

Mejlbryggen B og C, Aarhus Ø.

PRIME OFFICE A/S

3. KVARTAL 2026

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. SEPTEMBER 2026

AARHUS, DEN 11. NOVEMBER 2026 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 220/2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé for 1.–3. kvartal 2026 ... 3
Økonomiske overskrifter ... 3
Væsentlige begivenheder i perioden ... 4
Forventninger til 2026 ... 4
Begivenheder efter periodens afslutning ... 4
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2026 til 30. september 2026 ... 5
Koncernoversigt ... 6
Ledelsens beretning for 1.–3. kvartal 2026 ... 7
Økonomisk udsyn ... 7
Inflation og pengepolitik ... 7
Udviklingen i 10-årige renter og 3-måneders Euribor ... 8
Det tyske boligmarked ... 9
Vurdering af investeringsejendomme ... 10
Udlejning ... 10
Salg af ejendomme i MC Property Fund ... 11
Finansielle poster og renteudvikling ... 11
Kapitalstruktur og rentesikringer ... 12
Likviditet og finansiering ... 12
Mejlbryggen B og C på Aarhus Ø ... 12
Befolkning og byggeri i Aarhus ... 12
Lejemarkedet ... 13
Ejerboligmarkedet ... 13
Aktiekursudvikling ... 13
Forretningsområder med segmentoplysninger ... 14
Hoved- og nøgletal for koncernen ... 17
Koncernens nøgletal ... 19
Ledelsespåtegning ... 21
Resultatopgørelse ... 22
Totalindkomstopgørelse ... 23
Balance ... 24
Egenkapitalopgørelse ... 26
Pengestrømsopgørelse ... 27
Aktionærinformation ... 29
Noter ... 30
Kontakt os for yderligere information ... 33

RESUMÉ FOR 1.–3. KVARTAL 2026

Prime Office A/S' bestyrelse har i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2026. Delårsrapporten er ikke gennemgået af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

- Omsætningen udgør 149,1 mio. DKK for 1.–3. kvartal 2026 mod 151,2 mio. DKK i samme periode 2025. Indtægter fra K/S Danske Immobilien udgør 94,3 mio. DKK, Prime Office Kontor 36,3 mio. DKK og MC Property Fund 18,4 mio. DKK.
- Resultat af primær drift udgør 78,4 mio. DKK mod 85,8 mio. DKK året før.
- Finansielle nettoomkostninger udgør 34,6 mio. DKK mod 27,8 mio. DKK året før.
- Overskud før skat og værdireguleringer udgør 43,8 mio. DKK mod 58,0 mio. DKK året før.
- Koncernen har den 30. september 2026 omlagt renteswaps og realiseret en gevinst på 73,1 mio. DKK. Gevinsten indtægtsføres over swappenes oprindelige løbetid, jf. note 4.
- Egenkapitalen udgør 1.960,1 mio. DKK pr. 30.9.2026 mod 1.946,0 mio. DKK pr. 30.6.2026. Soliditeten er 39,4 % og LTV 54,5 %.
- Koncernen forventer en omsætning på 195–210 mio. DKK, et resultat af primær drift på 105–125 mio. DKK og nedjusterer overskud før skat og værdireguleringer til 55–65 mio. DKK (tidligere 65–85 mio. DKK).

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Omlægning af renteswaps

Som følge af beslutningen om at afhænde de tyske ejendomme er rentesikringen tilpasset. Med virkning fra 30. september 2026 er renteswaps med en samlet hovedstol på 120 mio. EUR lukket. Swappene blev indgået ved omlægningen i 2021 til meget lave faste renter med løbetider på op til 10 år, og der er realiseret en gevinst på 73,1 mio. DKK. Samtidig er der indgået nye renteswaps på 85 mio. EUR med kortere løbetider på 2 og 5 år til en fast rente på 3,32–3,39 %. Provenuet anvendes til egenfinansiering af Mejlbryggen.

Finansiering af Mejlbryggen

Der er i kvartalet udbetalt yderligere nominelt 145,1 mio. DKK af forhåndslånet hos Nykredit til færdiggørelsen af Mejlbryggen. Der er herefter udbetalt nominelt 558,9 mio. DKK af forhåndslånets ramme på 655 mio. DKK, og der resterer ca. 96 mio. DKK.

Afhændelse af de tyske ejendomme

Beslutning om successivt salg af koncernens tyske ejendomme jf. selskabsmeddelelse 218/2026 af 12. august 2026. Selskabet er i afsluttende forhandlinger om salg af tre ejendomme i MC Property Fund, og dagsværdien af disse er reguleret til tilbudsniveau, jf. afsnittet om salg af ejendomme i ledelsens beretning.

Byggeriet på Aarhus Ø

Byggeriet på Aarhus Ø forløber planmæssigt med forventet færdiggørelse i 1. kvartal 2028. Råhuset er færdigmonteret på begge byggefelter, og de første lejligheder forventes klar til indflytning i 4. kvartal 2027.

FORVENTNINGER TIL 2026

Koncernen forventer en omsætning på 195–210 mio. DKK, et resultat af primær drift på 105–125 mio. DKK og nedjusterer overskud før skat og værdireguleringer til 55–65 mio. DKK (tidligere 65–85 mio. DKK). Nedjusteringen skyldes højere driftsomkostninger ved genudlejning af tomme boliger i K/S Danske Immobilien samt højere renteudgifter efter omlægningen af renteswaps og de stigende korte renter.

Usikkerheden er fortsat stor. Konflikten i Mellemøsten holder energipriserne høje, og både ECB og den amerikanske centralbank har hævet renten i september.

BEGIVENHEDER EFTER PERIODENS AFSLUTNING

Den 30. oktober 2026 har koncernen indgået en rådgiveraftale indeholdende eksklusivt salgsmandat med Colliers International Deutschland GmbH om salg af boligporteføljen i K/S Danske Immobilien, jf. selskabsmeddelelse nr. 218/2026.

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2026 TIL 30. SEPTEMBER 2026

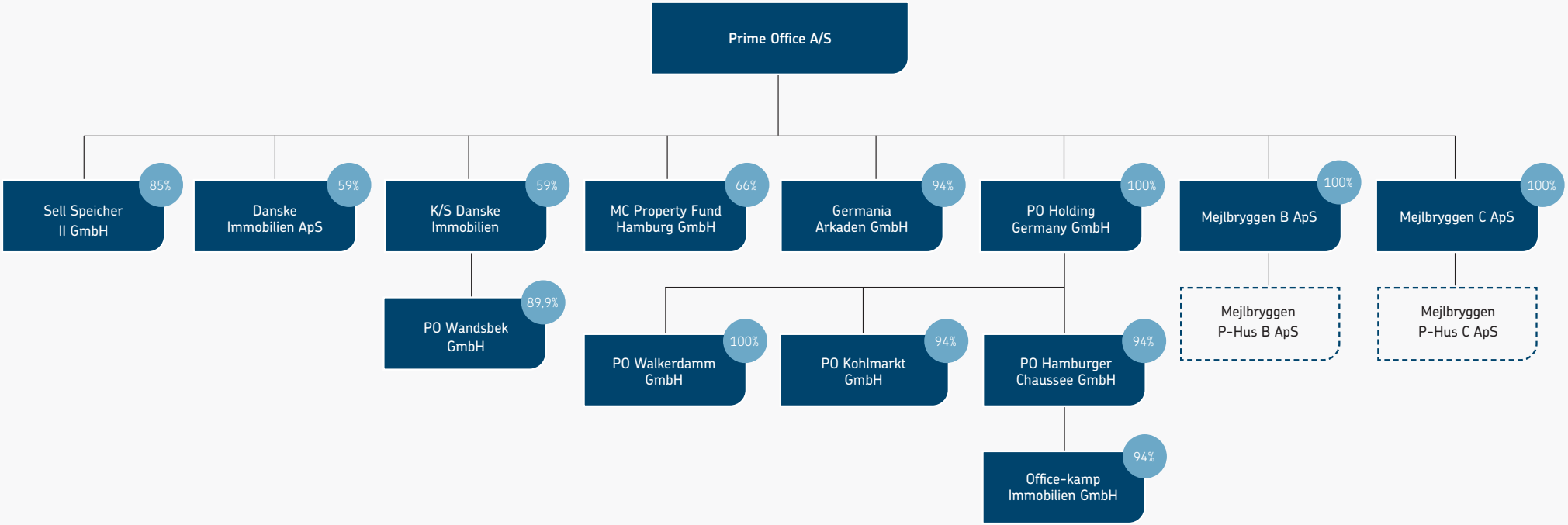
RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	3. kvt. 2026	3. kvt. 2025	1.–3. kvt. 2026	1.–3. kvt. 2025	2025
Nettoomsætning	**49.728**	**50.200**	**149.091**	**151.212**	**204.227**
Driftsomkostninger	(22.979)	(15.817)	(55.909)	(51.482)	(69.870)
Bruttoresultat	**26.749**	**34.383**	**93.182**	**99.730**	**134.357**
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.391)	(4.324)	(14.822)	(13.930)	(19.805)
Resultat af primær drift	21.358	30.059	78.360	85.800	114.552
Finansielle poster, netto	**(12.116)**	**(10.128)**	**(34.605)**	**(27.810)**	**(38.360)**
Resultat før skat og værdireguleringer	9.241	19.932	43.755	57.991	76.192
Værdiregulering af investeringsejendomme	(19.873)	(121)	(20.148)	(3.493)	10.590
Resultat før skat	**(10.631)**	**19.811**	**23.607**	**54.498**	**86.782**

ANDRE NØGLETAL

	30.9.2026	30.6.2026	30.9.2025
Aktiver i alt	4.969.201	4.843.404	4.541.165
Egenkapital	**1.960.071**	**1.946.024**	**1.899.727**
Likvide midler	242.024	136.914	131.437
Soliditet	39,4 %	40,2 %	41,8 %
LTV (realkreditgæld / dagsværdi)	54,5 %	52,3 %	50,5 %
Interest coverage (ICR)	2,26	2,53	3,09
Rentesikringsgrad, tysk realkreditgæld	46 %	59 %	58 %
Indre værdi pr. aktie (DKK)	350	348	341
Børskurs ultimo (DKK)	240	200	190

KONCERNOVERSIGT



LEDELSENS BERETNING FOR 1.–3. KVARTAL 2026

Økonomisk udsyn

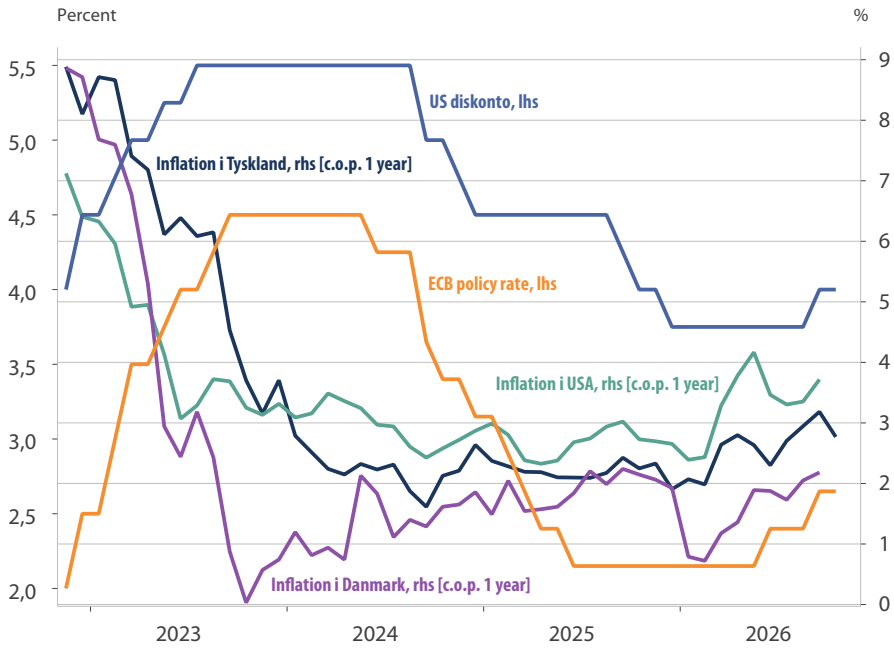
Energiprischokket fra Mellemøsten har vendt pengepolitikken. ECB hævede den 10. september renten med 0,25 procentpoint for anden gang i 2026; indlånsrenten er nu 2,50 % og den primære udlånsrente 2,65 %. Den amerikanske centralbank hævede den 16. september renten for første gang i tre år til 3,75–4,00 %.

Inflationen er drevet af energi. I september var inflationen 3,8 % i euroområdet, 3,3 % i Tyskland og 3,7 % i USA, og energipriserne i euroområdet lå 18,9 % over sidste år. Olieprisen (Brent) har i oktober i gennemsnit ligget på 126 USD pr. tønde, og europæisk gas koster 82 EUR pr. MWh, mere end det dobbelte af sidste år. Renset for energi og fødevarer er kerneinflationen 2,5 % i euroområdet, 2,5 % i Tyskland og 2,6 % i USA, altså fortsat tæt på centralbankernes mål på 2 %. ECB venter en samlet inflation i euroområdet på 3,0 % i 2026 og 2,5 % i 2027.

Væksten er midlertidigt bremset. Bundesbank vurderer, at tysk BNP er stagneret eller faldet let i tredje kvartal efter en kraftig stigning i første halvår. Det skyldes primært midlertidige forhold: lav vandstand i Rhinen, der har begrænset transporten for den energitunge industri, bortfald af engangsgevinster efter krigens start og fabriksferie i bilindustrien. Byggeriet har derimod trukket op, især anlægsbyggeriet efter lempelsen af finanspolitikken. Bundesbank venter et markant løft i fjerde kvartal, understøttet af bedre ifo-forventninger i september. OECD har opjusteret den tyske vækst til 1,1 % i både 2026 og 2027, og IMF venter 1,3 % i Tyskland og 1,1 % i euroområdet i 2026. Begge peger på højere energipriser og stigende lange renter som de største risici.

Inflation og pengepolitik

Figuren viser vendingen. Efter to års rentenedsættelser til et lavpunkt i 2025 har ECB hævet renten i juni og september 2026, og den amerikanske centralbank har fulgt efter. Inflationen er steget i alle tre lande i 2026, tydeligst i USA. Bundesbank vurderer, at inflationsperioden fra 2022 næppe gentager sig. Chokket er denne gang koncentreret om olie og raffinerede produkter, mens gas og el er steget langt mindre. Der er ikke samtidige chok i fødevarepriser og valutakurs, og efterspørgslen er svagere. Inflationen ventes dog at forblive forhøjet ind i 2027 og at stige igen ved årsskiftet, når brændstofrabatten udløber og sundheds-reformen træder i kraft. Risikoen er til den opadgående side. Renteforhøjelserne kan derfor blive begrænsede, hvis energipriserne stabiliseres, men vejen tilbage til 2 % bliver langsom.

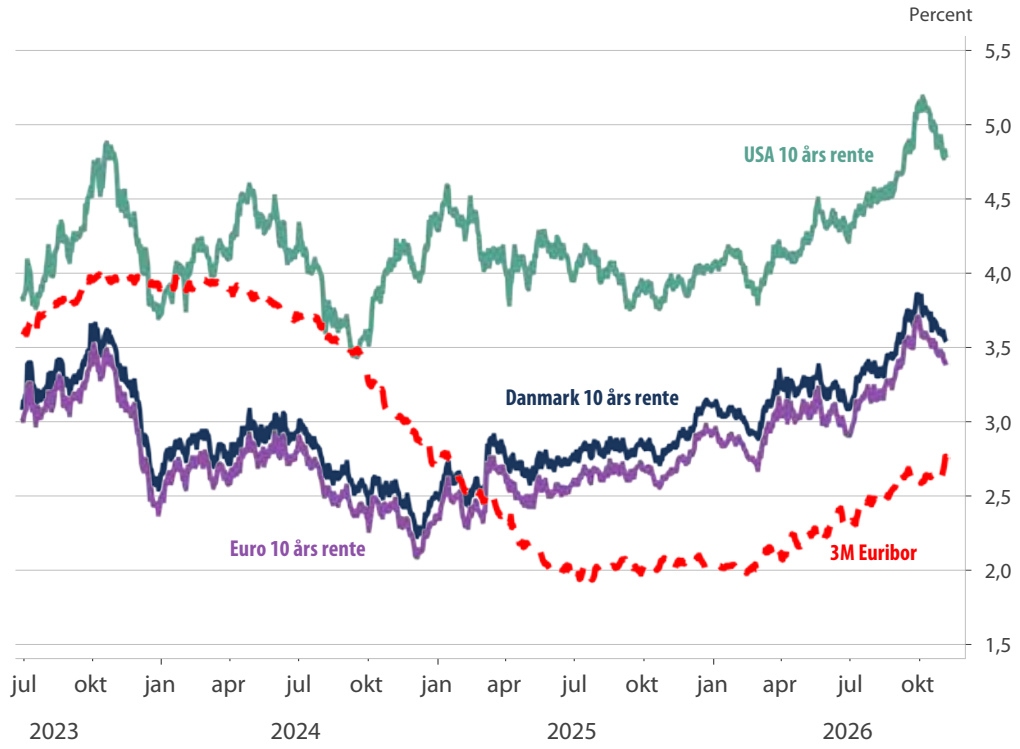


Figur 1. Inflation og pengepolitik i USA, Tyskland og Danmark, 2022–2026
Inflation målt som den årlige ændring i forbrugerpriserne (højre akse); US diskonto og ECB's politikrente (venstre akse). Kilde: Macrobond.

Udviklingen i 10-årige renter og 3-måneders Euribor

De lange renter steg markant i tredje kvartal. Den danske tiårige rente toppede tæt på 3,9 % i starten af oktober, den europæiske omkring 3,7 % og den amerikanske over 5 %. 3M Euribor er steget fra omkring 2,0 % i foråret til 2,6 % og blev fastsat til 2,617 % den 29. september. Rentebunden fra 2025 er dermed passeret, og kurven er igen stejl.

I den seneste uge er de lange renter faldet en smule tilbage. Efter de amerikanske inflationstal for september, hvor kerneinflationen var 2,6 %, er den amerikanske tiårige rente faldet fra toppen omkring 5,2 % til under 4,9 %, også hjulpet af, at investorer har søgt mod sikre statsobligationer. De europæiske og danske renter er fulgt med ned.



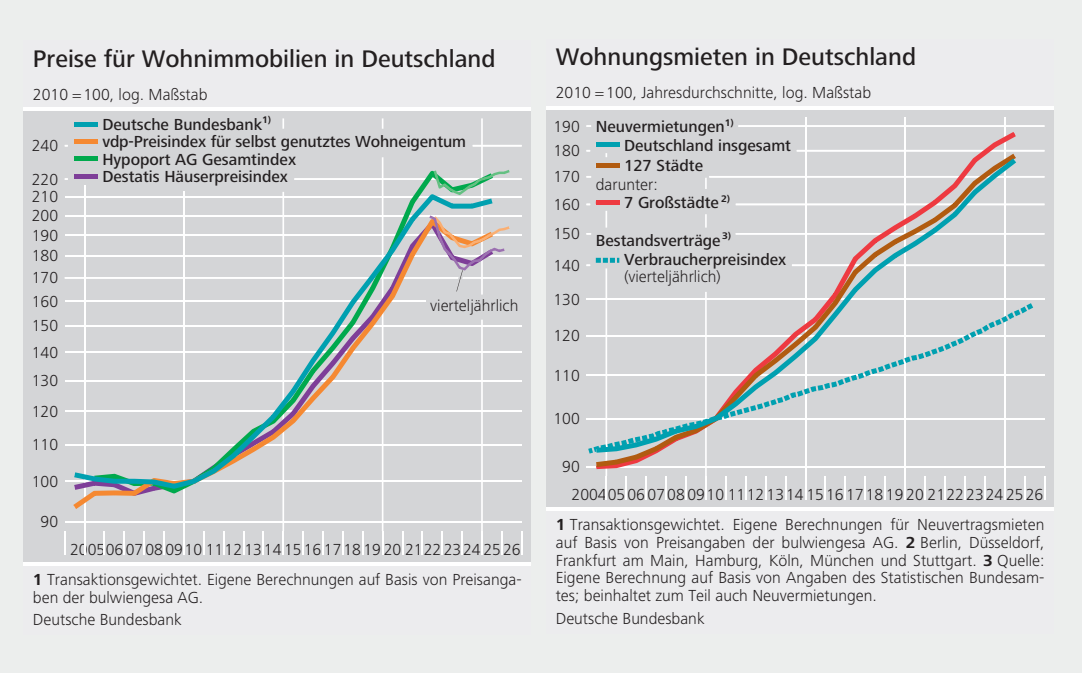
Figur 2. Lange renter og pengemarkedsrente, 2023–2026
10-årige statsobligationsrenter i USA, euroområdet og Danmark samt 3-måneders Euribor.
Kilde: Macrobond.

Det tyske boligmarked

Priserne på tyske boligejendomme er stabiliseret efter korrektionen i 2022–23 og stiger svagt. Ifølge vdp steg boligpriserne 1,9 % over året i andet kvartal 2026, og priserne på udlejningsejendomme (Mehrfamilienhäuser) 1,6 %. Destatis opgør stigningen til 0,6 %. Prisudviklingen er dermed afdæmpet, og i flere af de største byer er priserne faldende, mens der fortsat er stigninger i de mellemstore byer.

Lejen stiger mere end priserne. Lejen ved nyudlejning i udlejningsejendomme steg 3,2 % over året ifølge vdp og ligger nu omkring 80 % over 2010-niveauet, mens lejen i eksisterende kontrakter følger inflationen med en tidsmæssig forsinkelse. Erhvervsejendomme udvikler sig svagere, og kontorpriserne er faldet 1,5 % over året.

Udbuddet er fortsat stramt. Antallet af byggetilladelser til boliger steg 12,1 % i årets første otte måneder og 14,5 % for etageboliger, men fra et lavt niveau. Byggeriet ventes i 2026 kun at nå omkring halvdelen af regeringens mål på 400.000 boliger, byggeomkostningerne stiger, og boliglånsrenterne ligger over 4 %. Forskellen mellem potentiel markedsleje og eksisterende kontraktleje er en væsentlig værdidriver for K/S Danske Immobilien og realiseres gradvist ved genudlejning. Bundesbank fremhæver, at boliglejen sammen med øvrige markedsydelser primært drives af inflationsforventninger, lønudvikling og udviklingen på boligmarkedet. Serviceinflationen var 2,8 % i september, og stigende renter på boligfinansiering ventes fremover at dæmpe boligbyggeriet. Begge forhold understøtter lejeudviklingen.



Figur 3. Priser på boligejendomme og boligleje i Tyskland (2010 = 100, log. skala)
Venstre: fire prisindeks. Højre: leje ved nyudlejning og i eksisterende kontrakter.
Kilde: Deutsche Bundesbank.

Vurdering af investeringsejendomme

Som led i afhændelsen af de tyske ejendomme er tre ejendomme i MC Property Fund under salg, og deres dagsværdi er reguleret til de forventede salgspriser. Det giver en negativ værdiregulering på 19,7 mio. DKK. Dagsværdien af ejendommene i K/S Danske Immobilien og af kontorejendommene er fastholdt. Stigningen i de lange renter modsvares af stigende lejeniveauer og et fortsat stramt udbud af boliger. Periodens samlede værdiregulering udgør –20,1 mio. DKK og omfatter herudover regulering af leasingaktiver med –0,4 mio. DKK.

VURDERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

Beløb i 1.000 DKK	**31.12.2025**	**31.3.2026**	**30.6.2026**	**30.9.2026**
K/S Danske Immobilien	2.121.418	2.130.231	2.135.738	2.146.721
Kontorejendomme	964.014	964.543	965.768	966.254
MC Property Fund Hamburg GmbH	432.449	432.687	433.148	413.654
I alt tyske ejendomme ekskl. leasingaktiver	**3.517.881**	**3.527.461**	**3.534.654**	**3.526.629**
Leasingaktiver (right of use assets)	27.421	27.299	27.166	27.033
I alt tyske ejendomme	**3.545.302**	**3.554.760**	**3.561.820**	**3.553.662**
Mejlbryggen (under opførelse)	873.453	959.608	1.058.092	1.147.627
I alt investeringsejendomme	**4.418.755**	**4.514.368**	**4.619.912**	**4.701.289**

Fra 31.12.2025 til 30.9.2026 er de tyske ejendomme steget med 3,1 mio. DKK i kursregulering og 25,3 mio. DKK i forbedringer, mens dagsværdireguleringen udgør –19,7 mio. DKK i MC Property Fund og –0,4 mio. DKK på leasingaktiver.

Udlejning

K/S Danske Immobilien. I perioden er antallet af tomme boliger steget, og pr. 30.9.2026 var 199 boliger ikke udlejet mod gennemsnitligt 70–100 boliger over de seneste ti år. Det har øget udgifterne til vedligeholdelse ved genudlejning. Hertil kommer, at lønninger og materialepriser generelt er steget markant siden covid-19, hvilket øger koncernens omkostninger til både vedligeholdelse og investeringer. Den 30. oktober 2026 er der aftalt en ny forretningsgang med forvalteren for tomme og fraflyttede boliger med et fælles udlejningskoncept, beløbsgrænser og frister. Målet er at nedbringe antallet af tomme boliger til 125–150 i løbet af 2027.

Prime Office Kontor. Udlejningsgraden er faldet til 94,1 %, primært som følge af en opsigelse i en mindre kontorejendom i Kiel centrum, Walkerdamm.

MC Property Fund. I perioden er en ejendom i Bad Oldesloe udlejet. Selskabets største ejendom i Morhof forventes forlænget med PENNY på en ny 10-årig kontrakt til en højere markedsleje. I ejendommen i Reinbek er det tomme supermarkedsareal under udlejning.

Salg af ejendomme i MC Property Fund

Bestyrelsen har besluttet at sælge tre ejendomme i MC Property Fund. Ejendommene er pr. 30.9.2026 reguleret til tilbudsniveau, hvilket giver en nedskrivning på 2,64 mio. EUR (19,7 mio. DKK). Den samlede tilbudssum udgør 8,96 mio. EUR (ca. 66,8 mio. DKK) før indfrielse af gæld. Alter Berner Straße 10 udgør 1,91 mio. EUR (ca. 14,3 mio. DKK) af nedskrivningen. Ejendommen har i mange år været udlejet til et supermarked og skal revitaliseres. Ved at sælge til en lavere pris undgår selskabet de investeringer, som ellers ville påhvile ejeren.

Ejendom (beløb i EUR)	**Bogført værdi 31.12.2025**	**Forventet salgspris**	**Nedskrivning**
Bramfelder Chaussee 292–296	3.600.000	3.320.000	280.000
Eckernförde	2.900.000	2.450.000	450.000
Alter Berner Straße 10	5.100.000	3.190.000	1.910.000
I alt	**11.600.000**	**8.960.000**	**2.640.000**

Finansielle poster og renteudvikling

De finansielle nettoomkostninger udgør 34,6 mio. DKK mod 27,8 mio. DKK i samme periode sidste år. I 3. kvartal udgør de 12,1 mio. DKK mod 10,1 mio. DKK året før. Stigningen skyldes de stigende korte renter. ECB har hævet renten i juni og september 2026. Det har øget renteudgifterne på den del af koncernens variabelt forrentede gæld, der ikke er rentesikret.

Efter omlægningen af renteswaps pr. 30.9.2026 er en større del af gælden forrentet til det aktuelle, højere renteniveau. Omlægningen øger de løbende nettorenteomkostninger med ca. 19 mio. DKK årligt, jf. afsnittet om kapitalstruktur, og renteudgifterne i 4. kvartal ventes derfor at blive højere end i 3. kvartal.

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er 39,4 % pr. 30.9.2026 mod 41,8 % pr. 30.9.2025. LTV er 54,5 % mod 50,5 %. Stigningen i LTV skyldes optagelse af langfristede lån til investeringsejendomme under opførelse. De tyske realkreditlån forfalder 31.12.2035, og der er afdragsfrihed frem til 31.12.2028.

Beslutningen om at afhænde de tyske ejendomme, jf. selskabsmeddelelse nr. 218/2026, betyder, at koncernens behov for langfristet rentesikring er reduceret. Koncernen har derfor pr. 30.9.2026 lukket renteswaps på 120 mio. EUR og indgået nye swaps på 85 mio. EUR med kortere løbetider på 2 og 5 år til 3,32–3,39 %.

Rentestigningen har givet en betydelig kursgevinst på 73,1 mio. DKK, som nu er realiseret og anvendt til egenfinansiering af Mejlbryggen. Omlægningen øger de løbende renteomkostninger med ca. 19 mio. DKK årligt ved det nuværende renteniveau. Meromkostningen forventes at falde, efterhånden som lån indfries i forbindelse med ejendomssalg. Regnskabsmæssigt modsvares en del af stigningen af, at den realiserede gevinst indtægtsføres over swappenes oprindelige løbetid. Nettoreduktionen af rentesikringen vedrører K/S Danske Immobilien. I Prime Office og kontorselskaberne Sell-Speicher og Germania-Arkaden er rentesikringerne fastholdt.

Efter omlægningen er ca. 46 % af koncernens tyske realkreditgæld rentesikret, faldende til ca. 37 % fra medio 2027. En stigning i Euribor på 1 procentpoint øger de årlige renteomkostninger på den tyske realkreditgæld med ca. 11 mio. DKK. Der er ikke foretaget rentesikring af investeringsejendomme under opførelse.

Likviditet og finansiering

Koncernens likvide beholdninger udgør 242,0 mio. DKK pr. 30.9.2026 mod 136,9 mio. DKK pr. 30.6.2026. Swapprovenuet og udbetalingen fra forhåndslånet finansierer byggeriet i den resterende byggeperiode.

Mejlbryggen B og C på Aarhus Ø

Byggeriet forløber planmæssigt. Montagen er afsluttet på begge byggefelter, og bygningerne står i fuld højde. I byggefelt B er de indvendige arbejder med gulve, køkkener og maling i gang, og de første lejligheder forventes klar til indflytning i 4. kvartal 2027. Byggeriet følger samlet tidsplanen. Til og med september 2026 er der faktureret 489 mio. DKK af totalentreprisen på 694 mio. DKK ekskl. moms, og der er ikke tilkommet væsentlige ekstraarbejder. 1. etape forventes færdigmeldt i 4. kvartal 2027. Investeringsejendomme under opførelse udgør 1.147,6 mio. DKK pr. 30.9.2026 mod 1.058,1 mio. DKK pr. 30.6.2026.

Udlejningen af de 305 lejligheder forberedes, og over 3.500 personer har ifølge Danbolig vist interesse for projektet via hjemmesiden. Boligudlejningen starter i april 2027 med første indflytning omkring 1. oktober 2027.

Befolkning og byggeri i Aarhus

Aarhus vokser fortsat hurtigt. Indbyggertallet er steget med 4.800 personer det seneste år, og Realkredit Danmark venter 4.500 om året i 2026–28. Det svarer til en efterspørgsel på omkring 210.000 m² boliger om året. Antallet af 20–29-årige er steget fra ca. 65.000 i 2010 til ca. 96.000 i 2026, og to tredjedele af de boliger, der er bygget i Aarhus siden 2010, er lejeboliger.

Udbuddet falder. Det færdige boligbyggeri i Aarhus er faldet markant siden 2023, og det påbegyndte byggeri peger på et yderligere fald frem mod 2028. Overskuddet af boliger i forhold til befolkningen er derfor ved at blive mindre.

Lejemarkedet

Lejen i Aarhus er gået fra stagnation til opdrift. Den gennemsnitlige månedlige leje ved nyudlejning af en lejlighed på 90 m² er ifølge Realkredit Danmark steget fra ca. 11.400 kr. i 2024 til ca. 13.400 kr. i 2026, svarende til ca. 1.790 kr. pr. m² om året. Tomgangen i boligudlejning er på landsplan omkring 2 %, det laveste niveau i nyere tid. Danbolig venter en årlig markedsleje på 2.000–2.100 kr. pr. m² for nyopførte lejligheder.

Investorerne søger mod boligudlejning, der i 2026 udgør ca. 60 % af den samlede transaktionsvolumen i erhvervsejendomme – det højeste niveau nogensinde. Afkastkravet for de bedste boligudlejningsejendomme i Aarhus er ca. 4,1 % i 3. kvartal 2026 ifølge Colliers og Newsec.

Ejerboligmarkedet

Priserne på ejerlejligheder i Aarhus er steget kraftigt. Den gennemsnitlige salgspris i Aarhus Kommune passerede i oktober 2026 for første gang 50.000 kr. pr. m² og er steget 23 % på et år ifølge Boligsiden. Udbuddet af ejerlejligheder til salg er historisk lavt.

Aktiekursudvikling

Prime Office-aktien steg markant efter offentliggørelsen af beslutningen om at afhænde de tyske ejendomme i august og ligger nu omkring 230 DKK. Det europæiske boligejendomsindeks er i samme periode faldet til det laveste niveau siden 2016, presset af de stigende lange renter. Børskursen var 240 DKK pr. 30.9.2026 mod en indre værdi på 350 DKK.



Figur 4. Prime Office over for det europæiske boligejendomsindeks, 2016–2026
FTSE EPRA/NAREIT Residential Index (EUR, venstre akse) og Prime Office (DKK pr. aktie, højre akse). Kilde: Macrobond.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1.-3. kvartal 2026

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	**94.336**	**36.317**	**18.438**	**0**	**0**	**149.091**
Driftsomkostninger	(42.695)	(9.109)	(5.170)	0	1.065	(55.909)
Brutto resultat	**51.641**	**27.208**	**13.268**	**0**	**1.065**	**93.182**
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.559)	(2.005)	(2.107)	(1.983)	(4.168)	(14.822)
Resultat af primær drift	**47.082**	**25.203**	**11.161**	**(1.983)**	**(3.103)**	**78.360**
Finansielle poster, netto	(26.804)	(1.594)	6.033	51	(12.291)	(34.605)
Resultat før værdireguleringer og skat	**20.278**	**23.609**	**17.194**	**(1.932)**	**(15.394)**	**43.754**
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(412)	0	(19.735)	0	0	(20.148)
Resultat før skat	**19.866**	**23.609**	**(2.541)**	**(1.932)**	**(15.394)**	**23.607**
Segmentaktiver	**2.181.338**	**1.302.379**	**814.701**	**1.148.704**	**(477.921)**	**4.969.201**
Segmentforpligtelser	**1.174.733**	**677.914**	**393.242**	**921.996**	**(158.755)**	**3.009.130**

Segmentoplysninger for koncernen 1.-3. kvartal 2025

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	**92.426**	**37.170**	**21.616**	**0**	**0**	**151.212**
Driftsomkostninger	(38.447)	(4.447)	(8.588)	0	0	(51.482)
Brutto resultat	**53.979**	**32.723**	**13.028**	**0**	**0**	**99.730**
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.974)	(2.654)	(2.003)	(1.318)	(2.981)	(13.930)
Resultat af primær drift	**49.005**	**30.069**	**11.025**	**(1.318)**	**(2.981)**	**85.800**
Finansielle poster, netto	(15.888)	(8.464)	1.599	0	(5.057)	(27.810)
Resultat før værdireguleringer og skat	**33.117**	**21.605**	**12.624**	**(1.318)**	**(8.038)**	**57.991**
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(358)	0	(3.135)	0	0	(3.493)
Resultat før skat	**32.759**	**21.605**	**9.489**	**(1.318)**	**(8.038)**	**54.498**
Segmentaktiver	**2.216.183**	**1.263.536**	**717.504**	**794.586**	**(450.644)**	**4.541.165**
Segmentforpligtelser	**1.223.585**	**671.436**	**285.614**	**420.667**	**40.136**	**2.641.438**

Segmentoplysninger for koncernen 2025

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	**123.464**	**50.633**	**30.130**	**0**	**0**	**204.227**
Driftsomkostninger	(49.490)	(6.255)	(14.125)	0	0	(69.870)
Brutto resultat	**73.974**	**44.378**	**16.005**	**0**	**0**	**134.357**
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.390)	(3.840)	(2.308)	(1.854)	(5.413)	(19.805)
Resultat af primær drift	**67.584**	**40.538**	**13.697**	**(1.854)**	**(5.413)**	**114.552**
Finansielle poster, netto	(29.793)	(3.061)	10.274	0	(15.780)	(38.360)
Resultat før værdireguleringer og skat	**37.791**	**37.477**	**23.971**	**(1.854)**	**(21.193)**	**76.192**
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	4.634	15.067	(9.111)	0	0	10.590
Resultat før skat	**42.425**	**52.544**	**14.860**	**(1.854)**	**(21.193)**	**86.782**
Segmentaktiver	**2.223.653**	**1.277.890**	**714.435**	**880.540**	**(443.925)**	**4.652.593**
Segmentforpligtelser	**1.227.644**	**614.243**	**435.407**	**508.624**	**(63.718)**	**2.722.200**

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	3. kvartal					1.-3. kvartal				
Beløb i DKK 1.000	2026 3. kvartal	2025 3. kvartal	2024 3. kvartal	2023 3. kvartal	2022 3. kvartal	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	49.728	50.200	50.180	49.203	47.004	149.091	151.212	151.226	147.608	140.432
Bruttoresultat	26.749	34.383	34.540	26.328	31.290	93.182	99.730	106.183	99.604	97.309
Resultat af primær drift	21.358	30.059	30.036	22.330	27.714	78.360	85.800	88.875	86.493	85.088
Resultat af finansielle poster	(12.116)	(10.128)	(10.622)	(10.395)	(6.680)	(34.605)	(27.810)	(31.122)	(27.313)	(20.158)
Resultat før skat og værdireguleringer	9.241	19.932	19.414	11.936	21.034	43.754	57.991	57.753	59.180	64.929
Resultat før skat	(10.631)	19.811	18.725	11.893	47.583	23.607	54.498	115.420	125.227	226.879
Periodens resultat	**(8.671)**	**16.055**	**13.253**	**8.765**	**43.992**	**19.514**	**44.065**	**99.422**	**103.941**	**199.231**
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Periodens totalindkomst i alt	**15.171**	**18.537**	**(13.108)**	**18.481**	**62.783**	**41.038**	**39.102**	**79.205**	**105.433**	**337.401**

	1.-3. kvartal				
Beløb i DKK 1.000	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	298.777	229.834	478.225	11.228	22.811
Langfristede aktiver	4.704.473	4.366.434	4.123.944	3.674.785	3.513.023
Kortfristede aktiver	264.728	174.731	235.668	319.351	295.071
Aktiver i alt	4.969.201	4.541.165	4.359.612	3.994.136	3.808.094
Passiver					
Egenkapital i alt	1.960.071	1.899.727	2.059.938	2.047.445	1.977.026
Langfristede gældsforpligtelser	2.892.095	2.527.570	2.196.969	1.874.405	1.774.999
Kortfristede gældsforpligtelser	117.035	113.868	102.705	72.286	56.069
Passiver i alt	4.969.201	4.541.165	4.359.612	3.994.136	3.808.094
PENGESTRØMME					
Pengestrømme vedrørende primær drift	94.514	77.127	101.301	83.233	64.314
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	57.510	46.923	67.787	55.920	44.155
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(298.777)	(229.834)	(478.225)	(11.228)	(22.811)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	346.130	135.561	309.202	71.641	(7.580)
Periodens pengestrømme i alt	104.863	(47.350)	(101.237)	116.333	13.764
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	137.040	178.698	293.317	150.924	110.821
Likvid beholdning ved periodens slutning	242.024	131.437	192.203	267.676	124.585

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2025
Antal m², bolig	205.123	205.123	203.567	203.567	193.028	205.123
Antal m², kontor	35.197	35.197	35.240	35.240	35.240	35.197
Antal m², bolig og erhverv	30.902	31.272	37.701	37.701	52.574	30.902
Ejendomsværdi pr. m², bolig (DKK)	10.466	10.160	9.759	9.759	9.121	10.340
Ejendomsværdi pr. m², kontor (DKK)	27.453	26.900	25.774	25.774	24.274	27.388
Ejendomsværdi pr. m², erhverv (DKK)	13.228	15.035	14.776	14.776	15.993	13.980
Udlejningsgrad, bolig	94,30%	96,40%	97,55%	98,45%	98,55%	97,00%
Udlejningsgrad, kontor	94,14%	98,70%	99,38%	99,40%	99,05%	98,00%
Udlejningsgrad, erhverv	84,37%	89,20%	93,36%	96,40%	95,32%	89,10%
Gnst. boligleje pr. m² pr. år (DKK)	604,10	601,20	591,00	559,60	534,00	609,00
Gnst. kontorleje pr. m² pr. år (DKK)	1.390,00	1.411,00	1.382,00	1.341,00	1.217,00	1.354,00
Gnst. erhvervsleje pr. m² pr. år (DKK)	821,00	870,30	809,00	846,00	769,00	872,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2025
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	52,56%	56,74%	58,77%	58,60%	60,59%	56,09%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	1,63%	3,67%	7,49%	8,30%	17,31%	4,40%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	1,35%	2,97%	6,45%	6,89%	15,20%	3,56%
Soliditetsgrad (pct.)	39,44%	41,83%	47,25%	51,26%	51,92%	41,49%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,24%	1,77%	1,87%	2,15%	2,46%	2,15%
Loan to value (LTV)	54,48%	50,52%	45,50%	44,23%	41,67%	50,80%
Interest coverage (ICR)	2,26	3,09	2,86	3,17	4,22	2,85

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2024 1.-3. kvartal	2023 1.-3. kvartal	2022 1.-3. kvartal	2025
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	3,55	9,25	21,83	24,84	44,61	11,94
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktie, DKK	20,31	16,57	23,94	19,75	15,60	13,53
Markedsværdi (T.DKK)	906.034	717.277	679.525	785.229	906.034	822.981
Børskurs ultimo perioden (DKK)	240,00	190,00	180,00	208,00	240,00	218,00
Indre værdi (DKK)	350,33	341,11	336,82	337,90	321,58	346,90
Price Earnings (PE)	67,67	20,53	8,25	8,37	5,38	18,26
Kurs/indre værdi (DKK)	0,69	0,56	0,53	0,62	0,75	0,63
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	27,68	30,30	31,39	30,55	30,05	30,34
Antal aktier ultimo perioden i alt (stk.)	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo perioden (stk.)	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2026 for Prime Office A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2026. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og koncernens finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

Aarhus, den 11. november 2026

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Bestyrelse



Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg Hansen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort Winther
Bestyrelsesmedlem

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 3. kvartal	2025 3. kvartal	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2025
Nettoomsætning	**49.728**	**50.200**	**149.091**	**151.212**	**204.227**
Driftsomkostninger	(22.979)	(15.817)	(55.909)	(51.482)	(69.870)
Bruttoresultat	**26.749**	**34.383**	**93.182**	**99.730**	**134.357**
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.391)	(4.324)	(14.822)	(13.930)	(19.805)
Resultat af primær drift	**21.358**	**30.059**	**78.360**	**85.800**	**114.552**
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(19.873)	(121)	(20.148)	(3.493)	10.590
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	**1.485**	**29.938**	**58.212**	**82.307**	**125.142**
Finansielle indtægter	876	359	2.830	1.197	1.857
Finansielle omkostninger	(12.992)	(10.486)	(37.435)	(29.006)	(40.217)
Resultat før skat	**(10.631)**	**19.811**	**23.607**	**54.498**	**86.782**
Skat af periodens resultat	1.960	(3.756)	(4.093)	(10.433)	(16.662)
Periodens resultat	**(8.671)**	**16.055**	**19.514**	**44.065**	**70.120**
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	(6.599)	10.072	10.053	26.215	45.068
Ikke kontrollerende interesser	(2.072)	5.983	9.461	17.850	25.052
I alt	**(8.671)**	**16.055**	**19.514**	**44.065**	**70.120**
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	(1,75)	2,66	2,66	6,94	11,94
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	(1,75)	2,66	2,66	6,94	11,94

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 3. kvartal	2025 3. kvartal	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2025
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	**(8.671)**	**16.055**	**19.514**	**44.065**	**70.120**
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	284	1.079	1.706	1.322	2.456
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	25.737	1.496	22.559	(8.215)	(4.225)
Skat af dagsværdireguleringer	(2.179)	(93)	(2.741)	1.930	1.498
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	**23.842**	**2.482**	**21.524**	**(4.963)**	**(271)**
Periodens totalindkomst	**15.171**	**18.537**	**41.038**	**39.102**	**69.849**
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	9.898	11.558	24.310	22.214	44.077
Ikke kontrollerende interesser	5.273	6.979	16.728	16.888	25.772
I alt	**15.171**	**18.537**	**41.038**	**39.102**	**69.849**

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	3.553.662	3.537.481	3.545.302
Investeringsejendomme under opførelse	1.147.627	788.235	873.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	12	7
Finansielle aktiver			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	3.177	40.706	45.321
Langfristede aktiver i alt	**4.704.473**	**4.366.434**	**4.464.083**
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.413	24.936	28.943
Andre tilgodehavender	6.291	18.358	22.527
Likvide beholdninger	242.024	131.437	137.040
Kortfristede aktiver	**264.728**	**174.731**	**188.510**
Aktiver i alt	**4.969.201**	**4.541.165**	**4.652.593**

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	57.610	42.212	44.509
Reserve for valutakursregulering	4.247	2.377	3.091
Overført resultat	1.071.039	1.053.493	1.072.346
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	**1.322.562**	**1.287.748**	**1.309.612**
Minoritetsinteresser	637.509	611.979	620.781
Egenkapital i alt	**1.960.071**	**1.899.727**	**1.930.393**
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	269.822	263.910	268.105
Gæld til kreditinstitutter	2.561.262	2.183.204	2.244.204
Gæld til banker	34.387	49.989	48.842
Leasingforpligtelser	26.519	27.122	26.873
Anden gæld	105	3.344	2.285
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.892.095**	**2.527.570**	**2.590.309**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	0	1.961	0
Gæld til banker	5.529	19.041	21.301
Leverandørgæld	80.720	50.263	64.572
Selskabsskat	7.033	2.439	4.500
Leasingforpligtelser	549	476	549
Anden gæld	23.204	39.687	40.969
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**117.035**	**113.868**	**131.891**
Forpligtelser i alt	**3.009.130**	**2.641.438**	**2.722.200**
Passiver i alt	**4.969.201**	**4.541.165**	**4.652.593**

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2026 - 30.09.2026

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve dagsværdi	Reserve valuta	Overført resultat	Moder-aktionærer	Ikke kontrollerende	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2026	**189.666**	**44.509**	**3.091**	**1.072.346**	**1.309.612**	**620.781**	**1.930.393**
Årets resultat	0	0	0	10.053	10.053	9.461	19.514
Anden totalindkomst	0	13.101	1.156	0	14.257	7.267	21.524
Totalindkomst i alt	**0**	**13.101**	**1.156**	**10.053**	**24.310**	**16.728**	**41.038**
Udbetalt udbytte	**0**	**0**	**0**	**(11.415)**	**(11.415)**	**0**	**(11.415)**
Udbytte egne aktier	**0**	**0**	**0**	**55**	**55**	**0**	**55**
Egenkapital pr. 30. september 2026	**189.666**	**57.610**	**4.247**	**1.071.039**	**1.322.562**	**637.509**	**1.960.071**

KONCERN 01.01.2025 - 30.09.2025

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve dagsværdi	Reserve valuta	Overført resultat	Moder-aktionærer	Ikke kontrollerende	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	**189.666**	**47.045**	**1.546**	**1.027.278**	**1.265.535**	**747.667**	**2.013.202**
Årets resultat	0	0	0	26.215	26.215	17.850	44.065
Anden totalindkomst	0	(4.833)	831	0	(4.002)	(962)	(4.964)
Totalindkomst i alt	**0**	**(4.833)**	**831**	**26.215**	**22.213**	**16.888**	**39.101**
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(152.576)	(152.576)
Egenkapital pr. 30. september 2025	**189.666**	**42.212**	**2.377**	**1.053.493**	**1.287.748**	**611.979**	**1.899.727**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2025
Periodens resultat før skat	**23.607**	**54.498**	**86.782**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.148	3.493	(10.590)
Finansielle indtægter og omkostninger	34.605	27.810	38.360
Resultat af primær drift	**78.360**	**85.800**	**114.552**
Ændring i tilgodehavender	19.097	(2.000)	(11.444)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(119)	(2.223)	(5.560)
Valutakursreguleringer	0	0	75
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	0	13	18
Betalt selskabsskat	(2.824)	(4.463)	(5.009)
Pengestrømme vedrørende primær drift	**94.514**	**77.127**	**92.632**
Modtagne finansielle indtægter	2.830	1.197	1.857
Betalte finansielle omkostninger	(39.834)	(31.401)	(43.412)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	**57.510**	**46.923**	**51.077**
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(298.777)	(247.600)	(323.081)
Salg af investeringsejendomme	0	17.766	35.790
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	**(298.777)**	**(229.834)**	**(287.291)**
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	315.075	296.938	354.184
Tilbagebetaling på lån	(30.667)	(8.801)	(7.141)
Omlægning af renteswaps	73.082	-	-
Udlodninger, minoritet	-	(152.576)	(152.658)
Udloddet udbytte	(11.360)	-	-
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	**346.130**	**135.561**	**194.385**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 1.-3. kvartal	2025 1.-3. kvartal	2025
Periodens pengestrømme	**104.863**	**(47.350)**	**(41.829)**
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	137.040	178.698	178.698
Valutakursreguleringer, likvider	121	89	171
Periodens pengestrømme	104.863	(47.350)	(41.829)
Likvid beholdning ved periodens slutning	**242.024**	**131.437**	**137.040**
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	242.024	131.437	137.040
Likvid beholdning ved periodens slutning	**242.024**	**131.437**	**137.040**

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, porteføljeforvaltere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investor-relevant 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 Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominel 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 general-forsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

Ejerforhold

I henhold til kapitalmarkedslovens §§ 30-32 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 1.035.694 stk. aktier svarende til 27,30 % af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72 % af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10 % af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

Generalforsamlingen har bemyndiget bestyrelsen til at lade selskabet købe egne aktier frem til 1. april 2031. Det samlede antal erhvervede aktier må ikke overstige 20 % af selskabets samlede aktiekapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 30. september 2026 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

Generalforsamling

Selskabets ordinære generalforsamling blev afholdt den 23. april 2026 på Radisson Blu Scandinavia Hotel i Aarhus.

NOTER

Note 1 Anvendt regnskabspraksis og grundlag for udarbejdelse

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Delårsrapporten er hverken revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2025, hvortil der henvises for en fuldstændig beskrivelse. Nedenfor gengives alene de noter, hvor der er sket væsentlige ændringer eller bevægelser i perioden. De væsentligste regnskabsmæssige skøn vedrører måling af investeringsejendomme til dagsværdi (note 2) og afledte finansielle instrumenter (note 4).

Note 2 Investeringsejendomme – måling til dagsværdi

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter IFRS 13, niveau 3, ved en afkastbaseret model. Afkastprocenterne er uændrede i forhold til årsrapporten for 2025. For tre ejendomme i MC Property Fund, der er under salg, er dagsværdien fastsat ud fra de forventede salgspriser, hvilket giver en negativ værdiregulering på 19,7 mio. DKK. Dagsværdien af ejendommene i K/S Danske Immobilien og af kontorejendommene er fastholdt. Periodens samlede værdiregulering udgør –20,1 mio. DKK, og dagsværdien af færdige investeringsejendomme udgør 3.553,7 mio. DKK pr. 30.9.2026 (3.545,3 mio. DKK pr. 31.12.2025).

By	Bolig	Erhverv/kontor
Hamborg	4,2 %	4,4 % – 5,0 %
Kiel	—	4,8 % – 5,0 %
Lübeck	4,6 %	4,8 % – 5,0 %
Slesvig / Heide / Lensahn / Neumünster	4,9 % – 5,0 %	5,0 %

Note 3 Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter Mejlbryggen B og C, Aarhus Ø, og udgør 1.147,6 mio. DKK pr. 30.9.2026 (1.058,1 mio. DKK pr. 30.6.2026; 873,5 mio. DKK pr. 31.12.2025). Tilgangen vedrører byggeaktivitet i henhold til tidsplanen. Projektet finansieres ved forhåndslån hos Nykredit og egenfinansiering, herunder provenuet fra omlægningen af renteswaps, jf. note 4. Låneomkostninger i byggeperioden indregnes i kostprisen (IAS 23). Aktiverede renter i byggeperioden udgør i alt 60 mio. DKK.

Note 4 **Finansielle instrumenter, renterisiko og rentesikring**

Det er koncernens politik at afdække renterisikoen på langfristede lån ved renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til fast rente. Swaps måles til dagsværdi (IFRS 13, niveau 2).

Som følge af beslutningen om at afhænde de tyske ejendomme, jf. selskabsmeddelelse nr. 218/2026, er rentesikringen tilpasset en kortere forventet ejertid. Pr. 30.9.2026 er swaps på 120 mio. EUR, indgået ved omlægningen i 2021 til meget lave faste renter med løbetider på op til 10 år, lukket med en realiseret gevinst på 73,1 mio. DKK. Der er indgået nye swaps på 85 mio. EUR.

Den realiserede gevinst fastholdes i reserven for sikringstransaktioner og indtægtsføres over de lukkede swaps' oprindelige løbetid, så længe de sikrede fremtidige pengestrømme fortsat forventes at indtræffe (IFRS 9.6.5.12). Pr. 30.9.2026 er der ingen konkret forventning om førtidig indfrielse af lånene. Forventes et lån senere indfriet eller et selskab afstået, indtægtsføres den resterende andel straks. Pr. 30.9.2026 henstår hele gevinsten på 73,1 mio. DKK før skat i reserven. Omlægningen påvirker ikke egenkapitalen. Dagsværdien af de aktive swaps udgør 3,4 mio. DKK pr. 30.9.2026.

Efter omlægningen er ca. 46 % af koncernens tyske realkreditgæld på 269,7 mio. EUR rentesikret, faldende til ca. 37 % fra medio 2027. En stigning i Euribor på 1 procentpoint øger de årlige renteomkostninger med ca. 11 mio. DKK. Der er ikke foretaget rentesikring af investeringsejendomme under opførelse.

Renteswaps pr. 30.9.2026	Hovedstol, mio. EUR	Fast rente	Udløb
Lukket 30.9.2026	120,0	–0,19 % – 2,47 %	2027–2032
Nye, Prime Office A/S	30,0	3,315 % / 3,39 %	2028 / 2031
Nye, K/S Danske Immobilien	50,0	3,315 %	2028
Nye, Sell-Speicher og Germania-Arkaden	5,0	3,39 %	2031
Fortsat aktive ældre swaps	40,0	0,97 % – 3,135 %	2026–2033
Aktive swaps i alt	**125,0**		

Note 5 **Rentebærende gæld og kapitalstruktur**

Koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter udgør 2.561,3 mio. DKK pr. 30.9.2026 (2.415,9 mio. DKK pr. 30.6.2026). Heraf udgør realkreditgælden i de tyske selskaber 269,7 mio. EUR fordelt på 34 lån med variabel rente. Gælden forfalder 31.12.2035 med afdragsfrihed frem til 31.12.2028.

Koncernens soliditet udgør 39,4 % og LTV 54,5 %. LTV opgøres som kreditinstitut-belåning i forhold til dagsværdien af investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse.

Note 6 **Segmentoplysninger**

Koncernens aktiviteter opdeles i K/S Danske Immobilien, Prime Office Kontor, MC Property Fund og Mejlbryggen. Nettoomsætningen i 1.–3. kvartal 2026 fordeler sig på segmenterne med henholdsvis 94,3, 36,3, 18,4 og 0,0 mio. DKK. Opgørelsen følger samme principper som i årsrapporten.

Note 7 **Nærtstående parter og begivenheder efter balancedagen**

Transaktioner med nærtstående parter i perioden har ikke haft væsentligt omfang ud over sædvanlige mellemværender.

Bortset fra det, der er omtalt under »Begivenheder efter periodens afslutning«, er der fra balancedagen og frem til offentliggørelsen af delårsrapporten ikke indtruffet væsentlige forhold, der påvirker vurderingen af delårsrapporten.

For en fuldstændig beskrivelse af koncernens regnskabspraksis, risici og det samlede noteapparat henvises til Prime Office A/S' årsrapport for 2025, der kan downloades på www.primeoffice.dk.

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
Søren Krarup, bestyrelsesformand
John Skovbjerg Hansen, næstformand
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem
Thomas Hjort Winther, bestyrelsesmedlem

Direktion
Mogens Vinther Møller, adm. direktør

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

