



AARHUS, DEN 22. MAJ 2025 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 212/2025

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. KVARTAL 2025

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. MARTS 2025



Byggeri på Mejlbryggen skrider frem. Den første af flere store tårnkraner er monteret, og de store elementer kommer snart på plads.

RESUME FOR 1. KVARTAL 2025

Selskabets bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1. kvartal 2025, der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

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

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Selskabets primære indtægter stammer fra boligudlejning, der er steget med 3,5 % til 30,7 mio. DKK fra 29,6 mio. DKK, mens indtægter fra kontorejendomme er uforandrede 12,3 mio. DKK, og erhvervsjendomme er faldet til 7 mio. DKK fra 8,5 mio. DKK efter salg af 4 ejendomme i perioden. Reguleret for disse frasalge er huslejeindtægterne på erhvervsjendomme faldet med 1,2%.

- Omsætningen andrager 50,0 mio. DKK pr. 31.3.2025 mod 50,4 mio. DKK pr. 31.03.2024.
- Koncernens driftsomkostninger udgør 14,9 mio. DKK mod 14,8 mio. DKK året før.
- Koncernens salgs- og administrationsomkostninger er faldet med 45% til 4,7 mio. DKK mod 8,5 mio. året før, som følge af en række engangsomkostninger i året før.
- Resultat af primær drift udgør 30,3 mio. DKK pr. 31.3.2025 mod 27,0 mio. DKK pr. 31.03.2024, hvilket er en stigning på 12,4%.

- Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret med -118 TDKK i 1. kvartal 2025 mod -119 TDKK 1. kvartal 2024, da der ikke er sket væsentlige ændringer i lejeindtægter eller i afkastprocenter.
- Finansielle nettoomkostninger udgør 8,8 mio. DKK mod 10,2 mio. for året før. Det kraftige rentefald i perioden har betydet lavere renter for koncernens variable gæld. Det er et fald på 13,6%.
- Overskud efter værdiregulering og før skat andrager 21,4 mio. pr. 31.3.2025 mod 16,6 mio. DKK for 31.3. 2024, hvilket er en stigning på 28,6%.
- Koncernens egenkapital udgør 1.971,4 mio. DKK pr. 31.3.2025 mod 2.005,1 mio. DKK pr. 31.03. 2024
- Selskabets soliditet udgør 44,9% pr. 31.3.2025 mod 46,1% pr. 31.12.2024.
- Selskabets LTV pr. 31.03.2025 er på 47,1% mod 46,2% pr. 31.12.2024.



VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Byggeri på Aarhus Ø forløber planmæssigt og de første elementer i kælderetagen rejses i disse dage.

For at styrke kapitalen i Mejlbyggen B og i Mejlbyggen C er der i 1. kvartal 2025 ydet et koncerntilskud til hvert selskab på 25 mio. EUR via konvertering af intern gæld.

FORVENTNINGER TIL 2025

Koncernen forventer uændret en omsætning på mellem 195-210 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 105-125 mio. DKK, og et overskud før skat og værdireguleringer af ejendomme på 65-85 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.

Byggeri på Mejlbyggen skrider frem. kældervægge rejses.

INDHOLDSFORTEGNELSE



Resume for 1. kvartal 2025	1
Økonomiske overskrifter	1
Væsentlige begivenheder i perioden	2
Forventninger til 2025	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2025 til 31. marts 2025	4
Ledelsens beretning for 1. kvartal 2025	6
Pengepolitisk udvikling og inflation	6
Udviklingen i 10 års renter	7
Det tyske ejendomsmarked	8
Transaktionsvolumen og forretningsklima	8
Pris og lejeudvikling	8
Vurdering af investeringsejendomme	10
Selskabets resultatopgørelse	11
Selskabets balance	11
Kapitalstruktur og rentesikringer	11
Likviditet	11
Aarhus Ø projektet	11
Begivenheder efter balancedagen	11
Forretningsområder med segmentoplysninger	12
Hoved- og nøgletal for koncernen	14
Koncernens nøgletal	16
Ledelsespåtegning	18
Resultatopgørelse	19
Totalindkomstopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsanalyse	24
Aktionærinformation	26
Aktiekursudvikling siden 2008	27
Aktiekursudvikling siden 2020	28
Anvendt regnskabspraksis	29
Kontakt	29

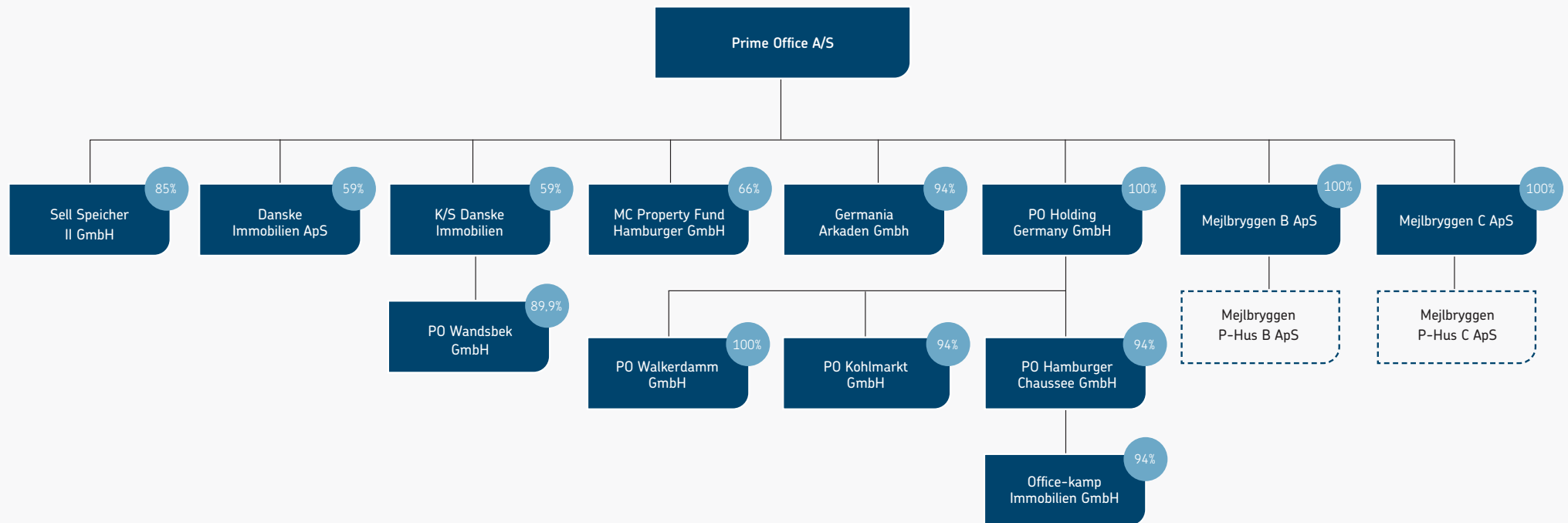
UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2025 TIL 31. MARTS 2025

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1Q 2025	1Q 2024	Udvikling i % 1Q 2024 1Q 2025
Omsætning	50.034	50.420	-0,8%
Driftsomkostninger	-14.925	-14.801	0,8%
Bruttoresultat	35.109	35.619	-1,4%
<i>Bruttomargin</i>	70,2%	70,6%	
Salgs- og adm. omkostninger	-4.722	-8.580	-45,0%
Resultat af primær drift	30.387	27.039	12,4%
(overskudsgrad primær drift)	60,7%	53,6%	
Finansielle poster, netto	-8.876	-10.280	-13,6%
Resultat før skat	21.511	16.759	28,4%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-118	-119	
Overskud før skat	21.393	16.640	28,6%
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	4.390.086	4.207.637	
Egenkapital	1.971.392	2.005.085	
Likvide midler	123.049	121.936	
<i>Soliditet</i>	44,9%	47,7%	
LTV (realkredit /vurdering)	47,1%	44,9%	

KONCERNSTRUKTUR

Seneste ændringer er de to nye selskaber – Mejlbyggen B ApS og Mejlbyggen C ApS med tilknyttede P-huse.

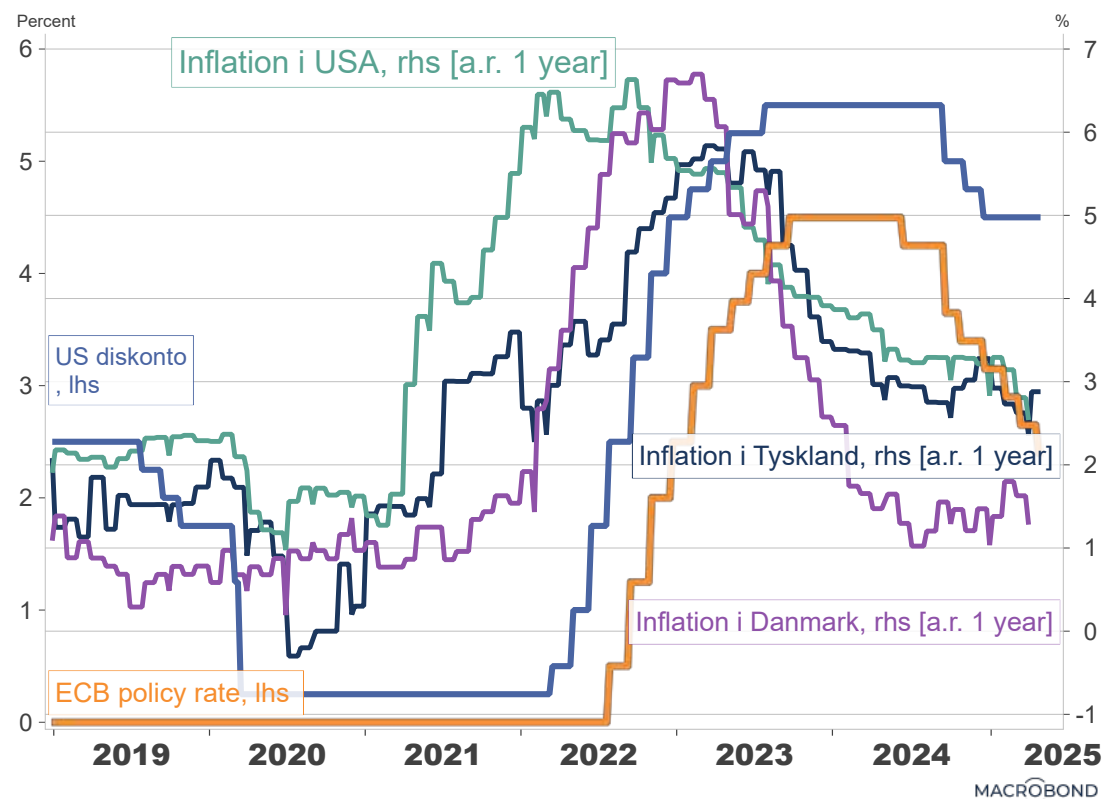


LEDELSENS BERETNING FOR 1. KVARTAL 2025

Pengepolitisk udvikling og inflation

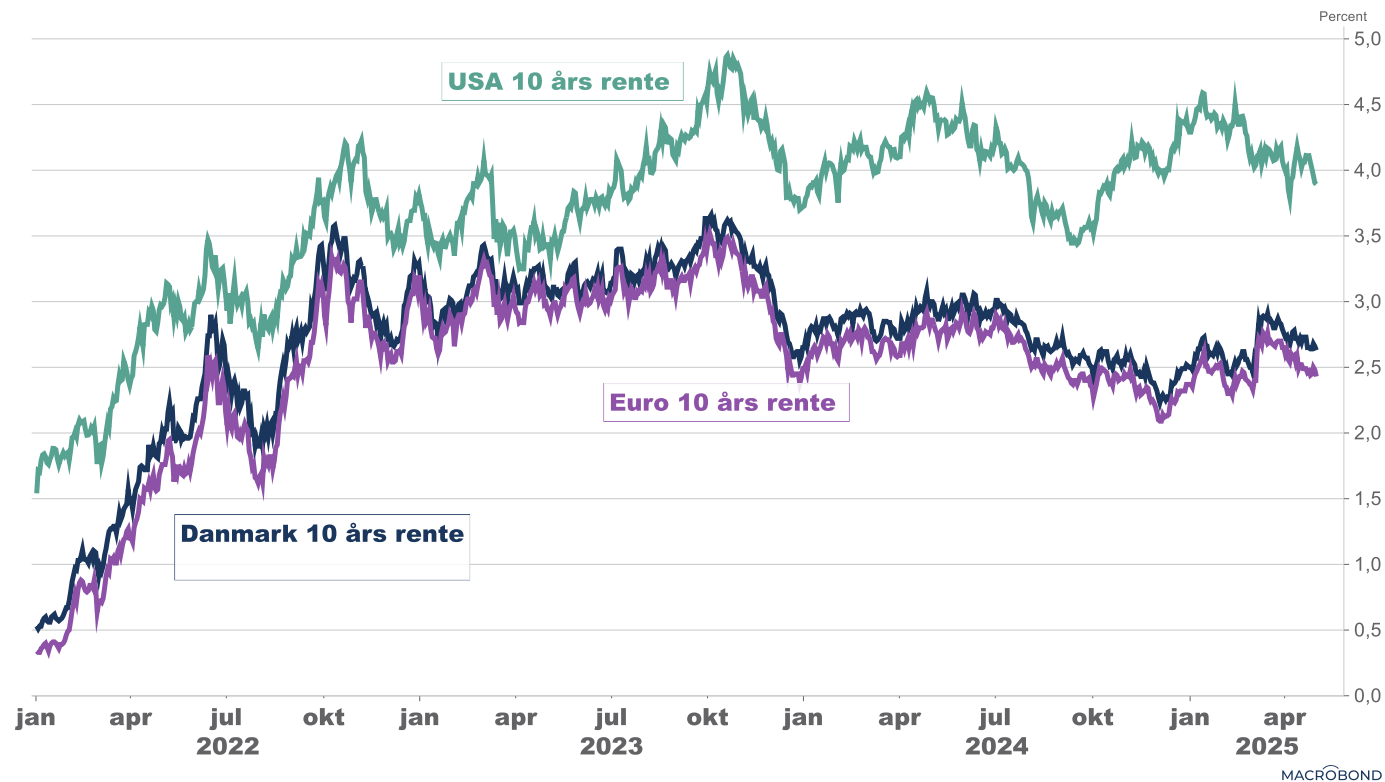
Som det fremgår, er styringsrenterne i USA og i EU nedsat i takt med den faldende inflation, der nærmer sig tidligere tiders lave niveauer. Der er en betydelig usikkerhed i alle finansielle markeder som følge af en begyndende handelskrig om toldsatser.

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 selskabet årsrapport, for at se de enkelte rentesikringer. Hovedprincipperne for behandling af rentesikringer fremgår af note 27 i årsregnskabet.



Udviklingen i 10 års renter

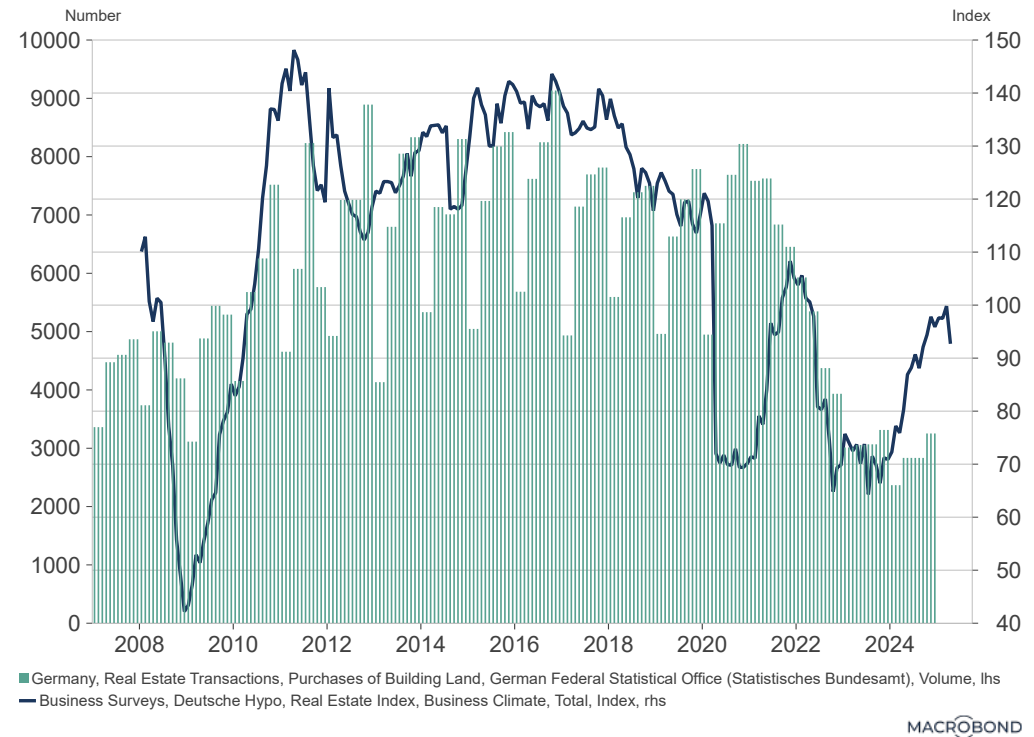
10 års renterne er faldet markant i både USA, EU og i Danmark. Det markante fald både i de korte renter og i de lange renter har betydelig indflydelse på renteomkostningerne i Prime Office koncernen.



Det tyske ejendomsmarked

Som det fremgår af grafen nåede omsætningen med fast ejendom i Tyskland et lavpunkt i 2023/2024, men der ses en stigende transaktionsvolumen. Herudover har den faldende inflation og rentesænkninger betydet en markant forbedring i forretningsklimaet for fast ejendom.

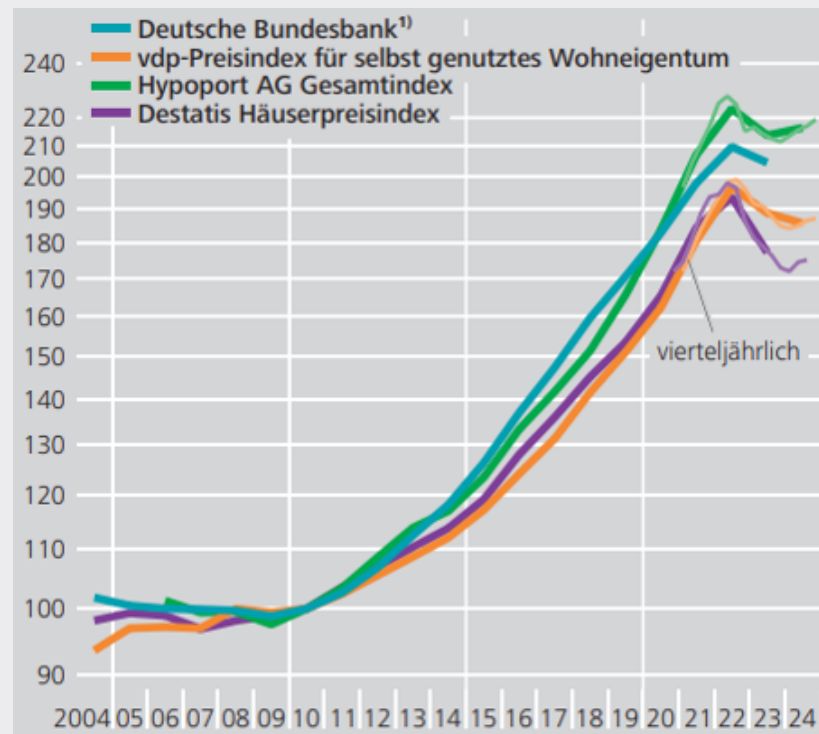
Transaktionsvolumen og forretningsklima



Pris og lejeudvikling

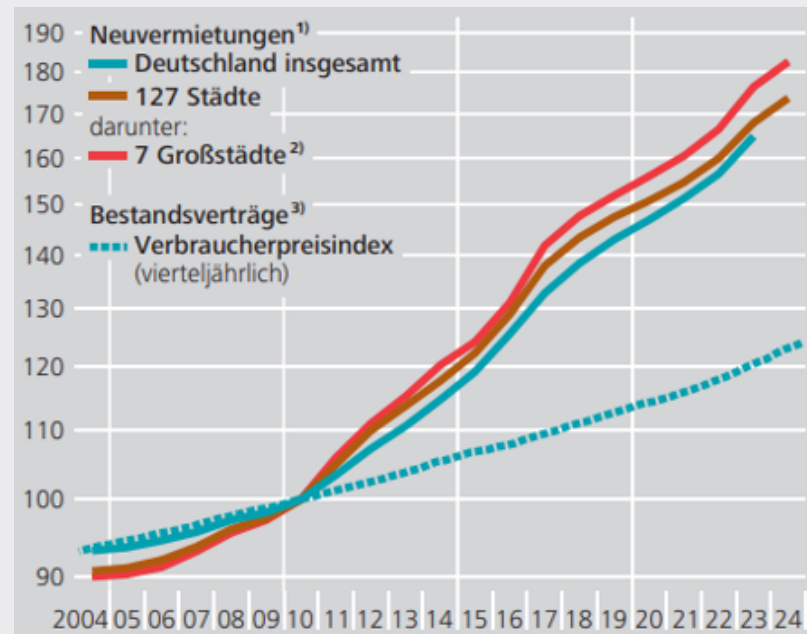
Som det fremgår er priserne på boligejendomme stabiliseret, og den høje inflation har betydet stigende huslejer. Den skrappe tyske boliglovgivning betyder stigende lejer i de kommende år i takt med lejeforhøjelser og ved fraflytning.

Boligprisudvikling i Tyskland



1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG.
Deutsche Bundesbank

Udvikling i boliglejer



1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. **2** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. **3** Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes; beinhaltet zum Teil auch Neuvermietungen.
Deutsche Bundesbank

Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investerings-ejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskab for 2024.

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.

Afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme fremgår af skemaet.

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

Der er i perioden sket en mindre regulering af investeringsejendomme som følge af valutakursændringer og mindre aktiverede investeringer. Afkastprocenter er uforandrede, og der ikke er sket væsentlige ændringer ifølge intern afkastmodel.

SEGMENTVURDERING

Alle tal i 1.000 DKK	31. marts 2025	31. marts 2024
Boliger	2.084.905	2.013.756
Kontorejendomme	946.958	893.980
Erhvervsejendomme	473.793	535.863
Mejlbryggen	641.277	480.316
I alt	4.146.933	3.923.915

Kilde: Intern beregning 31.3.2025

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2024		2023	
BY	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,15%	4,40%-5,00%	4,15%	4,4%-5,00%
Kiel		4,75%-5,00%		4,75%-5,00%
Lübeck	4,60%	4,8%-5,00%	4,60%	4,8%-5,00%
Slesvig	4,90%		4,90%	
Heide	4,90%	5,00%	4,90%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,90%	
Neumünster		5,00%		5,00%

Kilde: Årsrapport 2024

Selskabets resultatopgørelse

Selskabets nettoomsætning udgør 50,0 mio. DKK mod 50,3 mio. DKK for perioden før. For boligsegmentet er nettoomsætningen steget med 3,5% til 30,7 mio. DKK mod 29,6 mio. DKK året før. Nettoomsætningen for kontorejendomme er stort set uforandret og udgør 12,2 mio. DKK, mens nettoomsætningen for erhvervsjendomme er faldet til 7,0 mio. DKK mod 8,5 mio. DKK, blandt andet som følge af salg af 4 ejendomme i perioden. Huslejerne er netto faldet med 1,2% reguleret for frasalg.

Selskabets driftsomkostninger udgør 14,9 mio. DKK, der stort set er uforandrede i forhold til forrige år, hvor driftsomkostningerne udgjorde 14,8 mio. DKK. Vedligeholdelse og forvaltningsomkostninger er fortsat de største poster.

Selskabets administrationsomkostninger udgør 4,7 mio. DKK og er faldet fra 8,6 mio. DKK. I første kvartal 2024 havde koncernen en række engangsomkostninger til rådgivere og delegerede i forbindelse med salg af ejendomme og rådgivning omkring kontraktmæssige forhold. Faldet er på 45,3%.

Finansielle nettoomkostninger udgør 8,8 mio. DKK mod 10,2 mio. for året før. Det kraftige rentefald i perioden har betydet lavere renter for koncernens variable gæld. Det er et fald på 13,6%.

Der er foretaget mindre værdireguleringer i 1. kvartal 2025 af aktiverede investeringer og valutakursreguleringer. Da der ikke er sket væsentlige ændringer i nettoomsætning og driftsomkostninger, og afkastprocenterne er holdt uforandrede.

Resultat før skat er på 21,3 mio. DKK mod 16,6 mio. Det er en stigning på 28,4%.

Totalindkomst udgør 19,2 mio. DKK mod 21,2 mio. DKK forrige år. Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter er på 1,3 mio. DKK mod 6,9 mio. året før.

Selskabets balance

De samlede aktiver er på 4,39 mia. DKK og stigningen på 183 mio. DKK fremkommer fra investeringsejendomme under opførsel, der er steget til 641,2 mio. DKK mod 480,3 mio. året før.

Gæld til kreditinstitutter er steget til 1,96 mia. DKK fra 1,78 mia. DKK, og skyldes lånoptagelse i koncernen til finansiering af Mejlbyggen B og Mejlbyggen C.

Egenkapitalen udgør 1,97 mia. DKK mod 2,13 mia. DKK pr. 31.12.2024. Faldet i egenkapitalen skyldes udlodning i K/S Danske Immobilien til selskabets minoritetsejere. I moderselskabet er egenkapitalen fra 31.12.2024 steget til 1.276,4 mio. DKK fra 1.265,5 mio. DKK.

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 44,9% pr. 31.3.2025 mod 46,13% pr. 31.12.2024. LTV er på 47,05% pr. 31.3.2025 mod 46,2% pr. 31.12.2024, hvilket skyldes optagelse af langfristede lån til investeringsejendomme under opførsel.

Koncernens langsigtede gæld forfalder i 2033 og der er afdragsfrihed frem til 2026.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 31.3.2025 123,0 mio. DKK mod 178,7 mio. DKK pr. 31.12.2024.

Aarhus Ø projektet

Som det fremgår af forsidebillede forløber byggeriet på Aarhus Ø i de to Mejlbyggen selskaber planmæssigt. I forbindelse med bortskaffelse af jord fra forurening er der konstateret en højere forurening end planlagt, der i vid udstrækning dækkes af Aarhus Kommune. Der har været ekstraomkostninger i forbindelse med fjernelse af kystværn på ca. 5 mio. DKK ud af en samlet reserve på 25 mio. DKK.

I øjeblikket monteres den første af tre store tårnkraver på op til 45 meter i forbindelse med, at de mange elementer ankommer og indgår i byggeriet.

De to Mejlbyggen selskaber blev kapitaliseret med 1 mio. DKK og det er besluttet at yde et koncerntilskud til hvert selskab på 25 mio. EUR via konvertering af intern gæld i koncernen.

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 2025

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	30.732	12.251	7.051	0	0	50.034
Driftsomkostninger	(11.279)	(1.489)	(2.156)	0	0	(14.925)
Bruttoresultat	19.453	10.762	4.895	0	(1)	35.109
Salgs- og administrationsomkostninger	(1.777)	(986)	(734)	(232)	(1.225)	(4.722)
Resultat af primær drift	17.676	9.776	4.161	(232)	(1.226)	30.387
Finansielle poster, netto	(5.418)	(947)	2.611	0	(5.123)	(8.877)
Resultat før værdireguleringer og skat	12.258	8.829	6.772	(232)	(6.349)	21.510
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(118)	0	0	0	0	(118)
Resultat før skat	12.140	8.829	6.772	(232)	(6.349)	21.392
Segmentaktiver	2.199.167	1.246.596	719.423	649.571	(424.671)	4.390.086
Segmentforpligtelser	996.908	669.665	292.028	274.747	185.346	2.418.694

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	-119
Resultat før skat	10.696	6.765	1.497	0	(2.319)	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 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	120.614	48.696	32.453	0	-	201.763
Driftsomkostninger	(46.705)	(5.867)	(13.165)	0	-	(65.737)
Bruttoresultat	73.909	42.829	19.288	0	-	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.058)	(4.141)	(6.541)	(87)	(4.679)	(22.506)
Resultat af primær drift	66.851	38.688	12.747	(87)	(4.679)	113.520
Finansielle poster, netto	(21.444)	(9.653)	7.301	0	(12.993)	(36.789)
Resultat før værdireguleringer og skat	45.407	29.035	20.048	(87)	(17.672)	76.731
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	36.433	46.129	(53.811)	0	0	28.752
Resultat før skat	81.840	75.164	(33.763)	(87)	(17.672)	105.483
Segmentaktiver	2.260.855	1.240.272	718.579	578.041	(433.759)	4.363.987
Segmentforpligtelser	924.896	671.000	295.264	576.043	(116.418)	2.350.785

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2024
RESULTATOPGØRELSE						
Nettoomsætning	50.034	50.420	49.851	46.547	44.763	201.763
Bruttoresultat	35.109	35.619	35.397	30.990	31.473	136.026
Resultat af primær drift	30.387	27.039	31.560	26.795	27.854	113.520
Resultat af finansielle poster	(8.877)	(10.281)	(8.157)	(6.754)	(6.578)	(36.789)
Resultat før værdiregulering	21.510	16.758	23.403	20.041	21.276	76.731
Resultat før skat	21.392	16.639	60.750	82.800	21.276	105.483
Periodens resultat	17.203	14.062	49.755	72.050	18.002	90.320
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens totalindkomst	19.362	21.295	40.192	136.711	28.802	62.939

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2024
BALANCE						
Aktiver						
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	77.476	428.232	(7.820)	10.136	931	533.847
Langfristede aktiver	4.219.470	4.032.961	3.616.163	3.401.820	3.133.935	4.131.495
Kortfristede aktiver	170.615	174.676	225.065	190.941	113.973	232.493
Aktiver i alt	4.390.086	4.207.637	3.841.228	3.592.761	3.247.908	4.363.987
Passiver						
Egenkapital i alt	1.971.392	2.005.085	1.996.421	1.778.270	1.424.194	2.013.202
Langfristede forpligtelser	2.303.859	2.116.147	1.784.671	1.749.134	1.711.523	2.232.285
Kortfristede forpligtelser	114.835	86.405	60.136	65.357	112.190	118.500
Passiver i alt	4.390.086	4.207.637	3.841.228	3.592.761	3.247.908	4.363.987
PENGESTRØMME						
Resultat af primær drift	30.387	27.039	31.560	26.795	27.854	113.520
Pengestrømme vedrørende primær drift	22.786	26.753	32.522	15.222	22.976	138.702
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	13.111	16.473	24.365	8.469	16.398	98.722
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(77.476)	(428.232)	7.820	(10.136)	8.366	(533.847)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	8.685	240.170	(3.810)	(1.479)	(2.773)	320.227
Periodens pengestrømme i alt	(55.680)	(171.589)	28.375	(3.147)	21.991	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	150.924	110.821	75.992	293.317
Likvid beholdning ved periodens slutning	123.049	121.936	179.543	105.070	97.962	178.698

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2024
Antal m², K/S Danske Immobilien	205.123	203.561	193.028	193.028	193.028	205.123
Antal m², PO Kontorselskaber	35.917	35.197	35.197	35.917	35.917	35.917
Antal m², MC Property Fund Hamburg	33.010	37.343	52.339	53.266	56.409	33.010
Ejendomsværdi pr. m², bolig (DKK)	10.140	9.893	9.028	8.709	7.824	10.140
Ejendomsværdi pr. m², kontor (DKK)	26.361	25.294	25.686	23.893	23.189	26.361
Ejendomsværdi pr. m², erhverv (DKK)	14.350	14.350	14.885	15.623	13.455	14.350
Udlejningsgrad, bolig	97,5%	98,60%	99,00%	99,05%	98,30%	98,30%
Udlejningsgrad, kontor	100,0%	100,00%	99,70%	99,42%	99,40%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	92,0%	95,40%	97,10%	96,53%	96,33%	93,00%
Gnst. boligleje pr. m² pr. år (DKK)	601,00	581,00	543,50	522,50	509,00	593,00
Gnst. kontorleje pr. m² pr. år (DKK)	1363,00	1356,00	1330,00	1281,80	1185,00	1357,00
Gnst. erhvervsleje pr. m² pr. år (DKK)	876,00	868,00	797,00	786,50	766,00	838,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2024
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	60,73%	53,63%	63,31%	57,57%	62,23%	56,26%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	4,30%	3,33%	12,88%	20,68%	6,50%	5,28%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	3,46%	2,81%	10,54%	18,00%	5,50%	4,52%
Soliditetsgrad (pct.) ²	44,91%	47,65%	51,97%	49,50%	43,85%	46,13%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ³	2,43%	1,92%	2,72%	2,37%	2,72%	2,17%
Loan to value (LTV) ⁴	47,05%	44,88%	42,27%	42,98%	46,59%	46,20%
Interest coverage (ICR) ⁵	3,27	2,37	3,86	3,96	4,15	2,85

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2023 1. kvartal	2022 1. kvartal	2021 1. kvartal	2024
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	10,44	9,40	38,92	50,36	12,00	15,80
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	13,89	17,45	25,82	8,97	17,37	26,15
Markedsværdi (T.DKK)	626.673	664.425	921.134	1.019.288	890.933	649.324
Aktiekurs ultimo periode, DKK	166,00	176,00	244,00	270,00	236,00	172,00
Indre værdi (DKK)	338,12	328,02	329,85	285,96	225,68	335,23
Price Earnings p.a. (PE)	15,90	18,72	6,27	5,36	19,67	10,89
Kurs / indre værdi (DKK)	0,49	0,54	0,74	0,94	1,05	0,51
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	32,20	28,65	33,44	28,39	29,51	30,07
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

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 og investeringsejendomme under opførsel

5 Primært resultat før dagsværdireguleringer i forhold til finansielle omkostninger

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapport for 1. kvartal 2025 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 2025 er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

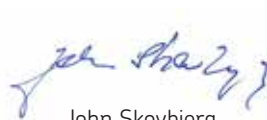
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. kvartal 2025 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 31. marts 2025. 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 14. maj 2025

Bestyrelse



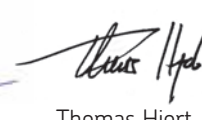
Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

KONCERNENS RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2024
Nettoomsætning	50.034	50.420	201.763
Driftsomkostninger	(14.925)	(14.801)	(65.737)
Bruttoresultat	35.109	35.619	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.722)	(8.580)	(22.506)
Resultat af primær drift	30.387	27.039	113.520
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(118)	(119)	28.752
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	30.269	26.920	142.272
Finansielle indtægter	407	1.142	3.044
Finansielle omkostninger	(9.283)	(11.423)	(39.833)
Resultat før skat	21.392	16.639	105.483
Skat af periodens resultat	(4.189)	(2.577)	(15.163)
Periodens resultat	17.203	14.062	90.320
Fordeling af periodens resultat			
Moderselskabets aktionærer	9.844	8.863	59.648
Ikke kontrollerende interesser	7.359	5.199	30.672
I alt	17.203	14.062	90.320
Resultat pr. aktie i DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	2,61	2,35	15,80
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,61	2,35	15,80

KONCERNENS TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2024
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	17.203	14.062	90.320
Anden totalindkomst			
Kursreguleringer	351	1.410	1.890
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	1.277	6.949	(33.134)
Skat af dagsværdireguleringer	531	(1.126)	3.863
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	2.159	7.233	(27.381)
Periodens totalindkomst	19.362	21.295	62.939
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	10.899	14.310	41.519
Ikke kontrollerende interesser	8.463	6.985	21.420
I alt	19.362	21.295	62.939

BALANCE, KONCERN

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.533.479	3.482.961	3.528.439
Investeringsejendomme under opførsel	641.277	480.316	568.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21	39	25
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	44.693	69.645	34.786
Langfristede aktiver i alt	4.219.470	4.032.961	4.131.495
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.485	22.051	21.671
Andre tilgodehavender	24.082	30.689	32.123
Likvide beholdninger	123.049	121.936	178.698
Kortfristede aktiver	170.615	174.676	232.493
Aktiver i alt	4.390.086	4.207.637	4.363.987

BALANCE, KONCERN

Passiver

Beløb i DKK 1.000	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	47.880	70.917	47.045
Reserve for valutakursregulering	1.767	1.250	1.546
Overført resultat	1.037.122	976.493	1.027.278
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.276.435	1.238.326	1.265.535
Minoritetsinteresser	694.958	766.759	747.667
Egenkapital i alt	1.971.392	2.005.085	2.013.202
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	261.881	255.341	259.804
Gæld til kreditinstitutter	1.959.197	1.776.639	1.888.038
Gæld til banker	49.957	49.731	49.856
Anden gæld	5.477	4.699	7.132
Leasingforpligtelser	27.347	29.737	27.455
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.303.859	2.116.147	2.232.285
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4.898	1.960	4.897
Gæld til banker	20.678	21.836	21.627
Leverandørgæld	50.741	23.391	59.436
Selskabsskat	2.931	3.328	2.334
Leasingforpligtelser	476	476	476
Anden gæld	35.111	35.414	29.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	114.835	86.405	118.500
Forpligtelser i alt	2.418.694	2.202.552	2.350.785
Passiver i alt	4.390.086	4.207.637	4.363.987

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

01.01.2025 - 31.03.2025

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 2025	189.666	47.045	1.546	1.027.278	1.265.535	747.667	2.013.202
Periodens resultat	0	0	0	9.844	9.844	7.359	17.203
Anden totalindkomst	0	835	221	0	1.056	1.104	2.159
Totalindkomst i alt	0	835	221	9.844	10.900	8.463	19.362
Udlodning minoritet	0	0	0	0	0	(61.172)	(61.172)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(61.172)	(61.172)
Egenkapital pr. 31. marts 2025	189.666	47.880	1.767	1.037.122	1.276.435	694.958	1.971.392

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
Periodens 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	-	-
Egenkapital pr. 31. marts 2024	189.666	70.917	1.250	976.493	1.238.326	766.759	2.005.085

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2024
Periodens resultat før skat	21.392	16.639	105.483
Værdiregulering af investeringsejendomme	118	119	(28.752)
Finansielle indtægter og omkostninger tilbageført	8.877	10.281	36.789
Resultat af primær drift	30.387	27.039	113.520
Ændring i tilgodehavender	63	(3.024)	(4.227)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(6.685)	3.801	34.831
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	4	4	18
Betalt selskabsskat	(984)	(1.067)	(5.440)
Pengestrømme vedrørende primær drift	22.786	26.753	138.702
Modtagne finansielle indtægter	407	1142	3.044
Betalte finansielle omkostninger	(10.081)	(11.423)	(43.024)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	13.111	16.473	98.722
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(77.476)	(430.917)	(559.473)
Salg af investeringsejendomme	0	2.685	25.626
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(77.476)	(428.232)	(533.847)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	71.081	240.393	390.496
Tilbagebetaling på lån	(1.224)	(223)	(36.742)
Udlodning i datterselskaber	(61.172)	0	(33.527)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	8.685	240.170	320.227

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2025 1. kvartal	2024 1. kvartal	2024
Periodens pengestrømme	(55.680)	(171.589)	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	293.317
Valutakursreguleringer, likvider	31	209	279
Periodens pengestrømme	(55.680)	(171.589)	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens slutning	123.049	121.936	178.698
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	123.049	121.936	178.698
Likvid beholdning ved periodens slutning	123.049	121.936	178.698

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 OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominal stykkestørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændehavepapir:	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 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2024 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

Generalforsamling

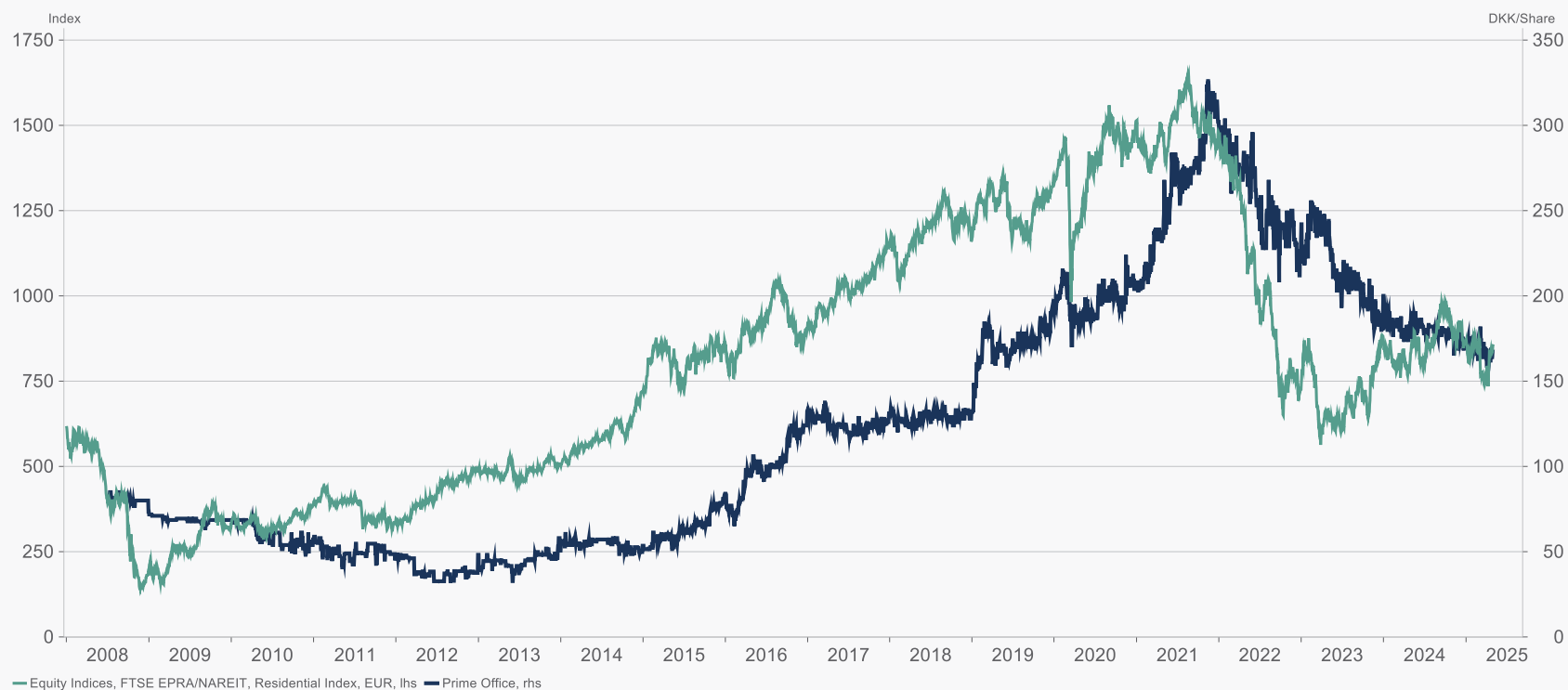
Selskabets årlige generalforsamling blev afholdt den 23. april 2025 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.

AKTIEKURSUDVIKLING SIDEN 2008

Prime Office kursen er faldet fra 172 ved årsskiftet 2024 og ligger den 2.5.2025 på kurs 168. EPRA-indeks for likvide ejendomsaktier og Prime Office aktien følger hinanden, og ser ud til at have stabiliseret sig med en svag stigende tendens.

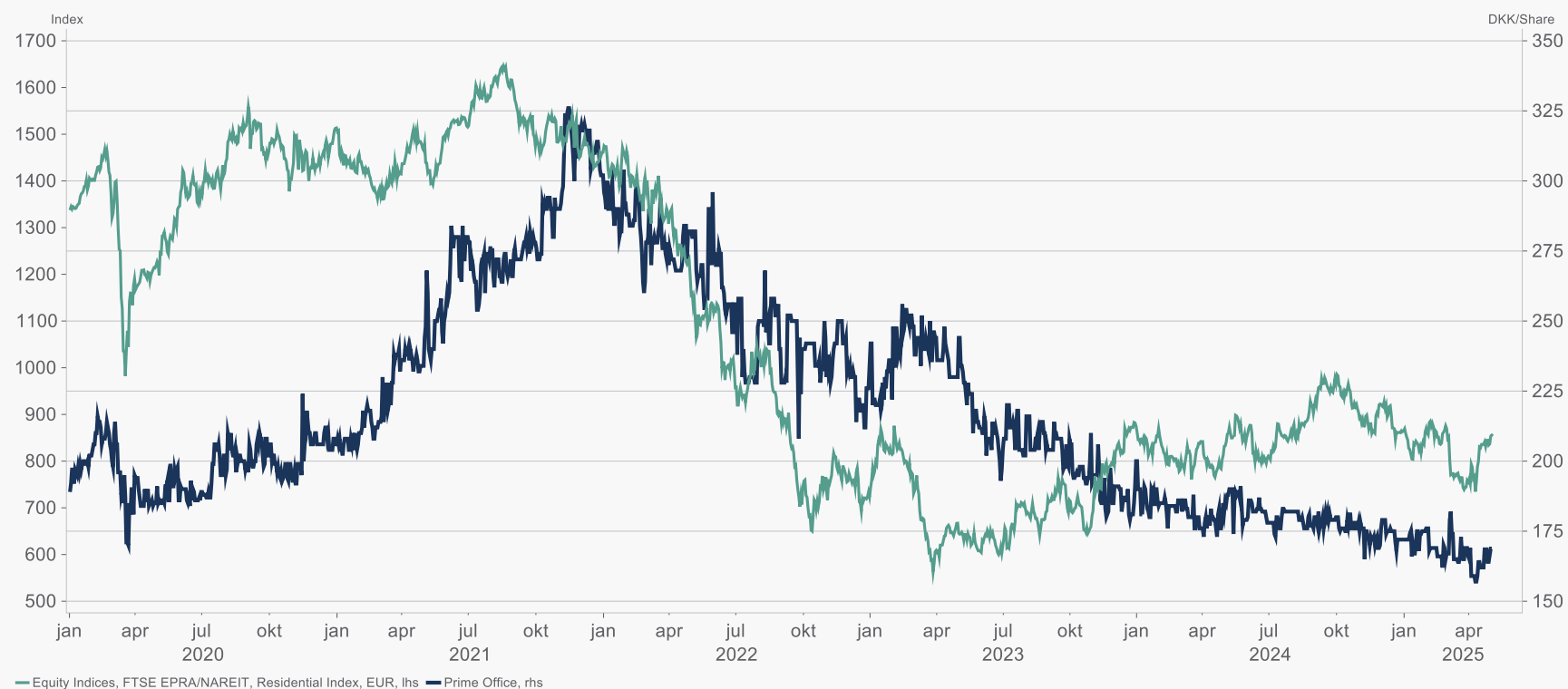
Afkastrådets seneste opgørelse 1.5.2025 over forventede 10-årige afkast er for ejendomsaktier på 5,8% med en standardafvigelse på 12,3%, mod et forventet afkast på globale aktier på 7,4% og en standardafvigelse på 16,0%.

Kilde: <https://www.afkastforventninger.dk/>



MACROBOND

AKTIEKURSUDVIKLING SIDEN 2020



MACROBOND

[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, næstformand
Marie Vinther Møller, bestyrelsesmedlem
Thomas Hjort, 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 2024.