



AARHUS, DEN 23. MAJ 2024 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 202/2024

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2024

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. MARTS 2024



Visualisering / Melbybyggen set fra Vandet

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

RESUME FOR 1. KVARTAL 2024

Selskabets bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1. kvartal 2024, der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Selskabets samlede lejeindtægter er steget med 1,1% i forhold til 1. kvartal 2023, der udviste en stigning fra året før på 7,1%.

Selskabets primær drift udgør 27,0 mio. DKK for de første 3 måneder, og er påvirket af en række engangsomkostninger ved salg af ejendomme 2,5 mio. DKK, ny valuar og vurdering af alle boligejendomme 1,3 mio. DKK, advokat- og revisorregning for gennemgang af direktørkontrakt, merhonorar til EY for revision og til Deloitte for skatteassistance.

- Omsætningen andrager 50,4 mio. DKK pr. 31.3.2024 mod 49,8 mio. DKK pr. 31.03.2023.
- Resultat af primær drift udgør 27,0 mio. DKK pr. 31.3.2024 mod 31,5 mio. DKK pr. 31.03.2023.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 16,6 mio. pr. 31.3.2024 mod 23,4 mio. DKK pr. 31.03.2023.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 0 mio. i 1. kvartal 2024 mod 37,3 mio. DKK i 1. kvartal 2023.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 16,6 mio. pr. 31.3.2024 mod 60,7 mio. DKK for 1. kvartal 2023.
- Koncernens egenkapital udgør 2.005,0 mio. DKK pr. 31.3.2024 mod 1996,4 mio. DKK pr. 31.03. 2023.
- Selskabets soliditet udgør 47,65% pr. 31.3.2024 mod 51,97% pr. 31.03.2023.
- Selskabets LTV pr. 31.03.2024 er på 51,07% mod 42,27% pr. 31.3.2023.
- Selskabets nøgletal er ændret som følge af låneoptagelse på 240 mio. DKK i forbindelse med køb af grunde fra Aarhus Kommune.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

I 1. kvartal 2024 har selskabet via to nyetablerede 100% ejede datterselskaber overtaget to byggefeltet fra Aarhus Kommune efter, at en naboklage over lokalplan blev afvist af Planankenævnet, der straks blev genklaget over ufyldstgørende svar. Denne klage er afvist af Planankenævnet den 2.5.2024.

Der er modtaget byggetilladelse til projektet i februar 2024.

Byggeriet forventes tidligst igangsat i 2.-3. kvartal 2024.

FORVENTNINGER TIL 2024

Selskabet forventer uændret en omsætning på 195-210 mio. DKK i 2024. Et resultat af primær drift på 95-125 mio. DKK og et resultat før værdireguleringer og skat på 75 -100 mio. DKK.

Usikkerheden er fortsat stor på de finansielle markeder, som følge af krigen i Ukraine og øvrige geopolitiske spændinger. Herudover påvirkningerne af råvare- og energimarkeder, hvilket kan påvirke øvrige makroøkonomiske og rentemæssige forhold.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Delårsrapport for perioden 1. januar til 31. marts 2024	1
Resume for 1. kvartal 2024.....	1
Økonomiske overskrifter	1
Væsentlige begivenheder i perioden	2
Forventninger til 2024	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2024 til 31. marts 2024	4
Ledelsens beretning for 1. kvartal 2024	6
Økonomisk udvikling	6
Det tyske ejendomsmarked.....	7
Vurdering af investeringsejendomme	7
Selskabets resultatopgørelse	8
Selskabets balance	8
Kapitalstruktur og rentesikringer	8
Liquident	9
Aarhus Ø projektet	9
Begivenheder efter balancedagen	9
Forretningsområder med segmentoplysninger	10
Hoved- og nøgletal for koncernen	12
Koncernens nøgletal	14
Ledelsespåtegning	16
Resultatopgørelse	17
Totalindkomstopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsanalyse	22
Aktionærinformation	24
Aktiekursudvikling	25
Anvendt regnskabspraksis	26
Kontakt.....	26

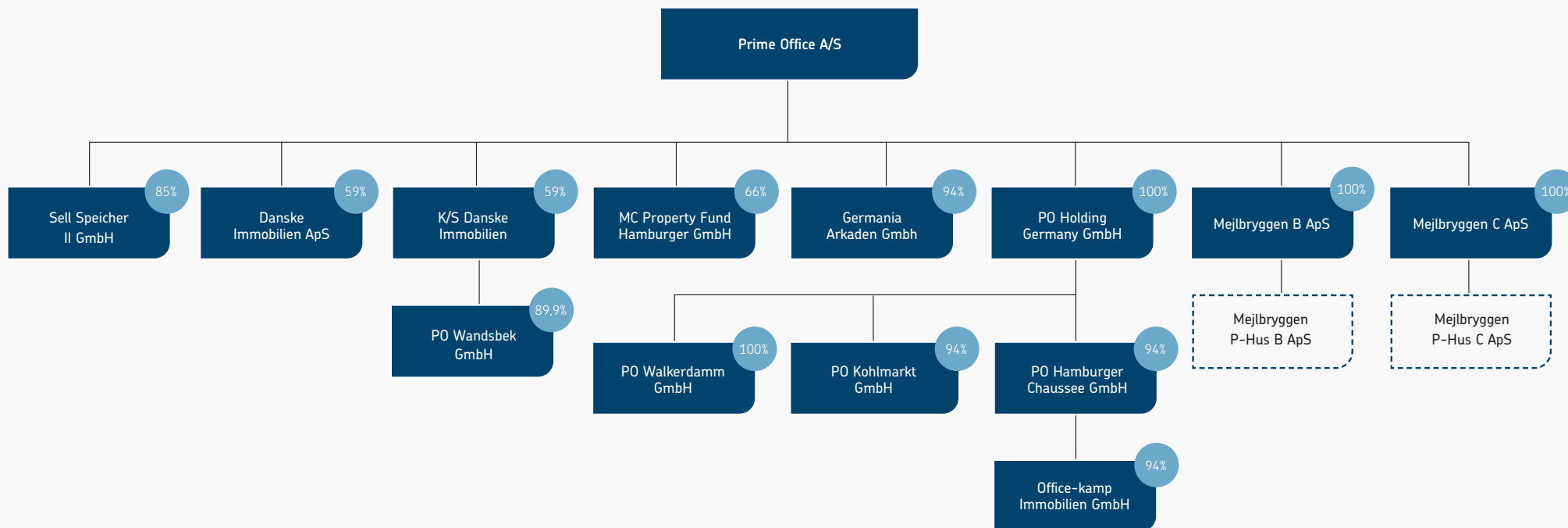
UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2024 TIL 31. MARTS 2024

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1Q 2024	1Q 2023	Udvikling i % Q1 2023 Q1 2024
Omsætning	50.420	49.851	1,1%
Driftsomkostninger	-14.801	-14.454	2,4%
Bruttoresultat	35.619	35.397	0,6%
<i>Bruttomargin</i>	70,6%	71,0%	
Salgs- og adm. omkostninger	-8.580	-3.836	123,7%
Resultat af primær drift	27.039	31.562	-14,3%
(overskudsgrad primær drift)	53,6%	63,3%	
Finansielle poster, netto	-10.280	-8.157	
Resultat før skat	16.759	23.405	-28,4%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-119	37.347	
Overskud før skat	16.640	60.752	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	4.207.637	3.841.228	
Egenkapital	2.005.085	1.996.421	
Likvide midler	121.936	179.543	
<i>Soliditet</i>	47,65%	51,97%	
LTV (realkredit/vurdering)	51,07%	42,27%	

KONCERNSTRUKTUR

Efter købet af byggefelt B og C ser den nye koncernstruktur ud som følger, hvor de to byggefelter er placeret i to selskaber – Mejlbyggen B ApS og Mejlbyggen C ApS med tilknyttede P-huse.



LEDELSENS BERETNING FOR 1. KVARTAL 2024

Økonomisk udvikling

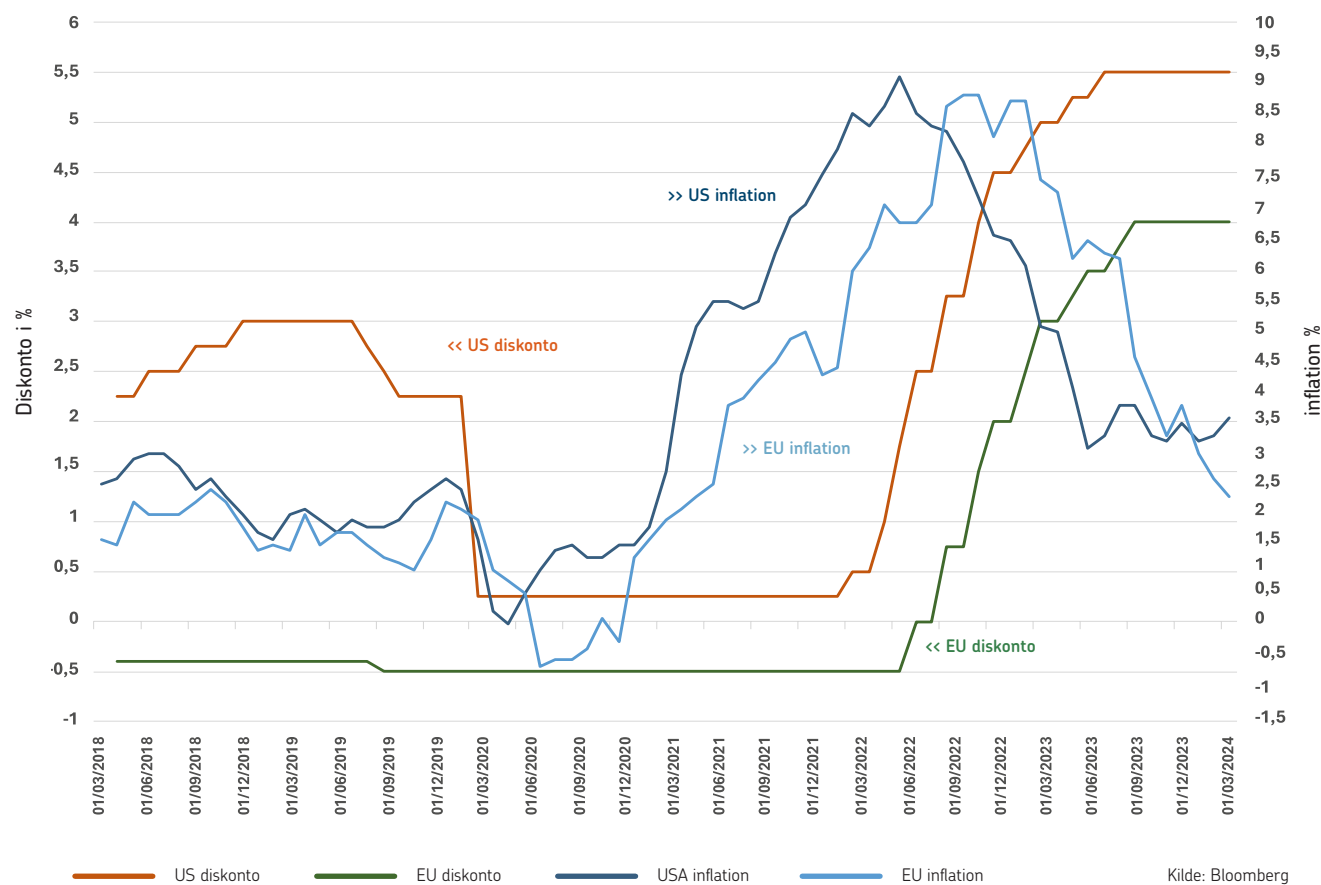
Udviklingen i den amerikanske økonomi viser fortsat styrke. Til trods for massive rentestigninger viser både bolig- og aktiemarkederne markante stigninger. Arbejdsløsheden i USA er lav, og der oprettes fortsat mange nye arbejdspladser. Inflationen i USA stagnerer og stiger svagt, og er dermed ikke i nærheden af de pengepolitiske mål på 2%.

I EU er inflationen faldet markant og er tæt på den pengepolitiske målsætning på 2%, hvilket burde indikere lavere renter.

For alle der investerer i fast ejendom er renteutviklingen et centralt spørgsmål, og der er meget som tyder på, at rentenedsættelse i USA kommer senere end forventet, og i EU kan man næppe sænke renterne uden at se på udviklingen i USA.

Set i lyset af den urolige geopolitiske situation i Ukraine og i Mellemøsten, og påvirkningerne heraf til råvaremarkederne, har udviklingen på rente- og aktiemarkederne vist stigende volatilitet i de seneste måneder.

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtigelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 - 10 år. Afdækningen af renterisici fortages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente, og der henvises til note 25 i selskabets årsrapport, for at se de enkelte rentesikringer. Hovedprincipperne for behandling af rentesikringer fremgår af note 27 i årsregnskabet.



Kilde: Bloomberg

Det tyske ejendomsmarked

Det tyske ejendomsmarked er præget af en rekordlav omsætning i de sidste 10 år, og antallet af nye byggetilladelser er på niveau med finanskrisens lavpunkt i 2009. Huslejer for boligejendomme viser ifølge Bulwiengesa fortsatte stigninger på over 4% på årlig basis og 0,9% i Q1 2024.

Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investerings-ejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2023.

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

I 2022 og i 2023 blev det, som følge af stigende renter og stigende krav til afkast, besluttet at hæve afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme, som det fremgår af skemaet.

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

Segmentvurdering

Der er i perioden ikke sket reguleringer af investeringsejendomme, da afkastprocenter er uforandrede, og der ikke er sket væsentlige ændringer ifølge intern afkastmodel. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der solgt en mindre ejendom for 2,6 mio. DKK svarende til bogført værdi.

Udlejning

Af selskabets 3.540 lejligheder står 54 tomme pr. 31.3.2024 svarende til en tomgang på 1,5%.

Alle kontorejendomme er fuldt udlejede.

For erhvervs-ejendomme står 1.744 m² tomme ud af 37.343 m² svarende til 4,6%.

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2023		2022	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamburg	4,15%	4,40%	4,00%	4,40%
Kiel, kontor		4,75%-5%		4,5%-5%
Lübeck	4,60%	4,8%-5%	4,60%	4,5%-5%
Slesvig	4,90%		4,90%	
Heide	4,90%		4,90%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,90%	
Neumünster		5%		5,0%

Kilde: Årsrapport 2023

SEGMENTVURDERING

Alle tal i 1.000 DKK	31. december 2023	31. marts 2024
Boliger	2.010.958	2.013.753
Kontorejendomme	893.979	893.979
Erhvervs-ejendomme	539.589	535.863
I alt	3.444.526	3.443.595

Kilde: Prime Office interne afkastmodel for 1. kvartal 2024.

Selskabets resultatopgørelse

Selskabets nettoomsætning udgør 50,4 mio. DKK og er efter de store stigninger i 2022 og i 2023 steget med 1,1%. For boligsegmentet er nettoomsætningen på 29,6 mio. DKK mod 26,2 mio. DKK, hvilket skyldes køb af boligejendomme fra MC Property Fund GmbH, hvilket betyder en nettoomsætning på 8,5 mio. DKK mod 10,9 mio. DKK. Nettoomsætningen for kontorejendomme er stort set uforandret og udgør 12,2 mio. DKK.

Selskabets administrationsomkostninger er steget til 8,5 mio. DKK mod 3,8 mio. DKK for forrige år. Her er der en række omkostninger, hvor der i forbindelse med afhændelse af ejendomme i MC Property Fund GmbH, fra 2017 til 2023, er udbetalt et honorar til den delegerede på 2,5 mio. DKK. Honorar dækker salg af 38 ejendomme i perioden. Ejendommene er solgt med en betydelig avance i forhold til anskaffelsesprisen i 2017. Vederlagsudvalget har afholdt 7 møder i 2023 og har konsulteret Kromannreumert, DLA Piper og EY, hvilket har resulteret i en omkostning på ca. 1 mio. DKK. EY har ændret praksis for revision, og har udvidet revisionsarbejdet betydeligt i 2023. Det har betydet ekstraregninger i størrelsesordenen 1 mio. DKK. Herudover har selskabet skiftet valuar for boligejendomme til CBRE, der har foretaget en fuld vurdering af alle ejendomme i K/S Danske Immobilien, hvilket har betydet en omkostning på 1,3 mio. DKK. En lang række af disse poster er éngangsomkostninger.

Selskabets finansielle omkostninger er steget med 2 mio. DKK til 11,4 mio. DKK. Selskabets rentesikringer har medvirket til at fastholde lave renter, og der henvises til tidligere redegørelse herom og henvisninger til selskabets årsrapport 2023.

Der er ikke foretaget værdireguleringer i 1. kvartal 2024, da der ikke er sket væsentlige ændringer i nettoomsætning og driftsomkostninger, og afkastprocenterne er holdt uforandrede.

Resultat før skat er på 14,0 mio. DKK.

Totalindkomst udgør 21,2 mio. DKK efter en positiv regulering på rentesikringer på ca. 7 mio. DKK.

Selskabets balance

De samlede aktiver er på 4,0 mia. DKK og stigningen på ca. 400 mio. DKK skyldes køb af grunde af Aarhus Kommune i februar 2024.

Gæld til kreditinstitutter er steget med 326 mio. DKK til 1,76 mia. DKK via låneoptagelse i K/S Danske Immobilien til køb af boliger af MC Property Fund, optagelse af lån i kontorejendomme på 75 mio. DKK og optagelse af grundfinansiering på 165 mio. DKK til køb af grunde af Aarhus Kommune.

Egenkapitalen runder igen 2 mia. DKK og udgør 2,05 mia. DKK.

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 47,65% og LTV er på 51,07%. Der er optaget realkreditlån i selskabets kontorejendomme på 75 mio. DKK og der er optaget lån i Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på hver 82,5 mio. DKK.

I selskabets årsrapport for 2023 fremgår det, at koncernen har rentesikret en stor del af selskabets renterisiko for de kommende år. Det betyder, at Prime Office kun i mindre grad rammes af stigende (variable) renter, som følge af rentesikringerne.

De seneste rentestigninger betyder, at markedsværdien af selskabets rentesikringer pr. 31.3.2024 er positiv med 89,2 mio. DKK mod 82 mio. DKK pr. 31.12.2023.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 31.3.2024 121,9 mio. DKK mod 293,4 mio. DKK pr. 31.12.2023. I perioden er der anvendt 180 mio. DKK som en del af grundkøbet af Aarhus Kommune.

Aarhus Ø projektet

På møde efter selskabets generalforsamling den 10. april 2024 blev planerne for Mejlbryggen gennemgået af selskabet, arkitekt John Lassen og bygherrerådgiver Jasper Nielsen fra Artelia Group.

I selskabets årsrapport på side 6 er der en henvisning til lokalplan nr. 1181, der er godkendt af Aarhus Kommune i juni 2023. På side 20 i årsrapport er der en gennemgang af det samlede projekt, herunder byggeri og byggeomkostninger, finansiering og samlet projektværdi, der er på 1,4 mia. DKK.

Efter afvisning af naboklage over lokalplanen fra Planankenævnet har samme klager nu genklaget over, at Aarhus Kommune ikke har svaret på alle forhold i hans første klage om overholdelse af kommuneplan. Denne klage er afvist den 2. maj 2024.

Byggetilladelse fra Aarhus Kommune er modtaget i februar 2024.

Byggeriet forventes tidligst igangsat i 2.-3. kvartal 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til offentliggørelse af delårsrapport ikke sket forhold, der påvirker delårsrapporten.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. kvartal 2024

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbyggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	29.697	12.213	8.510	0	0	50.420
Driftsomkostninger	(10.994)	(1.085)	(2.722)	0	0	(14.801)
Bruttoresultat	18.703	11.128	5.788	0	0	35.619
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.428)	(1.122)	(3.322)	0	(1.708)	(8.580)
Resultat af primær drift	16.275	10.006	2.466	0	(1.708)	27.039
Finansielle poster, netto	(5.460)	(3.241)	(969)	0	(611)	(10.281)
Resultat før værdireguleringer og skat	10.815	6.765	1.497	0	(2.319)	16.758
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(119)	0	0	0	0	(119)
Resultat før skat	10.696	6.765	1.497	0	(2.318)	16.639
Segmentaktiver	2.128.491	1.169.372	815.392	480.396	(386.014)	4.207.637
Segmentforpligtelser	763.191	653.925	351.795	480.396	(46.755)	2.202.552

Segmentoplysninger for koncernen 1. kvartal 2023

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	26.295	12.592	10.964	0	0	49.851
Driftsomkostninger	(10.553)	(938)	(2.963)	0	(0)	(14.454)
Bruttoresultat	15.742	11.654	8.001	0	(0)	35.397
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.600)	(916)	(874)	0	(446)	(3.836)
Resultat af primær drift	14.142	10.738	7.127	0	(447)	31.560
Finansielle poster, netto	(2.715)	(2.578)	(2.412)	0	(452)	(8.157)
Resultat før værdireguleringer og skat	11.427	8.160	4.715	0	(899)	23.403
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	8.595	28.752	0	0	(0)	37.347
Resultat før skat	20.022	36.912	4.715	0	(899)	60.750
Segmentaktiver	1.891.737	1.095.373	900.673	0	(46.555)	3.841.228
Segmentforpligtelser	621.831	530.251	546.438	0	146.288	1.844.808

Segmentoplysninger for koncernen 2023

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	111.365	47.988	38.093	0	-	197.446
Driftsomkostninger	(37.367)	(5.847)	(14.632)	0	-	(57.846)
Bruttoresultat	73.998	42.141	23.461	0	-	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.465)	(4.209)	(4.192)	0	(2.998)	(18.864)
Resultat af primær drift	66.533	37.932	19.269	0	(2.998)	120.736
Finansielle poster, netto	(16.669)	(11.091)	(7.820)	0	(2.133)	(37.713)
Resultat før værdireguleringer og skat	49.864	26.841	11.449	0	(5.131)	83.023
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.937	14.934	(24.503)	0	-	31.368
Resultat før skat	90.801	41.775	(13.054)	0	(5.131)	114.391
Segmentaktiver	2.110.833	1.097.239	811.504	0	(79.927)	3.939.649
Segmentforpligtelser	780.356	533.532	492.801	0	149.170	1.955.859

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2023
RESULTATOPGØRELSE						
Nettoomsætning	50.420	49.851	46.547	44.763	44.638	197.446
Bruttoresultat	35.619	35.397	30.990	31.473	31.606	139.600
Resultat af primær drift	27.039	31.560	26.795	27.854	27.411	120.736
Resultat af finansielle poster	(10.400)	(8.157)	(6.754)	(6.578)	(7.838)	(37.713)
Resultat før værdiregulering	16.758	23.403	20.041	21.276	19.573	83.023
Resultat før skat	16.639	60.750	82.800	21.276	19.573	114.391
Årets resultat	14.062	49.755	72.050	18.002	16.556	92.666
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Årets totalindkomst	21.295	40.192	136.711	28.802	12.777	43.616

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2023
BALANCE						
Aktiver						
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	428.232	(7.820)	10.136	931	1.727	40.137
Langfristede aktiver	4.032.961	3.616.163	3.401.820	3.133.935	2.961.505	3.600.446
Kortfristede aktiver	174.676	225.065	190.941	113.973	67.777	339.203
Aktiver i alt	4.207.637	3.841.228	3.592.761	3.247.908	3.029.282	3.939.649
Passiver						
Egenkapital i alt	2.005.085	1.996.421	1.778.270	1.424.194	1.193.288	1.983.790
Langfristede forpligtelser	2.116.147	1.784.671	1.749.134	1.711.523	1.714.231	1.873.398
Kortfristede forpligtelser	86.405	60.136	65.357	112.190	121.763	82.461
Passiver i alt	4.207.637	3.841.228	3.592.761	3.247.908	3.029.282	3.939.649
PENGESTRØMME						
Resultat af primær drift	27.039	31.560	26.795	27.854	27.411	120.736
Pengestrømme vedrørende primær drift	26.753	32.522	15.222	22.976	19.487	149.311
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	16.473	24.365	8.469	16.398	11.649	112.292
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(428.232)	7.820	(10.136)	8.366	16.225	(40.137)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	240.170	(3.810)	(1.479)	(2.773)	39	69.906
Periodens pengestrømme i alt	(171.589)	28.375	(3.147)	21.991	27.913	142.061
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	293.317	150.924	110.821	75.992	13.524	150.924
Likvid beholdning ved periodens slutning	121.936	179.543	105.070	97.962	41.433	293.317

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2023
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	203.561	193.028	193.028	193.028	193.028	203.561
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.197	35.197	35.240	35.240	34.888	35.197
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	37.343	52.339	53.266	56.409	58.838	37.697
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	9.893	9.028	8.709	7.824	7.217	9.879
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	25.294	25.686	23.893	23.189	23.010	25.294
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.350	14.885	15.623	13.455	12.576	14.314
Udlejningsgrad, bolig	98,60%	99,00%	99,05%	98,30%	97,75%	98,50%
Udlejningsgrad, kontor	100,00%	99,70%	99,42%	99,40%	97,60%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	95,40%	97,10%	96,53%	96,33%	93,50%	97,60%
Gnst. boligleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	581,00	543,50	522,50	509,00	497,17	578,00
Gnst. kontorleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	1356,00	1330,00	1281,80	1185,00	1241,00	1363,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² pr. mdr. (DKK)	868,00	797,00	786,50	766,00	726,00	857,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2023
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	53,63%	63,31%	57,57%	62,23%	61,41%	61,15%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	3,33%	12,88%	20,68%	6,50%	7,19%	5,80%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	2,81%	10,54%	18,00%	5,50%	6,09%	4,70%
Soliditetsgrad (pct.) ²	47,65%	51,97%	49,50%	43,85%	39,39%	50,35%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ³	1,92%	2,72%	2,37%	2,72%	2,64%	2,39%
Loan to value (LTV) ⁴	51,07%	42,27%	42,98%	46,59%	49,62%	44,30%
Interest coverage (ICR) ⁵	2,37	3,86	3,96	4,15	3,49	2,86

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2020 1. kvartal	2023
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	9,40	38,92	50,36	12,00	11,48	14,63
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	17,45	25,82	8,97	17,37	12,34	29,75
Markedsværdi (T.DKK)	664.425	921.134	1.019.288	890.933	736.152	755.028
Aktiekurs ultimo periode, DKK	176,00	244,00	270,00	236,00	195,00	200,00
Indre værdi (DKK)	328,02	329,85	285,96	225,68	186,73	324,23
Price Earnings p.a. (PE)	18,72	6,27	5,36	19,67	16,99	13,67
Kurs / indre værdi (DKK)	0,54	0,74	0,94	1,05	1,04	0,62
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	28,65	33,44	28,39	29,51	29,04	31,98
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

¹ Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

² Soliditetsgrad beregnes for samlet koncern

³ ROIC beregnes for samlet koncern

⁴ Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

⁵ Primært resultat før dagsværdireguleringer i forhold til finansielle omkostninger

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. kvartal 2024 for Prime Office A/S. Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Delårsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Delårsrapport for 1. kvartal 2024 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. kvartal 2024 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 31. marts 2024. Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse et retvisende billede af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens finansielle stilling som helhed.

Dato for underskrift er den 23. maj 2024

Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Torben Hjort Friderichsen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Søren Krarup
Bestyrelsesmedlem



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Direktion

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2023
Nettoomsætning	50.420	49.851	197.446
Driftsomkostninger	(14.801)	(14.454)	(57.846)
Bruttoresultat	35.619	35.397	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(8.580)	(3.836)	(18.864)
Resultat af primær drift	27.039	31.560	120.736
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(119)	37.347	31.368
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	26.920	68.907	152.104
Finansielle indtægter	1.142	20	4.534
Finansielle omkostninger	(11.423)	(8.177)	(42.247)
Resultat før skat	16.639	60.750	114.391
Skat af årets resultat	(2.577)	(10.995)	(21.725)
Årets resultat	14.062	49.755	92.666
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	8.863	36.730	55.218
Ikke kontrollerende interesser	5.199	13.025	37.448
I alt	14.062	49.755	92.666
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,35	9,73	14,63
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,35	9,73	14,63

KONCERNENS TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2023
Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	8.765	43.992	103.941
Anden totalindkomst			
Kursreguleringer			
Kursreguleringer	1.410	3.162	4.321
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	6.949	(14.987)	(62.526)
Skat af dagsværdireguleringer	(1.126)	2.262	9.155
Anden totalindkomst	7.233	(9.563)	(49.050)
Årets totalindkomst	21.295	40.192	43.616
Fordeling af årets totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	14.310	29.419	19.509
Ikke kontrollerende interesser	6.985	10.773	24.107
I alt	21.295	40.192	43.616

BALANCE, KONCERN

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.482.961	3.437.151	3.473.842
Investeringsejendomme under opførsel	480.316	48.427	58.814
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39	68	43
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	69.645	130.515	67.747
Langfristede aktiver i alt	4.032.961	3.616.163	3.600.446
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.051	16.125	19.862
Andre tilgodehavender	30.689	29.397	26.024
Likvide beholdninger	121.936	179.543	293.317
Kortfristede aktiver	174.676	225.065	339.203
Aktiver i alt	4.207.637	3.841.228	3.939.649

BALANCE, KONCERN

Passiver

Beløb i DKK 1.000	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	70.917	95.456	66.340
Reserve for valutakursregulering	1.250	(339)	380
Overført resultat	976.493	960.441	967.630
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.238.326	1.245.224	1.224.016
Minoritetsinteresser	766.759	751.197	759.774
Egenkapital i alt	2.005.085	1.996.421	1.983.790
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	255.341	256.118	252.686
Gæld til kreditinstitutter	1.776.639	1.450.840	1.536.199
Gæld til banker	49.731	51.147	48.809
Anden gæld	4.699	0	5.865
Leasingforpligtelser	29.737	26.566	29.839
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.116.147	1.784.671	1.873.398
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	1.960	1.957	1.899
Gæld til banker	21.836	12.989	21.749
Leverandørgæld	23.391	26.921	24.092
Selskabsskat	3.328	3.109	3.348
Leasingforpligtelser	476	1.029	476
Anden gæld	35.414	14.131	30.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	86.405	60.136	82.461
Forpligtelser i alt	2.202.552	1.844.808	1.955.859
Passiver i alt	4.207.637	3.841.228	3.939.649

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

01.01.2024 - 31.03.2024							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	66.340	380	967.630	1.224.016	759.774	1.983.790
Årets resultat	0	0	0	8.863	8.863	5.199	14.062
Anden totalindkomst	0	4.577	870	0	5.447	1.786	7.233
Totalindkomst i alt	0	4.577	870	8.863	14.310	6.985	21.295
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. marts 2024	189.666	70.917	1.250	976.493	1.238.326	766.759	2.005.085

01.01.2023 - 31.03.2023							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	189.666	104.730	(2.301)	923.711	1.215.806	743.478	1.959.284
Årets resultat	0	0	0	36.730	36.730	13.025	49.755
Anden totalindkomst	0	(9.274)	1.962	0	(7.312)	(2.252)	(9.564)
Totalindkomst i alt	0	(9.274)	1.962	36.730	29.418	10.773	40.191
Udlodning minoritet	0	0	0	0	0	(3.054)	(3.054)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(3.054)	(3.054)
Egenkapital pr. 31. marts 2023	189.666	95.456	(339)	960.441	1.245.224	751.197	1.996.421

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2023
Årets resultat før skat	16.639	60.750	114.391
Værdiregulering af investeringsejendomme	119	(37.347)	(31.368)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	10.281	8.157	37.713
Resultat af primær drift	27.039	31.560	120.736
Ændring i tilgodehavender	(3.024)	2.568	(1.401)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	3.801	(155)	13.073
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	4	18	43
Betalt selskabsskat	(1.067)	(1.469)	(8.647)
Pengestrømme vedrørende primær drift	26.753	32.522	123.804
Modtagne finansielle indtægter	1.142	20	30.041
Betalte finansielle omkostninger	(11.423)	(8.177)	(41.553)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	16.473	24.365	112.292
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(430.917)	(13.781)	(74.420)
Salg af investeringsejendomme	2.685	21.601	34.283
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(428.232)	7.820	(40.137)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	240.393	0	161.958
Tilbagebetaling på lån	(223)	(756)	(72.942)
Køb af minoritetsinteresser	0	0	(738)
Udlodning i datterselskaber	0	(3.054)	(7.028)
Udloddet udbytte	0	-	(11.344)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	240.170	(3.810)	69.906

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2023
Periodens pengestrømme	(171.589)	28.375	142.061
Likvid beholdning ved årets begyndelse	293.317	150.924	150.924
Valutakursreguleringer, likvider	209	244	332
Årets pengestrømme	(171.589)	28.375	142.061
Likvid beholdning ved årets slutning	121.936	179.543	293.317
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	121.936	179.543	293.317
Likvid beholdning ved årets slutning	121.936	179.543	293.317

AKTIONÆRINFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, så markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information.

Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, så prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under "Investor Relations" kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominal stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændehaverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

Vedtægter og generalforsamling

På selskabets hjemmeside kan selskabets vedtægter og de seneste beretninger fra selskabets generalforsamlinger downloades. Under selskabets vedtægter fremgår de seneste ændringer af de bemyndigelser som generalforsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 1.033.764 stk. aktier svarende til 27,25% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

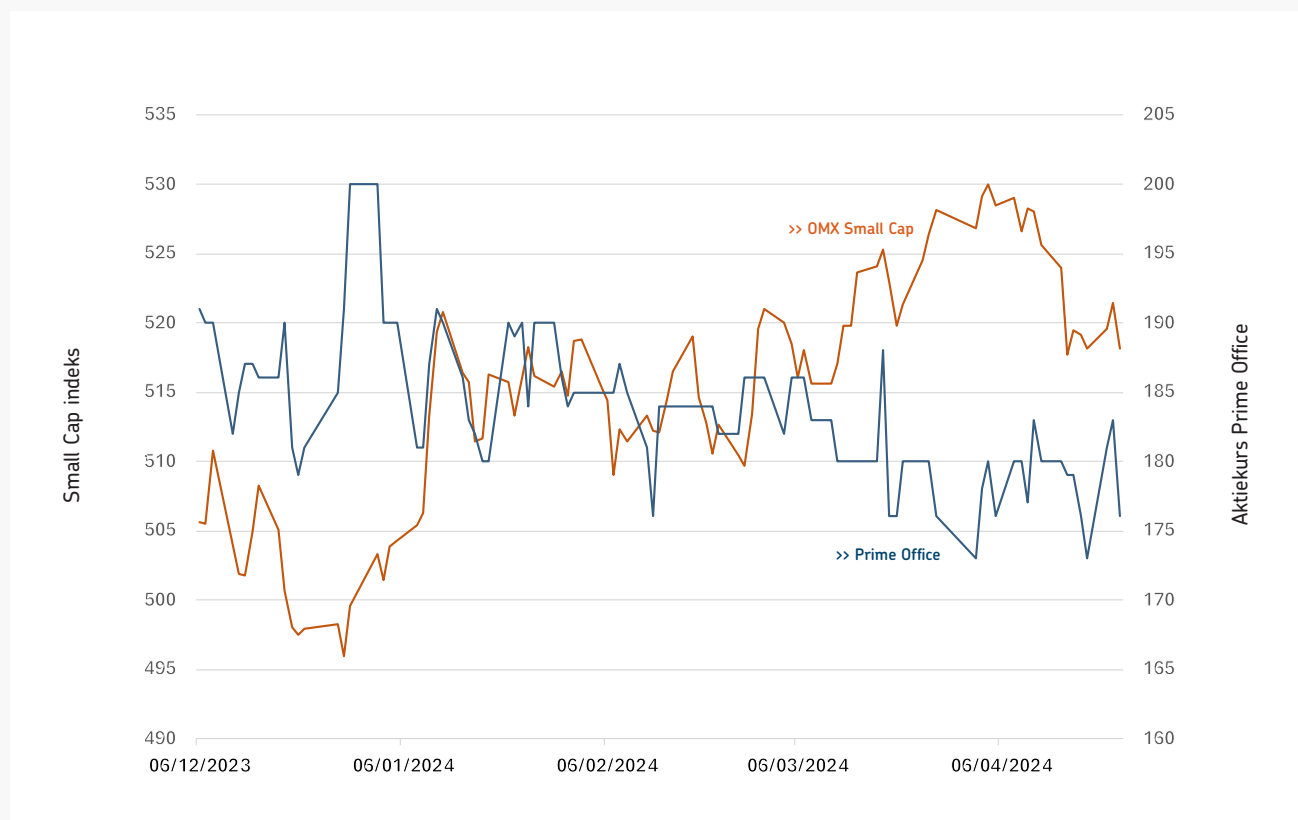
I henhold til selskabsloven kan aktionærene bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 20% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2023 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

Generalforsamling

Selskabets årlige generalforsamling blev afholdt den 10. april 2024 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.

AKTIE KURSUDVIKLING

Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 200 til 176 pr. 31.3.2024.



Kilde: Bloomberg

[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
Torben Hjort Friderichsen, næstformand
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem
Søren Krarup, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
City Tower Værkmestergade 2
8000 Aarhus C, Denmark

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 2023.