112.675</b>
Ændring i tilgodehavender	3.117	487	(7.437)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(7.563)	(4.480)	7.798
Valutakursreguleringer	0	0	(237)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	131	649	116
Betalt selskabsskat	(563)	(4.580)	(12.165)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>22.976</b>	<b>19.487</b>	<b>100.750</b>
Modtagne finansielle indtægter	141	14	659
Betalte finansielle omkostninger	(6.719)	(7.851)	(30.136)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>16.398</b>	<b>11.649</b>	<b>71.273</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(931)	(1.727)	(10.891)
Salg af investeringsejendomme	9.297	17.952	24.854
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>8.366</b>	<b>16.225</b>	<b>13.963</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Tilbagebetaling på lån	(2.773)	39	(16.613)
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	(6.100)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(2.773)</b>	<b>39</b>	<b>(22.713)</b>



# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2020
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>21.991</b>	<b>27.913</b>	<b>62.523</b>
Likvid beholdning ved årets begyndelse	75.992	13.524	13.524
Overtagne likvide beholdninger	(20)	(4)	(55)
Årets pengestrømme	21.991	27.913	62.523
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>97.962</b>	<b>41.433</b>	<b>75.992</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	100.395	59.002	82.919
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(2.434)	(17.569)	(6.927)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>97.962</b>	<b>41.433</b>	<b>75.992</b>

# 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 31.3.2021 18.173 stk. aktier, svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

### Finanskalender

Delårsrapport 1.kvartal 2021	20. maj 2021
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.

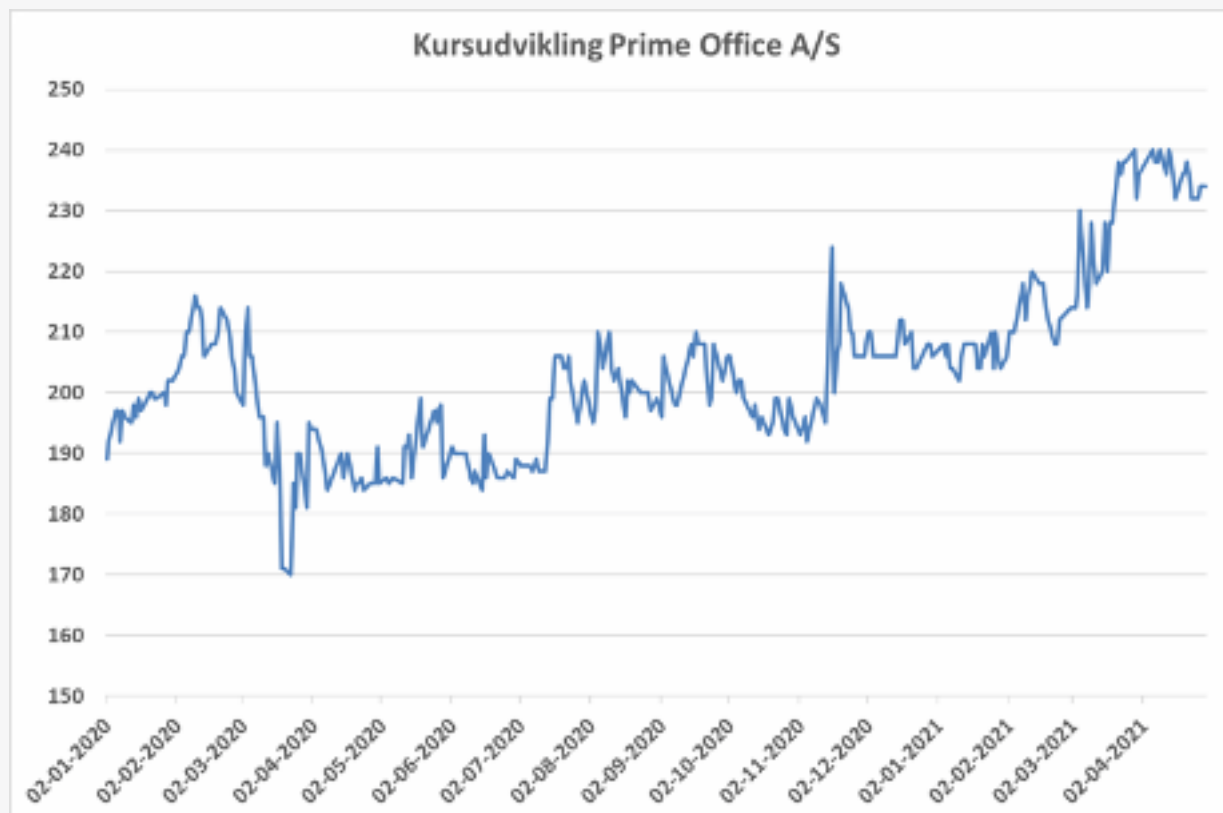
På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.



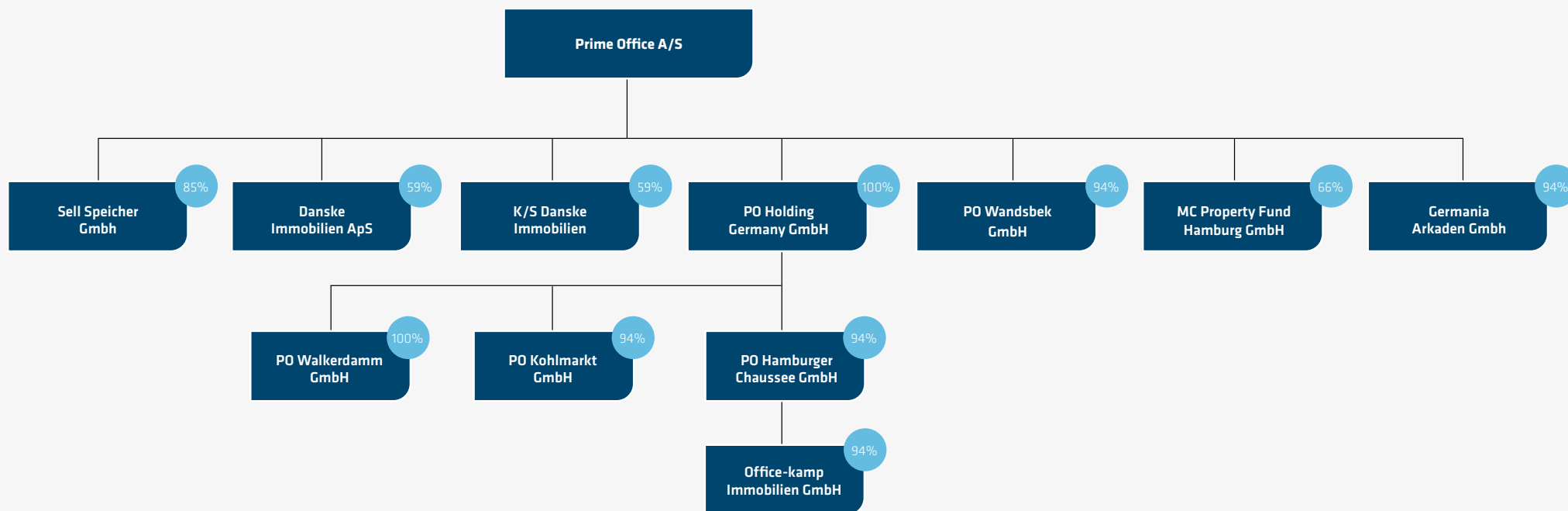
# AKTIE KURSUDVIKLING

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

Kursen på Prime Office er steget i løbet af 2021 med ca. 13% til kurs 234 (29.4.2021) efter at udbytte på 5 DKK er fragået.



# 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](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 2020.