

AARHUS, DEN 16. NOVEMBER 2022.
FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 184/2022



PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 3. KVARTAL 2022

(PERIODE 1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2022)

I perioden hvor, rentestigningerne fortsat har været markante, har selskabets renteswaps været effektive. Selskabets gæld er i stort omfang afdækket med renteswaps, og rentestigningerne har betydet, at værdien af selskabets renteswaps pr. 30.9.2022 er positiv med 163,2 mio. DKK mod negativ med 25 mio. DKK ved årsskiftet, svarende til en ændring på 188 mio. DKK pr. 30.9.2022.

Forholdet reguleres i selskabets totalindkomst, der samlet er positiv med 337,4 mio. DKK.

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

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2022

Selskabets samlede lejeindtægter er steget med 4,1% i forhold til 3. kvartal 2021. For boligejendomme er stigningen på ca. 4,6% og for kontorejendomme på ca. 8,6%. Ændringen i erhvervsejendomme er ikke sammenlignelig, da der er solgt ejendomme i perioden.

Selskabets primær drift udgør 85,0 mio. DKK for de første 9 måneder efter et fortsat højt investeringsniveau. Stigningen på 3,9 mio. DKK i driftsomkostningerne skyldes, at vedligeholdelsesomkostningerne er steget med 1,7 mio. DKK og forvalteromkostningerne er steget med 2,2 mio. DKK.

Værdireguleringer af investeringsejendommene i 3. kvartal udgør 26,5 mio. DKK, hvorved den samlede værdiregulering for de første 9 måneder af 2022 udgør 161,9 mio. DKK. Selskabet afkastprocenter er uforandrede i forhold til årsregnskabet for 2021.

- Overskud efter værdireguleringer og før skat andrager 226,8, mio. DKK mod 146,2 pr. 30.9.2021.
- Omsætningen andrager 140,4 mio. DKK pr. 30.9.2022 mod 134,8 mio. DKK pr. 30.09.2021.
- Resultat af primær drift udgør 85,0 mio. DKK pr. 30.9.2022 mod 83,1 mio. DKK pr. 30.09.2021.
- Resultat før skat og værdireguleringer udgør 64,9 mio. pr. 30.9.2022 mod 63,0 mio. DKK pr. 30.09.2021.
- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med 26,5 mio. i 3. kvartal 2022 mod 29,6 mio. DKK i 3. kvartal 2021, og samlet for pr. 30.9.2022 med 161,9 mio. DKK.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 226,8 mio. pr. 30.9.2022 mod 146,2 mio. DKK for 3. kvartal 2021.
- Koncernens egenkapital udgør 1.977,0 mio. DKK pr. 30.9.2022 mod 1.518,9 mio. DKK pr. 30.09.2021
- Selskabets soliditet udgør 51,9% pr. 30.9.2022 mod 45,3% pr. 30.09.2021.
- Selskabets LTV pr. 30.9.2022 er på 41,67 mod 45,17% pr. 30.9.2021.

SELSKABETS BYGGEPROJEKT PÅ AARHUS Ø

Lokalplan for byggeprojektet er forelagt Aarhus Byråd den 2.11.2022 og er sendt i offentlig høring (se billeder på side 21 og 22).

FORVENTNINGER TIL 2022

Selskabets forventninger til 2022 er fortsat en omsætning på 178-185 mio. DKK. Et resultat af primær drift fortsat på 120-130 mio. DKK og et overskud før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme på 90-110 mio. DKK. Værdireguleringer for investeringsejendomme udgjorde 26,5 mio. DKK for 3. kvartal 2022 mod 29,6 mio. DKK for 3. kvartal 2021. Samlet udgør værdireguleringer for investeringsejendomme pr. 30.9.2022 161,9 mio. DKK.

Usikkerheden er fortsat stor på de finansielle markeder, som følge af krigen i Ukraine og påvirkningerne af råvare- og energimarkeder, hvilket kan påvirke årets resultat.

MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL (KPI)

STYRINGSNØGLETAL	9M 2022	9M 2021
Samlet lejeindtægt	140,4 mio. DKK	134,8 mio. DKK
EBIT	85,0 mio. DKK	83,1 mio. DKK
Resultat før skat og værdi-reguleringer	64,9 mio. DKK	63,0 mio. DKK
Værdiregulering af ejendomme	161,9 mio. DKK	83,1 mio. DKK
Resultat før skat	226,8 mio. DKK	146,2 mio. DKK
Soliditet	51,9%	45,3%
LTV (realkreditgæld-likvider/værdi af ejendomme)	41,67%	45,1%
Aktiver i alt	3.808,0 mio. DKK	3.348,2 mio. DKK
Likvide midler	141,2 mio. DKK	109,1 mio. DKK
Egenkapital	1.977,0 mio. DKK	1.518,9 mio. DKK
Antal m ² i koncernen	280.842	284.762
Antal lejligheder i stk.	3.588 stk.	3.595 stk.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Delårsrapport for perioden 1. januar til 30. september 2022	1
Målområder og styringsnøgletal	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2022 til 30. september 2022	4
Ledelsens beretning for 3. kvartal 2022	5
International og tysk økonomi	5
Energikrisen	5
Køb og salg	5
Inflation og rentestigning	5
Vurdering af investeringsejendomme	5
Afkastprocenter	5
Samlet finansiering og rentesikring af investeringsejendomme	6
Renteudviklingen og selskabets rentesikringer	7
Likviditet	7
Aarhus Ø projektet	7
Forretningsområder med segmentoplysninger	8
Hoved- og nøgletal for koncernen	10
Ledelsespåtegning	13
Resultatopgørelse	14
Totalindkomstopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsanalyse	19
Aktionærinformation	21
Aktiekursudvikling	23
Koncernstruktur	24
Anvendt regnskabspraksis	25
Kontakt	25

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2022 TIL 30. SEPTEMBER 2022

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	9M 2022	9M 2021	Ændring i % 9M 2021 til 9M 2022
Omsætning	140.432	134.845	4,1%
Driftsomkostninger	-43.123	-39.479	9,2%
Bruttoresultat	97.308	95.366	2,0%
<i>Bruttomargin</i>	69,3%	70,7%	
Salgs- og adm.omkostninger	-12.221	-12.232	-0,1%
Resultat af primær drift (EBIT)	85.087	83.135	2,3%
(overskudsgrad primær drift)	60,6%	61,7%	
Finansielle poster, netto	-20.159	-20.085	
Resultat før skat	64.929	63.050	3,0%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	161.950	83.156	
Overskud før skat	226.879	146.206	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	3.808.094	3.348.218	
Egenkapital	1.977.026	1.518.923	
Likvide midler	141.255	109.123	
<i>Soliditet</i>	51,92%	45,37%	
LTV (realkredit/vurdering)	41,67%	45,17%	

LEDELSENS BERETNING FOR 3. KVARTAL 2022

International økonomi

I selskabets 1. kvartalsmeddelelse blev det beskrevet, hvordan ændringerne i de globale forsyningskæder, krigen i Ukraine og den kraftigt stigende inflation påvirker selskabets indtægter (huslejeindtægter), og driftsomkostninger.

Den stigende inflation på over 10% har betydet en ændring i de pengepolitiske styringsrenter i en række lande, og dermed kraftigt stigende renter.

Energikrisen

Den tyske regering har gjort det til sin topprioritet at finde de bedste løsninger for at kontrollere og løse energikrisen bedst og nemmest muligt. Tysklands kansler Olaf Scholz har endda annonceret at "ingen går fremtiden i møde alene" og som et land "skal vi løse dette sammen".

De mest udsatte lejere er dem med de laveste indkomster i de lejemål med lavest energieffektivitet. I Prime Office er vi indstillet på at finde individuelle løsninger for lejere, hvor og når det findes nødvendigt. Den finansielle risiko på dette område vurderes som begrænset.

Køb og salg

Prime Office er fortsat i gang med at sælge supermarkedsejendomme i MC Property Fund GmbH.. Boligejendomme er der fortsat høj efterspørgsel efter mens udbuddet skrumper ifølge de førende ejendomsmæglere i Tyskland. Retailbranchen er under hårdt pres qua coronakrisen, efterfulgt af en stigende inflation og renter, samt stigende energipriser.

Inflation og rentestigning

Boliglejen i Tyskland reguleres efter det tyske lejeindex "Mietspiegel", og det er fortsat stigende, men med en kontrolleret forsinkelse. Boliglejerne risikerer derfor ikke en uproportionel stor huslejestigning og det forventes derfor ikke, at tomgangen påvirkes i særligt omfang.

Vurdering af investeringsejendomme

Den tyske Bundesbank offentliggør løbende priser for ejendomssegmenter i Tyskland, og de seneste opdaterede data fra banken den 2.9.2022 viser ingen ændringer i ejendomspriserne for boligejendomme.

Priserne er fortsat stigende for kontorejendomme, mens detailhandelsejendomme falder. I hele Tyskland ses et mindre fald i priserne på erhvervsnejendomme både i de syv største byer og i 120 andre tyske byer, som man også så det i 1. halvår 2022.

Princippet for værdiregulering af selskabets investerings- ejendomme er udførligt beskrevet i note 2 i selskabets årsregnskab for 2021, og der er ikke foretaget ændringer i afkastprocenterne for de forskellige segmenter.

De samlede stigninger i huslejeindtægter og med uændrede afkastprocenter betyder, at selskabet pr. 30.9.2022 har en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme med 161,9 mio. DKK.

Afkastprocenter

For boligejendomme udenfor Hamborg anvendes en afkastprocent på gennemsnitlig 4,65% og i Hamborg en afkastprocent på 4%. For selskabets kontorejendomme i Kiel og i Lübeck anvendes en afkastprocent på 4,5%.

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

VÆRDI AF EJENDOMME

ALLE TAL I 1.000 DKK	31-12-2021	31-03-2022	30-06-2022	30-09-2022	Ændring fra 31-12-2021 til 30-9-2022
Boliger	1.650.000	1.681.133	1.734.689	1.760.519	110.519
Kontorejendomme	827.000	842.067	855.408	855.423	28.423
Erhvervsnejendomme	812.943	832.338	843.629	840.807	27.864
Right of use assets	28.135	27.883	27.631	27.364	-771
Investeringsejendomme i alt	3.318.078	3.383.421	3.461.357	3.484.113	166.035
Heraf valutakursreguleringer					0
Heraf salg af ejendomme					3.904
Heraf forbedringer på ejendomme					-7.989
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen					161.950

Samlet finansiering og rentesikring af investeringsejendomme

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

Rentestigningerne har været markante i perioden. Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtigelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 - 10 år. Afdækningen af renterisici fortages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente.

Prime Office A/S finansierer alle tyske ejendomme med lån i EUR i dansk realkreditinstitut med en løbetid på 10 år og med 3 måneders variabel rente, og de tilknyttede rentesikringer, hvor selskabet betaler fast rente og modtager variabel rente. Derved har selskabet en fast rente.

Selskabet anvender renteswaps til at styre renterisikoen, 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.

De seneste rentestigninger betyder, at markedsværdien af selskabets rentesikringer er positiv med ca. 163,2 mio. DKK mod negativ på ca. 25 mio. DKK pr. 31.12.2021.

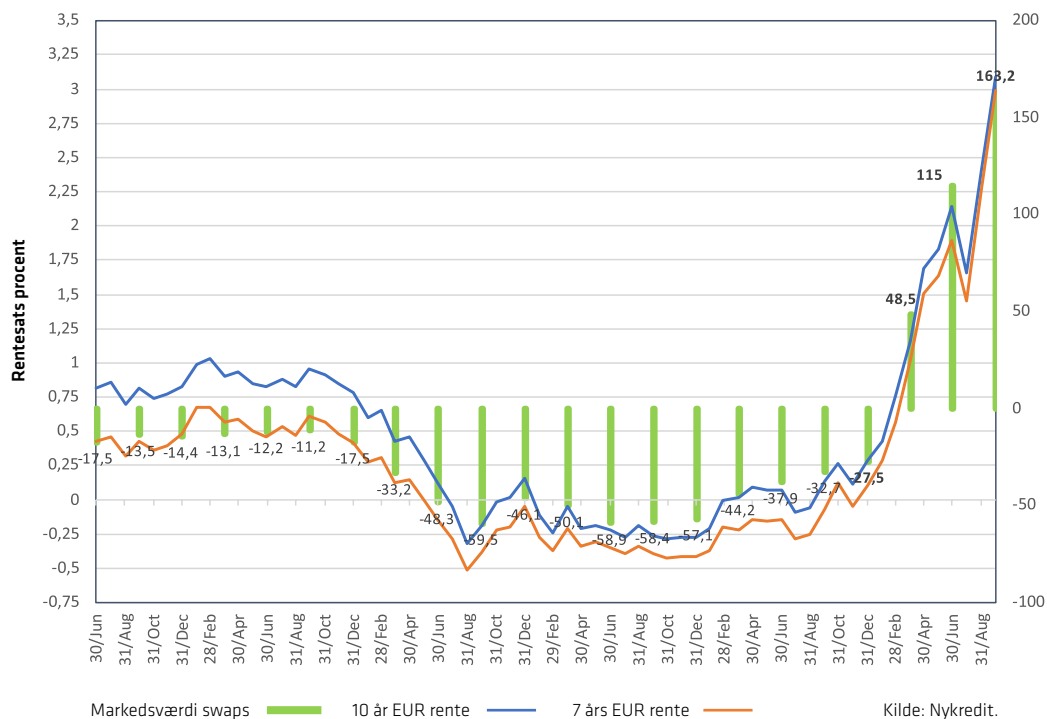
ALLE TAL I 1.000 DKK	Type	Vurderinger ¹	Realkreditgæld	LTV	Indestående	LTV ²	Renteswaps	Afdækning
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.761.158	568.912	32,3%	81.868	27,7%	446.190	78,4%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	37.192	21.608	58,1%	248	57,4%	21.608	100,0%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	226.628	110.723	48,9%	706	48,5%	110.722	100,0%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	60.988	25.852	42,4%	255	42,0%	25.846	100,0%
Office Kamp GmbH	Kontor	35.823	17.361	48,5%	297	47,6%	17.362	100,0%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	82.864	34.927	42,1%	508	41,5%	34.928	100,0%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	841.113	442.557	52,6%	53.045	46,3%	260.278	58,8%
Sell Speicher GmbH	Kontor	215.619	121.280	56,2%	1.585	55,5%	74.365	61,3%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	196.279	106.891	54,5%	1.260	53,8%	74.365	69,6%
I alt		3.457.664	1.450.109	41,9%	139.772	37,9%	1.065.664	73,5%

Kilde: Prime Office intern beregning.

1) Uden right of use assets

2) Realkreditgæld fratrukket indestående

RENTEUDVIKLINGEN OG SELSKABETS RENTESIKRINGER



Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.9.2022 141,2 mio. DKK mod 109,1 mio. DKK pr. 30.9.2021.

Aarhus Ø projektet

Lokalplan for byggeprojektet er indstillet af magistraten til Aarhus Byråd, og behandlet den 2. november 2022 til drøftelse i en offentlig høring. Endelig beslutning forventes i foråret 2023.

AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gæld til kreditinstitutter	1.454.649	1.453.736	1.452.823	1.451.911	1.450.998	1.450.085	1.449.172	1.448.259	1.447.347	1.446.434
Heraf med fast rente	1.078.293	1.078.293	1.041.110	892.380	855.197	706.467	706.467	632.102	483.372	483.372
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	74,1%	74,2%	71,7%	61,5%	58,9%	48,7%	48,7%	43,6%	33,4%	33,4%

Kilde: Prime Office årsregnskab 2021.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. - 3. kvartal 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	76.535	33.593	30.304	0	140.432
Driftsomkostninger	(27.629)	(3.784)	(11.710)	(0)	(43.123)
Bruttoresultat	48.906	29.809	18.594	-0	97.309
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.411)	(3.015)	(2.885)	(1.910)	(12.221)
Resultat af primær drift	44.495	26.794	15.709	(1.911)	85.088
Finansielle poster, netto	(5.999)	(5.976)	(4.796)	(3.387)	(20.158)
Resultat før værdireguleringer og skat	38.496	20.818	10.913	(5.298)	64.929
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	104.698	28.097	29.155	0	161.950
Resultat før skat	143.194	48.915	40.068	(5.298)	226.879
Segmentaktiver	1.927.530	1.034.037	921.908	(75.381)	3.808.094
Segmentforpligtelser	605.369	518.627	551.322	155.750	1.831.068

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

Segmentoplysninger for koncernen 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	98.021	42.925	41.709	-	182.655
Driftsomkostninger	(31.764)	(5.100)	(12.721)	-	(49.585)
Bruttoresultat	66.257	37.825	28.988	-	133.070
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.756)	(3.679)	(6.258)	(2.256)	(16.949)
Resultat af primær drift	61.501	34.146	22.730	(2.256)	116.121
Finansielle poster, netto	(10.818)	(7.534)	(6.171)	(4.185)	(28.708)
Resultat før værdireguleringer og skat	50.683	26.612	16.559	(6.441)	87.413
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	130.604	10.101	46.213	-	186.918
Resultat før skat	181.287	36.713	62.772	(6.441)	274.331
Segmentaktiver	1.747.771	999.068	867.708	(145.572)	3.468.975
Segmentforpligtelser	622.366	509.639	552.054	138.783	1.822.842

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	3. kvartal					1. - 3. kvartal				
	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2020 3. kvartal	2019 3. kvartal	2018 3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2021 1.-3. kvartal	2020 1.-3. kvartal	2019 1.-3. kvartal	2018 1.-3. kvartal
Beløb i DKK 1.000										
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	47.004	45.042	44.299	41.264	40.699	140.432	134.845	133.536	122.937	122.552
Bruttoresultat	31.290	31.203	32.782	31.357	26.165	97.309	95.366	96.415	88.368	90.923
Resultat af primær drift	27.714	26.618	29.040	28.369	22.479	85.088	83.134	83.216	78.465	72.868
Resultat af finansielle poster	(6.680)	(6.759)	(5.981)	(6.988)	(8.092)	(20.158)	(20.085)	(21.266)	(21.754)	(25.055)
Resultat før kurs- og værdiregulering	21.034	19.861	23.060	21.382	14.387	64.929	63.050	61.950	56.711	47.813
Resultat før skat	47.583	49.499	117.334	21.398	14.429	226.879	146.206	176.254	102.015	47.855
Periodens resultat	43.992	47.084	104.431	18.696	11.597	199.231	129.301	161.033	90.168	40.668
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Periodens totalindkomst i alt	62.783	51.501	103.786	9.389	15.982	337.401	149.711	146.570	58.364	43.197
BALANCE										
Aktiver										
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	22.811	4	(16.792)	13.221	(15.086)					
Langfristede aktiver	3.513.023	3.224.957	3.066.714	2.571.664	2.418.857					
Kortfristede aktiver	295.071	123.261	82.209	17.950	60.513					
Aktiver i alt	3.808.094	3.348.218	3.148.922	2.589.614	2.479.370					
Passiver										
Egenkapital i alt	1.977.026	1.518.923	1.324.029	1.012.966	897.879					
Langfristede forpligtelser	1.774.999	1.718.048	1.705.246	1.471.102	1.507.006					
Kortfristede forpligtelser	56.069	111.247	119.647	105.546	74.485					
Passiver i alt	3.808.094	3.348.218	3.148.922	2.589.614	2.479.370					
PENGESTRØMME										
Resultat af primær drift	226.879	83.134	83.216	83.216	78.465					
Pengestrømme vedrørende primær drift	64.314	77.374	65.353	70.478	28.430					
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	44.155	57.290	44.087	48.724	3.375					
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(22.811)	(4)	16.792	(13.221)	38.346					
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(7.580)	(35.415)	(13.818)	(39.018)	(19.929)					
Periodens pengestrømme i alt	13.764	21.871	47.061	(3.514)	21.793					
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	110.821	75.992	13.524	3.375	3.093					
Likvid beholdning ved periodens slutning	124.585	97.829	60.542	(139)	24.890					

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2021
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.240	35.240	34.888	20.670	20.670	35.197
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	52.574	56.494	58.635	73.882	76.249	53.266
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	9.121	8.170	7.733	7.076	6.589	8.539
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	24.274	23.127	23.380	17.398	17.368	23.218
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	15.993	14.178	12.515	10.405	10.450	15.262
Udlejningsgrad, bolig	98,55%	98,30%	97,80%	97,60%	97,20%	98,80%
Udlejningsgrad, kontor	99,05%	99,50%	99,50%	99,30%	99,00%	99,00%
Udlejningsgrad, erhverv	95,32%	96,50%	96,20%	93,70%	92,70%	96,00%
Gnst. boligleje pr. m ² p.a. (DKK)	534,00	520,50	500,30	491,95	475,60	520,00
Gnst. kontorleje pr. m ² p.a (DKK)	1.217,00	1.185,00	1.224,00	1.094,50	1.101,36	1202,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² p.a. (DKK)	769,00	760,60	758,10	718,67	720,56	792,00

Finansielle

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2021
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	17,31%	13,71%	20,11%	14,24%	8,27%	18,04%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	15,20%	12,13%	18,37%	12,58%	7,03%	16,55%
Soliditetsgrad (pct.)	51,92%	45,37%	42,05%	39,12%	36,21%	47,45%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,46%	2,61%	2,69%	2,94%	2,64%	2,63%
Loan to value (LTV) ³	41,67%	45,17%	47,65%	50,78%	52,36%	43,90%
Interest coverage (ICR)	4,22	4,14	3,91	3,61	2,91	4,04

Aktiemarked

KONCERN						
Beløb i DKK 1.000	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2020 1. - 3. kvartal	2019 1. - 3. kvartal	2018 1. - 3. kvartal	2021
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	44,61	27,39	34,84	19,75	8,99	40,62
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	15,60	20,23	15,57	18,69	1,29	21,87
Markedsværdi (T.DKK)	906.034	1.049.489	762.578	590.774	437.868	1.140.093
Aktiekurs ultimo periode, DKK	240,00	278,00	202,00	170,00	126,00	302,00
Indre værdi (DKK)	321,58	240,01	208,18	166,18	146,75	260,82
Price Earnings p.a. (PE)	5,38	10,15	5,80	8,61	14,02	7,43
Kurs / indre værdi (DKK)	0,75	1,16	0,97	1,02	0,86	1,16
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	30,05	29,36	29,39	30,11	27,96	30,76
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314	3.493.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

Anm.:

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 3. kvartal 2022 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 3. kvartal 2022 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 3. kvartal 2022 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. september 2022. 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 16. november 2022

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				
	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2021
Nettoomsætning	47.004	45.042	140.432	134.845	182.655
Driftsomkostninger	(15.714)	(13.839)	(43.123)	(39.479)	(49.585)
Bruttoresultat	31.290	31.203	97.309	95.366	133.070
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.576)	(4.585)	(12.221)	(12.232)	(16.949)
Resultat af primær drift	27.714	26.618	85.088	83.134	116.121
Finansielle indtægter	22	140	66	422	33
Finansielle omkostninger	(6.703)	(6.899)	(20.225)	(20.507)	(28.741)
Resultat før kurs- og værdireguleringer	21.034	19.861	64.929	63.050	87.413
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	26.549	29.638	161.950	83.156	186.918
Resultat før skat	47.583	49.499	226.879	146.206	274.331
Skat af periodens resultat	(3.591)	(2.414)	(27.648)	(16.905)	(22.653)
Periodens resultat	43.992	47.084	199.231	129.301	251.678
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	26.276	28.043	126.326	77.526	153.342
Ikke kontrollerende interesser	17.716	19.041	72.905	51.775	98.336
I alt	43.992	47.084	199.231	129.301	251.678
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	6,96	7,43	33,46	20,54	40,62
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	6,96	7,43	33,46	20,54	40,62

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN				
	2022 3. kvartal	2021 3. kvartal	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2021
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	43.992	47.084	199.231	129.301	251.678
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	(597)	(38)	-	(619)	(544)
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	22.543	5.183	163.226	24.404	29.627
Skat af dagsværdireguleringer	(3.155)	(728)	(25.056)	(3.375)	-3.834
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	18.791	4.417	138.170	20.410	25.249
Periodens totalindkomst	62.783	51.501	337.401	149.711	276.927
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	41.588	31.122	229.408	91.768	170.330
Ikke kontrollerende interesser	21.195	20.379	107.993	57.943	106.597
I alt	62.783	51.501	337.401	149.711	276.927

Selskabets rentesikringsinstrumenter indgår i selskabets totalindkomst med 163,2 mio. DKK.

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.484.113	3.220.884	3.318.078
Investeringsejendomme under opførsel	28.807	3.824	10.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104	249	158
Langfristede aktiver i alt	3.513.023	3.224.957	3.328.316
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.931	8.534	8.765
Andre tilgodehavender	140.885	5.605	5.611
Periodeafgrænsningsposter	0	0	74
Likvide beholdninger	141.255	109.123	126.209
Kortfristede aktiver	295.071	123.261	140.659
Aktiver i alt	3.808.094	3.348.218	3.468.975

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Egenkapital			
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	189.666	189.666	189.666
Reserve for valutakursregulering	120.511	(22.423)	(17.659)
Overført resultat	(3.703)	(3.778)	(3.703)
Overført resultat	1.670.552	1.355.458	1.477.829
Egenkapital i alt	1.977.026	1.518.923	1.646.133
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	(763.000)	(612.862)	661.515
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.214.026	906.061	984.618
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	263.982	198.275	215.199
Gæld til kreditinstitutter	1.451.087	1.450.784	1.454.649
Gæld til banker	33.595	43.651	30.334
Leasingforpligtelser	26.335	25.338	27.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.774.999	1.718.048	1.727.288
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	913	4.011	913
Gæld til banker	33.625	28.248	32.343
Leverandørgæld	12.911	12.153	16.623
Selskabsskat	1.692	14.553	2.750
Leasingforpligtelser	1.029	957	1.029
Anden gæld	5.899	51.325	41.896
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.069	111.247	95.554
Forpligtelser i alt	1.831.068	1.829.295	1.822.842
Passiver i alt	3.808.094	3.348.218	3.468.975

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2022 - 30.09.2022							
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2022	189.666	(17.659)	(3.703)	1.477.829	1.646.132	661.515	984.618
Årets resultat	0	0	0	199.231	199.231	72.905	126.326
Anden totalindkomst	0	138.170	-	-	138.170	35.088	103.082
Totalindkomst i alt	0	138.170	-	199.231	337.401	107.993	229.408
Udlodning, minoritet	0	0	0	(6.508)	(6.508)	(6.508)	0
Egenkapital pr. 30. juni 2022	189.666	120.511	(3.703)	1.670.552	1.977.025	763.000	1.214.026

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
Egenkapital pr. 1. januar 2021	189.666	(43.452)	(3.159)	1.252.338	1.395.393	562.236	833.157
Årets resultat	0	0	0	129.301	129.301	51.775	77.526
Anden totalindkomst	0	21.029	(619)	0	20.410	6.168	14.242
Totalindkomst i alt	0	21.029	(619)	129.301	149.711	57.943	91.768
Udlodning K/S Danske Immobilien	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
Egenkapital pr. 30. juni 2021	189.666	(22.423)	(3.778)	1.355.458	1.518.923	612.862	906.061

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2021
Årets resultat før skat	226.879	146.206	274.331
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(161.950)	(83.156)	(186.918)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	20.158	20.085	28.708
Resultat af primær drift	85.088	83.134	116.121
Ændring i tilgodehavender	(3.660)	2.553	2.243
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(12.189)	(6.968)	(6.714)
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	54	86	107
Betalt selskabsskat	(4.979)	(1.431)	(2.531)
Pengestrømme vedrørende primær drift	64.314	77.374	109.226
Modtagne finansielle indtægter	66	422	33
Betalte finansielle omkostninger	(20.225)	(20.507)	(26.694)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	44.155	57.290	82.565
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb / tilgang af investeringsejendomme	(26.715)	(9.299)	(22.352)
Salg af investeringsejendomme	3.904	9.295	24.801
Salg / afgang af andre anlæg	0	0	70
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(22.811)	(4)	2.519
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Tilbagebetaling på lån	(1.072)	(9.234)	(24.040)
Udlodninger, minoritet	(6.508)	(7.317)	(7.318)
Udloddet udbytte	-	(18.864)	(18.869)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	(7.580)	(35.415)	(50.227)

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	KONCERN		
	2022 1. - 3. kvartal	2021 1. - 3. kvartal	2021
Periodens pengestrømme	13.764	21.871	34.857
Likvid beholdning ved årets begyndelse	110.821	75.992	75.992
Valutakursreguleringer, likvider	-	(34)	(28)
Periodens pengestrømme	13.764	21.871	34.857
Likvid beholdning ved periodens slutning	124.585	97.829	110.821
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	141.255	109.123	126.209
Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(16.670)	(11.294)	(15.388)
Likvid beholdning ved årets slutning	124.585	97.829	110.821

AKTIONÆR- INFORMATION

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



Aarhus Ø fra grundplan.

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 922.259 stk. aktier svarende til 24,31% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

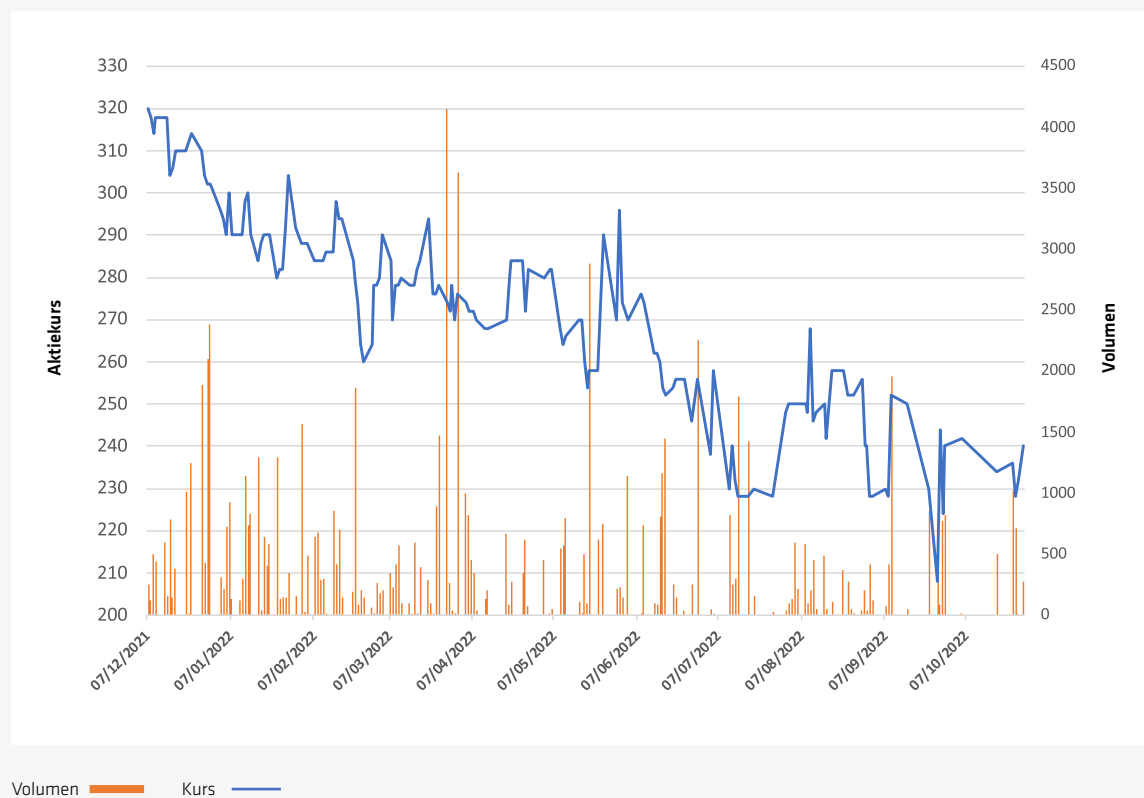
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2021 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital



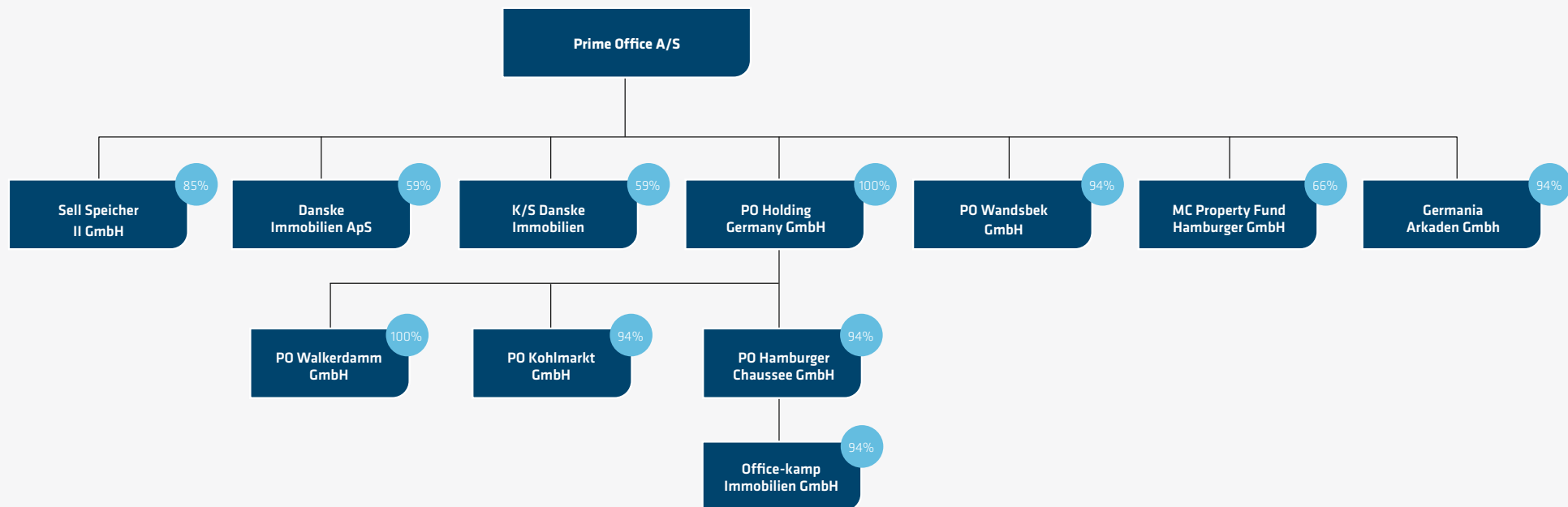
Aarhus Ø set fra kanalen.

AKTIE KURSUDVIKLING

Siden årsskiftet er aktiekursen faldet fra 302 til 240 pr. 30.9.2022 svarende til ca. 20%.



KONCERNSTRUKTUR





På selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022 på Aros Kunstmuseum blev års-regnskabet godkendt, og selskabets bestyrelse blev genvalgt. Der var et fremmøde på 30 deltagere, og generalforsamlingen blev også virtuelt udsendt på internettet. På selskabets hjemmeside kan man se præsentationen fra dagen.

Her ses bestyrelsen, og fra venstre er det Flemming Lindeløv, Marie Vinther Møller, Mogens Møller, Knud Hjorth og Torben Hjort.

PRIME OFFICE

[Kontakt os for yderligere information](#)

Selskab

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

CVR. nr. 3055 8642
Telefon (+45) 8733 8989
www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

Kontaktperson

Mogens Vinther Møller
Adm. direktør
Telefon (+45) 8733 8989
Mobil (+45) 4074 2429

Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand
Knud Hjorth, næstformand
Torben Hjort Friderichsen, bestyrelsesmedlem
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller, adm. direktør

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2021