



AARHUS, DEN 18. NOVEMBER 2021  
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 175/2021

# PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 3. KVARTAL 2021

(PERIODE 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2021)



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

*Geodætiske undersøgelser på  
byggefeltene er gået i gang.  
© Jasper Nielsen*

---

## PERIODEN I OVERSKRIFTER

I det sidste år er selskabets samlede lejeindtægter pr. m<sup>2</sup> steget med 3,5% og for boliger med 4,3%. Primær drift udgør 83,1 mio. DKK for de første 9 måneder efter fortsat højt investeringsniveau og mindre påvirkninger fra COVID-19. Overskud før skat på 146,2 mio. DKK.

- Omsætningen andrager 134,8 mio. DKK for 1-3. kvartal 2021 mod 133,5 mio. DKK for 1-3. kvartal 2020.
- Resultat af primær drift udgør 83,1 mio. DKK for 1-3. kvartal 2021 mod 83,2 mio. DKK for 1-3. kvartal 2020.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 63,0 mio. DKK for 1-3. kvartal 2021 mod 61,9 mio. DKK for 1-3. kvartal 2020.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 29,6 mio. i 3. kvartal og samlet med 83,1 mio. DKK i perioden.
- Overskud før skat andrager 146,2 mio. DKK for 1-3. kvartal 2021 mod 176,2 mio. DKK for 1-3. kvartal 2020.
- Koncernens egenkapital udgør 1.518,9 mio. DKK pr. 30.9.2021 mod 1.324,0 mio. DKK pr. 30.09.2020.
- Selskabet har forlænget to større rentesikringer fra 2025 til 2031. Det betyder, at selskabets renterisiko i de næste 10 år er lav, og selskabets gennemsnitsrente er på 0,65% p.a. eksklusiv bidrag.
- Selskabets byggeprojekt på Aarhus Ø følger tidsplan for lokalplan, og byggeprogram inklusive byggebudget er i sidste fase med selskabets tekniske rådgivere.

---

## 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. Værdireguleringer for investeringsejendomme udgjorde 83,1 mio. DKK for 1-3 kvartal 2021.

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

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	RESULTAT FOR 1.-3 KVARTAL 2021	RESULTAT FOR 1.-3.KVARTAL 2020
Leje pr. m <sup>2</sup> årligt – alle selskaber	956,18 DKK	923,72 DKK
Samlet lejeindtægt	134,85 mio. DKK	133,5 mio. DKK
Primær drift (EBIT)	83,135 mio. DKK	83,2 mio. DKK
Overskud før skat og værdiregulering af ejendomme	63,05 mio. DKK	61,95 mio. DKK
Værdiregulering af ejendomme	83,1 mio. DKK	114,3 mio. DKK
Overskud før skat	146,2 mio. DKK	176,2 mio. DKK
Soliditet	45,37%	42,05%
LTV (realkreditgæld /værdi af ejendomme)	45,17%	47,65%
Aktiver i alt	3.348,2 mio. DKK	3.148,9 mio. DKK
Likvide midler	109,1 mio. DKK	71,05 mio. DKK
Egenkapital	1.518,9 mio. DKK	1.324,0 mio. DKK
Antal m <sup>2</sup> i koncernen	284.762	286.551
Antal lejligheder	3.595 stk.	3.597 stk.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LEDELSENS BERETNING

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

Målområder og styringsnøgletal (KPI)

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

Forretningsområder med segmentoplysninger

Koncernens hoved- og nøgletal

Koncernens portefølje af investeringsejendomme

SIDE 1-15

## PÅTEGNING

Ledelsespåtegning

SIDE 16

## REGNSKAB

Resultatopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Pengestrømsopgørelse

SIDE 17-23

## ØVRIGE OPLYSNINGER

Aktionærinformation

Aktiekursudvikling

Koncernstruktur

Kontaktinformation

SIDE 24-28



Visualisering af tagetage  
på Aarhus Ø projekt.

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

## RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	3Q 2021	3Q 2020	Udvikling i % 3Q 2020 3Q 2021
<b>Omsætning</b>	<b>134.845</b>	<b>133.536</b>	<b>1,0%</b>
Driftsomkostninger	-39.479	-37.122	6,3%
<b>Bruttoresultat</b>	<b>95.366</b>	<b>96.415</b>	<b>-1,1%</b>
<i>Bruttomargin</i>	70,7%	72,2%	
Salgs- og administrationsomkostninger	-12.232	-13.199	-7,3%
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>83.135</b>	<b>83.216</b>	<b>-0,1%</b>
(overskudsgrad primær drift)	61,7%	62,3%	
Finansielle poster, netto	-20.085	-21.266	
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.050</b>	<b>61.950</b>	<b>1,8%</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	83.156	114.304	
Overskud før skat	146.206	176.254	
<b>ANDRE NØGLETAL</b>			
Aktiver ialt	3.348.218	3.148.922	
<b>Egenkapital</b>	<b>1.518.923</b>	<b>1.324.029</b>	
Likvide midler	109.123	71.005	
<i>Soliditet</i>	45,37%	42,05%	
LTV (realkredit/vurdering)	45,17%	47,65%	

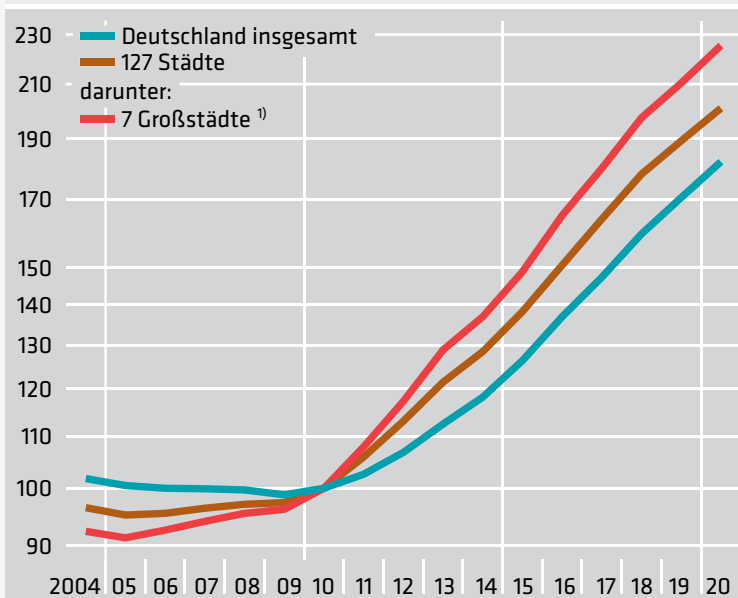
# VURDERING AF INVESTERINGSEJENDOMME OG KAPITALMARKEDERNE

## Udviklingen på det tyske ejendomsmarked i 2021

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. For erhvervsjendomme er der stadig stor efterspørgsel efter kontorejendomme, og i de største 7 byer handles kontorejendomme til et afkast på under 3%.

## Prisudviklingen for boligejendomme i Tyskland fordelt på bygrupper\*

2010 = 100, log. Maßstab



\* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Deutsche Bundesbank

### Vurdering af investeringsejendomme

Uden at ændre på principperne for måling af selskabets investeringsejendomme har de stigende huslejer betydet, at selskabets ejendomme er værdireguleret med 83,1 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør 3.220,8 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 investeringsejendommenes værdi ved ændringer i afkastrente og i lejeindtægt.

	Prime Office A/S	MC Property Fund Hamburg
Nuværende rentesikring	EUR 30.000.000	EUR 35.000.000
Udløber	30-06-2025	30-12-2025
Rentesats frem til 2025	0,83%	0,66%
Forlænget yderligere til	30-12-2031	30-12-2031
Rentesats frem til 2031	0,62%	0,66%

### 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 til selskabets aktionærer og udloddet udbytte i K/S Danske Immobilen på ca. 9 mio. DKK. Afdrag på gæld udgør 9 mio. DKK.

Selskabets likviditet udgjorde pr. 30.9.2021 109,1 mio. DKK mod 71,0 mio. DKK den 30.9.2020.

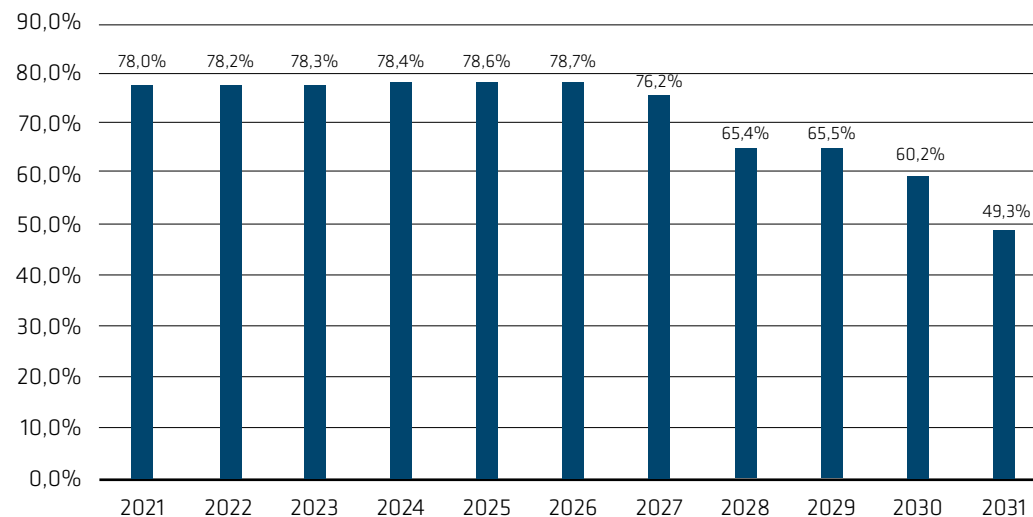
### Kapitalstruktur

Selskabets egenkapital udgør 1,52 mia. DKK pr. 30.09.2021 og med en soliditet på 45,37 % og en LTV på 45,17 % er selskabets balance fortsat solid.

### Rentesikringer

I 3. kvartal 2021 har selskabet forlænget rentesikringer i Prime Office A/S og i MC Property Fund Hamburg GmbH, således at selskabets rentesikringer løber frem til 2031. Som det fremgår er der tale om en forlængelse af eksisterende rentesikringer frem til 2031. I Prime Office A/S bliver rentesatsen lavere end i dag, mens den i MC Property Fund Hamburg GmbH er uændret 0,66%.

Afdækningprocent frem til 2031



### **Investeringer**

Der opretholdes et højt vedligeholdelsesniveau for selskabets ejendomme.

### **Aarhus Ø og det videre forløb**

Der arbejdes på to spor i planlægningen af de to bygge-  
felter på Aarhus Ø med selskabets rådgivere.  
Lokalplanudarbejdelse og byggeprogram inklusive  
byggebudget, der begge følger de fastlagte tidsterminer.

### **FORVENTNINGER TIL 2021**

Selskabets forventninger til 2021 er uændret 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. Værdireguleringer for investeringsejendomme udgjorde 83,1 mio. DKK for 1-3. kvartal 2021.

Yderligere værdireguleringer af investeringsejendomme og 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. 284.762m<sup>2</sup> i Nordtyskland, hvoraf ca.75% udgøres af boligejendomme, 12% af kontorejendomme og 13% udgøres af erhvervsejendomme.

Selskabets lejeindtægter pr. m2 er steget med 3,5% fra 30.9.2020

## **Boligejendomme**

Selskabets boligejendomme udgør 3.595 lejligheder i Nordtyskland heraf ca. 363 lejligheder i og omkring Hamborg.

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

I K/S Danske Immobilien er huslejen steget med 4,3% fra 2020 til 2021.

Modernisering og vedligeholdelse udgør 17,7 mio. DKK for 1-3. kvartal 2021 mod 14,1 mio. DKK for 1-3. kvartal 2020.

## **Kontorejendomme**

Selskabets kontorejendomme ligger centralt i Kiel og i Lübeck. Der er fortsat en meget høj udlejning og få ledige kvadratmeter.

## **Erhvervsejendomme**

I MC Property Fund Hamburg GmbH er udlejningsprocenten forbedret i de seneste år, og tomme lejemål udgør for erhverv og boliger 4,3% pr. 30.9.2021.

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. Som følge heraf kan regnskabstal for de seneste år ikke direkte sammenlignes.

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. - 3. 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>73.138</b>	<b>30.944</b>	<b>30.763</b>	<b>0</b>	<b>134.845</b>
Driftsomkostninger	(26.127)	(2.525)	(10.827)	0	(39.479)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>47.011</b>	<b>28.419</b>	<b>19.936</b>	<b>0</b>	<b>95.366</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.514)	(2.684)	(4.421)	(1.613)	(12.232)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>43.497</b>	<b>25.735</b>	<b>15.515</b>	<b>(1.613)</b>	<b>83.134</b>
Finansielle poster, netto	(6.713)	(5.696)	(4.661)	(3.015)	(20.085)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>36.784</b>	<b>20.039</b>	<b>10.854</b>	<b>(4.628)</b>	<b>63.050</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	68.470	-	14.686	0	83.156
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.254</b>	<b>20.039</b>	<b>25.540</b>	<b>(4.627)</b>	<b>146.206</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.666.757</b>	<b>986.210</b>	<b>812.163</b>	<b>(116.912)</b>	<b>3.348.218</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>593.609</b>	<b>523.516</b>	<b>407.208</b>	<b>304.962</b>	<b>1.829.295</b>

## Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. 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>70.095</b>	<b>31.546</b>	<b>31.895</b>	<b>0</b>	<b>133.536</b>
Driftsomkostninger	(23.900)	(2.035)	(11.187)	0	(37.122)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>46.195</b>	<b>29.511</b>	<b>20.708</b>	<b>(0)</b>	<b>96.415</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.233)	(2.236)	(3.799)	(2.931)	(13.199)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>41.962</b>	<b>27.275</b>	<b>16.909</b>	<b>(2.931)</b>	<b>83.216</b>
Finansielle poster, netto	(7.263)	(6.101)	(4.313)	(3.589)	(21.266)
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>34.699</b>	<b>21.174</b>	<b>12.596</b>	<b>(6.520)</b>	<b>61.950</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	99.381	14.892	31	0	114.304
<b>Resultat før skat</b>	<b>134.080</b>	<b>36.066</b>	<b>12.627</b>	<b>(6.520)</b>	<b>176.254</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.531.475</b>	<b>956.984</b>	<b>744.717</b>	<b>(84.254)</b>	<b>3.148.922</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>608.824</b>	<b>508.378</b>	<b>521.660</b>	<b>186.031</b>	<b>1.824.893</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	3. kvartal					1. - 3. kvartal				
	2021 3. kvartal	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal	2018 3. kvartal	2017 2. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>										
Nettoomsætning	45.042	44.299	41.264	40.699	27.395	134.845	133.536	122.937	122.552	81.923
Bruttoresultat	31.203	32.782	31.357	26.165	21.065	95.366	96.415	88.368	90.923	63.244
Resultat af primær drift	26.618	29.040	28.369	22.479	16.682	83.134	83.216	78.465	72.868	48.531
Resultat af finansielle poster	(6.759)	(5.981)	(6.988)	(8.092)	(4.694)	(20.085)	(21.266)	(21.754)	(25.055)	(13.619)
Resultat før værdiregulering	19.861	23.060	21.382	14.387	11.989	63.050	61.950	56.711	47.813	34.913
Resultat før skat	49.499	117.334	21.398	14.429	11.989	146.206	176.254	102.015	47.855	34.913
<b>Periodens resultat</b>	<b>47.084</b>	<b>104.431</b>	<b>18.696</b>	<b>11.597</b>	<b>10.954</b>	<b>129.301</b>	<b>161.033</b>	<b>90.168</b>	<b>40.668</b>	<b>31.104</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>										
Periodens totalindkomst i alt	51.501	103.786	9.389	15.982	10.694	149.711	146.570	58.364	43.197	38.142
<b>BALANCE</b>										
<b>Aktiver</b>										
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	4	(16.792)	13.221	-15.086	4.595					
Langfristede aktiver	3.224.957	3.066.714	2.571.664	2.418.857	1.556.163					
Kortfristede aktiver	123.261	82.209	17.950	60.513	9.525					
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.348.218</b>	<b>3.148.922</b>	<b>2.589.614</b>	<b>2.479.370</b>	<b>1.565.688</b>					
<b>Passiver</b>										
Egenkapital i alt	1.518.923	1.324.029	1.012.966	897.879	645.493					
Langfristede forpligtelser	1.718.048	1.705.246	1.471.102	1.507.006	857.487					
Kortfristede forpligtelser	111.247	119.647	105.546	74.485	62.708					
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.348.218</b>	<b>3.148.922</b>	<b>2.589.614</b>	<b>2.479.370</b>	<b>1.565.688</b>					
<b>PENGESTRØMME</b>										
Resultat af primær drift	83.134	83.216	83.216	78.465	72.868					
Pengestrømme vedrørende primær drift	77.374	65.353	70.478	28.430	43.441					
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	57.290	44.087	48.724	3.375	29.822					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(4)	16.792	(13.221)	38.346	(4.595)					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(35.415)	(13.818)	(39.018)	(19.929)	(28.988)					
Periodens pengestrømme i alt	21.871	47.061	(3.514)	21.793	(3.761)					
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	75.992	13.524	3.375	3.093	9.172					
Likvid beholdning ved periodens slutning	97.829	60.542	(139)	24.890	6.060					

# KONCERNENS NØGLETAL

## Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. 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	56.494	58.635	73.882	76.249	-	58.635
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	8.170	7.733	7.076	6.589	6.211	7.824
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	23.127	23.380	17.398	17.368	17.129	23.189
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	14.178	12.515	10.405	10.450	-	13.455
Udlejningsgrad, bolig	98,30%	97,80%	97,60%	97,20%	98,00%	98,50%
Udlejningsgrad, kontor	99,50%	99,50%	99,30%	99,00%	100,00%	99,00%
Udlejningsgrad, erhverv	96,50%	96,20%	93,70%	92,70%	-	96,20%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (DKK)	520,50	500,30	491,95	475,60	466,67	486,00
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> p.a (DKK)	1.185,00	1.224,00	1.094,50	1.101,36	1.086,26	1185,00
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (DKK)	760,60	758,10	718,67	720,56	704,47	743,00

## Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2020
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	13,71%	20,11%	14,24%	8,27%	7,75%	21,25%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	12,13%	18,37%	12,58%	7,03%	6,90%	18,32%
Soliditetsgrad (pct.) <sup>1</sup>	45,37%	42,05%	39,12%	36,21%	41,23%	43,03%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>2</sup>	2,61%	2,69%	2,94%	2,64%	2,99%	2,65%
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	45,17%	47,65%	50,78%	52,36%	50,29%	46,40%
Interest coverage (ICR) <sup>1</sup>	4,14	3,91	3,61	2,91	3,56	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. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2017 1. - 3. kvartal	2020
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	27,39	34,84	19,75	8,99	7,91	38,73
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	20,23	15,57	18,69	1,29	12,52	18,88
Markedsværdi (T.DKK)	1.049.489	762.578	590.774	437.868	390.542	777.679
Børskurs ultimo perioden (DKK)	278,00	202,00	170,00	126,00	123,00	206,00
Indre værdi (DKK)	240,01	208,18	166,18	146,75	123,43	220,70
Price Earnings (PE)	10,15	5,80	8,61	14,02	15,55	5,32
Kurs/indre værdi (DKK)	1,16	0,97	1,02	0,86	1,00	0,93
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	29,36	29,39	30,11	27,96	20,38	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 3.220.000 TDKK. Heraf udgør boliger 1.805.646 TDKK. Kontorejendomme 782.000 TDKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 812.353 TDKK.

Alle tal i 1.000 DKK pr. 30.09.2021

## HEIDE

Boliger 325.646 | Erhverv 4.354 | Kontor 0 : I alt 330.000

## HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 51.000 | Kontor 0 : I alt 51.000

## HAMBURG

Boliger 138.000 | Erhverv 467.000 | Kontor 0 : I alt 605.000

**ØVRIGE**  
Boliger 26.000 | Erhverv 110.100 | Kontor 0 : I alt 136.000

**SLESVIG**  
Boliger 583.000 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 583.000

**KIEL**  
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 523.000 : I alt 523.000

**LENSAHN**  
Boliger 89.000 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 89.000

**LÜBECK**  
Boliger 644.000 | Erhverv 0 | Kontor 259.000 : I alt 903.000



Visualisering af Aarhus Ø projekt.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 3. 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 3. kvartal 2021 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapport for 3. kvartal 2021 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. september 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.

Dato for underskrift er den 18. november 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 3. kvartal	2020 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2020
<b>Nettoomsætning</b>	<b>45.042</b>	<b>44.299</b>	<b>134.845</b>	<b>133.536</b>	<b>179.232</b>
Driftsomkostninger	(13.839)	(11.518)	(39.479)	(37.122)	(48.131)
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31.203</b>	<b>32.782</b>	<b>95.366</b>	<b>96.415</b>	<b>131.101</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.585)	(3.742)	(12.232)	(13.199)	(18.426)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>26.618</b>	<b>29.040</b>	<b>83.134</b>	<b>83.216</b>	<b>112.675</b>
Finansielle indtægter	140	38	422	92	659
Finansielle omkostninger	(6.899)	(6.019)	(20.507)	(21.358)	(30.136)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>19.861</b>	<b>23.060</b>	<b>63.050</b>	<b>61.950</b>	<b>83.198</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	29.638	94.274	83.156	114.304	190.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>49.499</b>	<b>117.334</b>	<b>146.206</b>	<b>176.254</b>	<b>273.717</b>
Skat af periodens resultat	(2.414)	(12.902)	(16.905)	(15.221)	(37.772)
<b>Periodens resultat</b>	<b>47.084</b>	<b>104.431</b>	<b>129.301</b>	<b>161.033</b>	<b>235.945</b>
<b>Fordeling af periodens resultat</b>					
Moderselskabets aktionærer	28.043	63.962	77.526	98.661	146.227
Ikke kontrollerende interesser	19.041	40.469	51.775	62.372	89.718
<b>I alt</b>	<b>47.084</b>	<b>104.431</b>	<b>129.301</b>	<b>161.033</b>	<b>235.945</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	7,43	16,94	20,54	26,13	38,73
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	7,43	16,94	20,54	26,13	38,73

# TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2021 3. kvartal	2020 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2020
<b>Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>47.084</b>	<b>104.431</b>	<b>129.301</b>	<b>161.033</b>	<b>235.945</b>
<b>Anden totalindkomst</b>					
Kursreguleringer	(38)	(1.012)	(619)	(3.714)	(5.265)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	5.183	451	24.404	(12.382)	(11.198)
Skat af dagsværdireguleringer	(728)	(84)	-3.375	1.633	1.499
<b>Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst</b>	<b>4.417</b>	<b>(645)</b>	<b>20.410</b>	<b>(14.463)</b>	<b>(14.964)</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>51.501</b>	<b>103.786</b>	<b>149.711</b>	<b>146.570</b>	<b>220.981</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>					
Moderselskabets aktionærer	31.122	63.655	91.768	89.319	136.565
Ikke kontrollerende interesser	20.379	40.131	57.943	57.251	84.416
<b>I alt</b>	<b>51.501</b>	<b>103.786</b>	<b>149.711</b>	<b>146.570</b>	<b>220.981</b>

# BALANCE

## Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.220.884	3.066.350	3.142.942
Investeringsejendomme under opførsel	3.824	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	249	364	335
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.224.957</b>	<b>3.066.714</b>	<b>3.143.277</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.534	3.218	9.968
Andre tilgodehavender	5.605	7.986	6.625
Periodeafgrænsningsposter	0	0	106
Likvide beholdninger	109.123	71.005	82.919
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>123.261</b>	<b>82.209</b>	<b>99.618</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.348.218</b>	<b>3.148.922</b>	<b>3.242.895</b>

## BALANCE

## Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(22.423)	(44.502)	(43.452)
Reserve for valutakursregulering	(3.778)	(1.608)	(3.159)
Overført resultat	1.355.458	1.180.473	1.252.338
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.518.923</b>	<b>1.324.029</b>	<b>1.395.392</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	(612.862)	(538.118)	562.236
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>906.061</b>	<b>785.911</b>	<b>833.157</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Udskudt skat	198.275	169.742	182.362
Gæld til kreditinstitutter	1.450.784	1.455.667	1.455.723
Gæld til banker	43.651	54.336	48.296
Leasingforpligtelser	25.338	25.500	25.666
Anden gæld	0	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.718.048</b>	<b>1.705.246</b>	<b>1.712.047</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4.011	5.428	4.013
Gæld til banker	28.248	27.441	23.889
Leverandørgæld	12.153	7.262	11.980
Selskabsskat	14.553	3.174	11.704
Leasingforpligtelse	957	957	953
Anden gæld	51.325	75.386	82.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>111.247</b>	<b>119.647</b>	<b>135.456</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.829.295</b>	<b>1.824.893</b>	<b>1.847.503</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.348.218</b>	<b>3.148.922</b>	<b>3.242.895</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2021 - 30.09.2021							
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>1.395.393</b>	<b>562.236</b>	<b>833.157</b>
Årets resultat	0	0	0	129.301	129.301	51.775	77.526
Anden totalindkomst	0	21.029	(619)	-	20.410	6.168	14.242
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>21.029</b>	<b>(619)</b>	<b>129.301</b>	<b>149.711</b>	<b>57.943</b>	<b>91.768</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	0	0	0	(7.317)	(7.317)	(7.317)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(18.955)	(18.955)	0	(18.955)
Udbytte egne aktier	0	0	0	91	91	0	91
<b>Egenkapital pr. 30. september 2021</b>	<b>189.666</b>	<b>(22.423)</b>	<b>(3.778)</b>	<b>1.355.458</b>	<b>1.518.923</b>	<b>612.862</b>	<b>906.061</b>

KONCERN 01.01.2020 - 30.09.2020							
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	161.033	161.033	62.372	98.661
Anden totalindkomst	0	(10.749)	(3.714)	0	(14.463)	(5.121)	(9.342)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(10.749)</b>	<b>(3.714)</b>	<b>161.033</b>	<b>146.570</b>	<b>57.251</b>	<b>89.319</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	0	0	0	(3.053)	(3.053)	(3.053)	0
<b>Egenkapital pr. 30. september 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(44.502)</b>	<b>(1.608)</b>	<b>1.180.473</b>	<b>1.324.029</b>	<b>538.118</b>	<b>785.911</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2020
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>83.134</b>	<b>83.216</b>	<b>112.675</b>
Ændring i tilgodehavender	2.553	(1.971)	(7.437)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(6.968)	(5.721)	7.798
Valutakursreguleringer	-	-	(237)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	86	691	116
Betalt selskabsskat	(1.431)	(10.862)	(12.165)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>77.374</b>	<b>65.353</b>	<b>100.750</b>
Modtagne finansielle indtægter	422	92	659
Betalte finansielle omkostninger	(20.507)	(21.358)	(30.136)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>57.290</b>	<b>44.087</b>	<b>71.273</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(9.299)	(4.504)	(10.891)
Salg af investeringsejendomme	9.295	21.296	24.854
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(4)</b>	<b>16.792</b>	<b>13.963</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b>			
Tilbagebetaling på lån	(9.234)	(10.765)	(16.613)
Udlodning K/S Danske Immobilien, minoritet	(7.317)	(3.053)	(6.100)
Udloddet udbytte	(18.864)	0	-
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt</b>	<b>(35.415)</b>	<b>(13.818)</b>	<b>(22.713)</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2020
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>21.871</b>	<b>47.061</b>	<b>62.523</b>
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	75.992	13.524	13.524
Overtagne likvide beholdninger	0	0	0
Valutakursreguleringer, likvider	-34	(43)	-55
Periodens pengestrømme	21.871	47.061	62.523
<b>Likvid beholdning ved periodens slutning</b>	<b>97.829</b>	<b>60.542</b>	<b>75.992</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	109.123	71.005	82.919
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(11.294)	(10.463)	(6.927)
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>97.829</b>	<b>60.542</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.



Visualisering opholdsareal Aarhus Ø projekt.

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 30.9.2021 18.173 stk. aktier, svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

### Finanskalender

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.



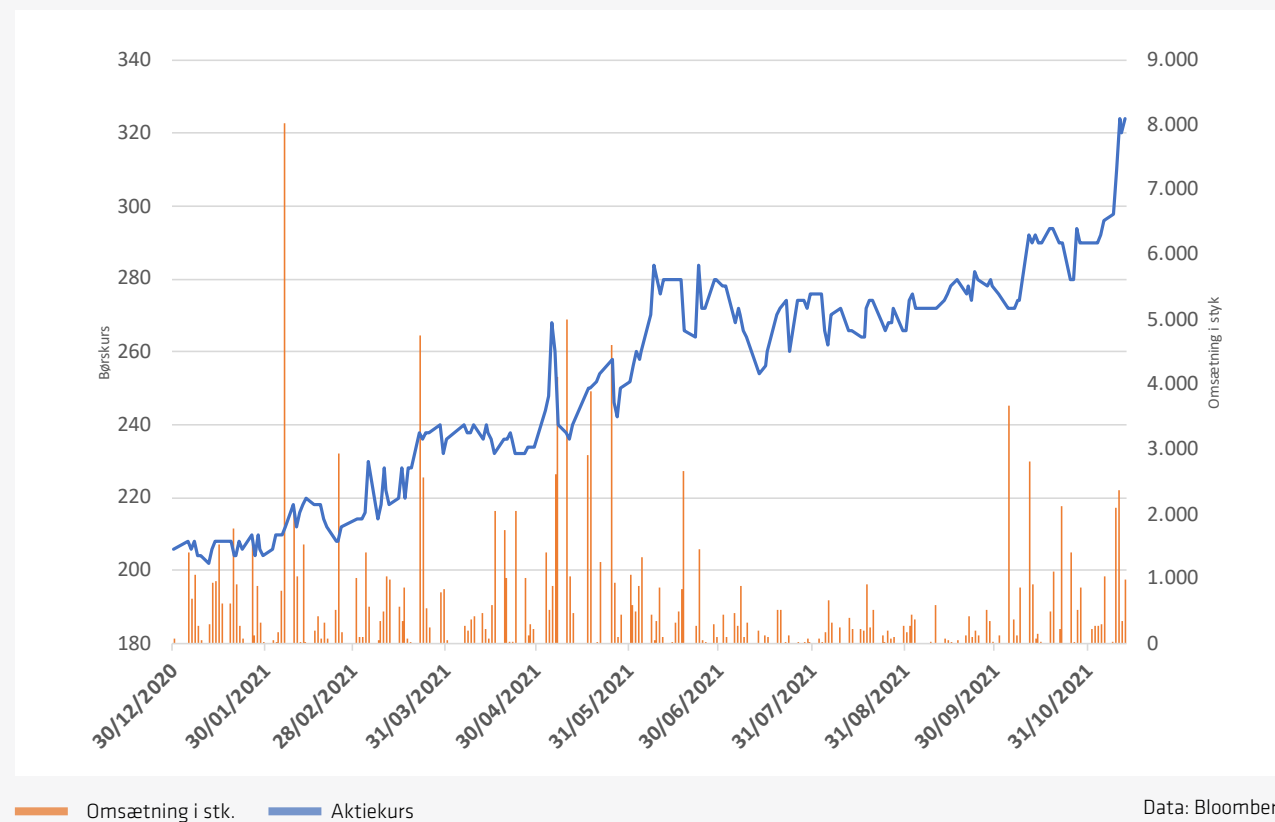
Visualisering af Aarhus Ø projekt.

# AKTIE KURSUDVIKLING

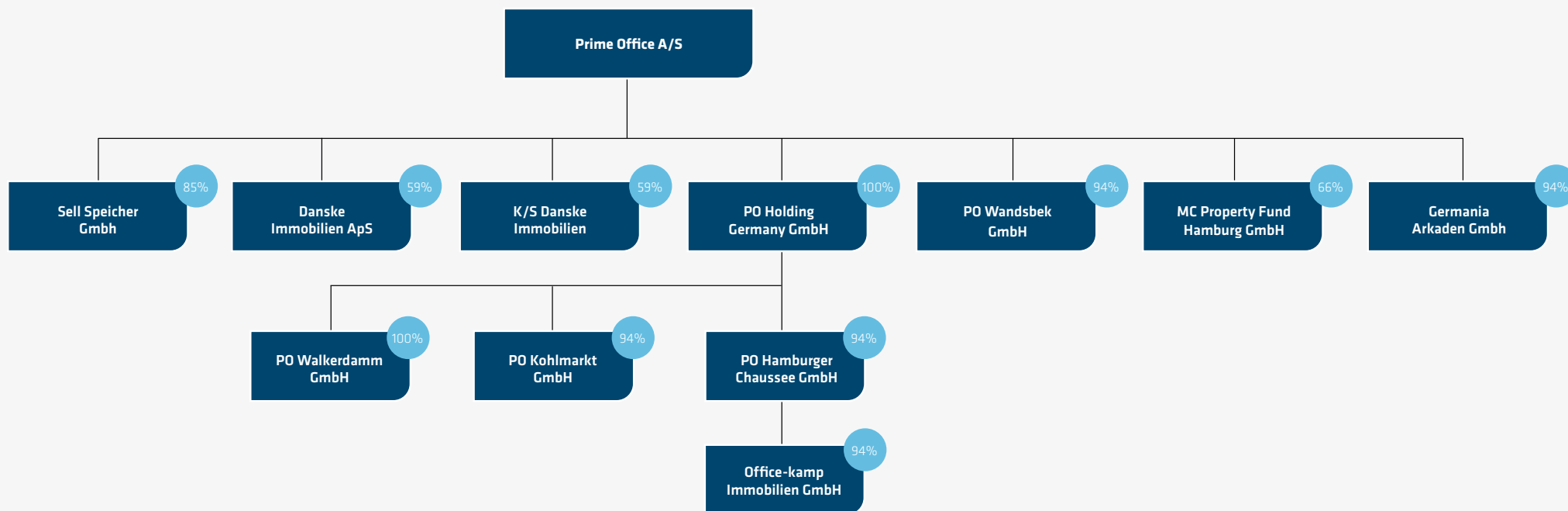
## Udvikling i Prime Office A/S' aktiekurs

Kursen på Prime Office er i løbet af 2021 steget med 57,21% (12.11.2021).

**Aktiekursudvikling Prime Office i 2021**



# KONCERNSTRUKTUR



Bestyrelse og medarbejdere i Prime Office var den 11. november 2021 inviteret på besøg af Aarsleff på Danmarks højeste byggeplads - Lighthouse 2.0, der er det nye fyrtårn i Aarhus. Samtidig blev samarbejdsaftale med Aarsleff underskrevet.

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.