

AARHUS, DEN 14. AUGUST 2025 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 211/2025

PRIME OFFICE A/S DELÅRSRAPPORT FOR 1. HALVÅR 2025

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. JUNI 2025



Mejlbryggens kældre er ved at være færdige og stueetagen er under montage.

RESUME FOR 1. HALVÅR 2025

Prime Office A/S' bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1. halvår 2025. Der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning, der er steget med 3,3 % til 61,5 mio. DKK fra 59,6 mio. DKK, mens indtægter fra kontorejendomme er steget til 24,7 mio. DKK fra 24,2 svarende til en stigning på 2%. Indtægter fra erhvervsejendomme er faldet til 14,7 mio. DKK fra 17,1 mio. DKK svarende til et fald på 14,3%. Reguleret for disse frasalg er huslejeindtægterne på erhvervsejendomme faldet med 1,8% fra 30.06.2024 til 30.06.2025.

- Omsætningen andrager 101,0 mio. DKK pr. 30.06.2025 mod 101,0 mio. DKK pr. 30.06.2024.
- Koncernens driftsomkostninger udgør 35,6 mio. DKK mod 29,4 mio. DKK året før. De væsentlige stigninger er fortsat i vedligeholdelse af ejendomme, forvaltning af tyske ejendomme og egne omkostninger til tomme lejemål. Tab på debitorer er fortsat lavt.
- Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør 9,6 mio. DKK mod 12,8 mio. året før.

- Resultat af primær drift udgør 55,7 mio. DKK pr. 30.06.2025 mod 58,3 mio. DKK pr. 30.06.2024.
- Koncernens investeringsejendomme er værdireguleret med -3,3 mio. DKK i 1. halvår 2025 mod 58,3 mio. dkk 1. halvår 2024. Der er solgt to mindre erhvervsejendomme i perioden for ca. 17,6 mio. DKK, hvilket er ca. 3,3 mio. DKK lavere end bogført værdi. Der er foretaget dagsværdiregulering på de solgte ejendomme pr. 30. juni 2025.
- Finansielle nettoomkostninger udgør -17,7 mio. DKK mod -20,5 mio. DKK året før. Det kraftige rentefald i perioden har betydet lavere renter for koncernens variable gæld. Det er et fald i renteudgifterne på 13,6%.
- Overskud før værdiregulering og før skat andrager 38,0 mio. pr. 30.06.2025 mod 38,3 mio. DKK pr. 30.06.2024.
- Koncernens egenkapital udgør 1.942,1 mio. DKK pr. 30.06.2025 mod 2.073,0 mio. DKK pr. 30.06.2024.
- Koncernens soliditet udgør 43,6% pr. 30.06.2025 mod 48,5% pr. 30.06.2024.
- Koncernens LTV pr. 30.06.2025 er på 48,0% mod 44,11% pr. 30.06.2024.



VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Byggeri på Aarhus Ø forløber planmæssigt og som det fremgår af forsidebilledet er byggeriet nu kommet over jordhøjde. For at styrke kapitalen i Mejlbyggen B og i Mejlbyggen C blev der i 1. kvartal 2025 ydet et koncerntilskud til hvert selskab på 25 mio. EUR via konvertering af intern gæld.

Efter periodens afslutning har Mejlbyggen B og Mejlbyggen C modtaget ca. 16 mio. DKK fra Aarhus Kommune til dækning af de ekstra omkostninger til fjernelse af jord i forbindelse med byggeriet. Det var en del af det oprindelige kontraktgrundlag, at Aarhus Kommune dækkende alle jordforureningsomkostninger over 1 mio. DKK.

Koncernens langsigtede gæld er forlænget til 31.12.2035 og der er afdragsfrihed frem til 31.12.2028.

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 geopolitiske spændinger og ændret toldpolitik i USA.

Facade fra Mejlbyggen B.

INDHOLDSFORTEGNELSE



Byggeri følger tidsplan og alle byggekraner er på plads.

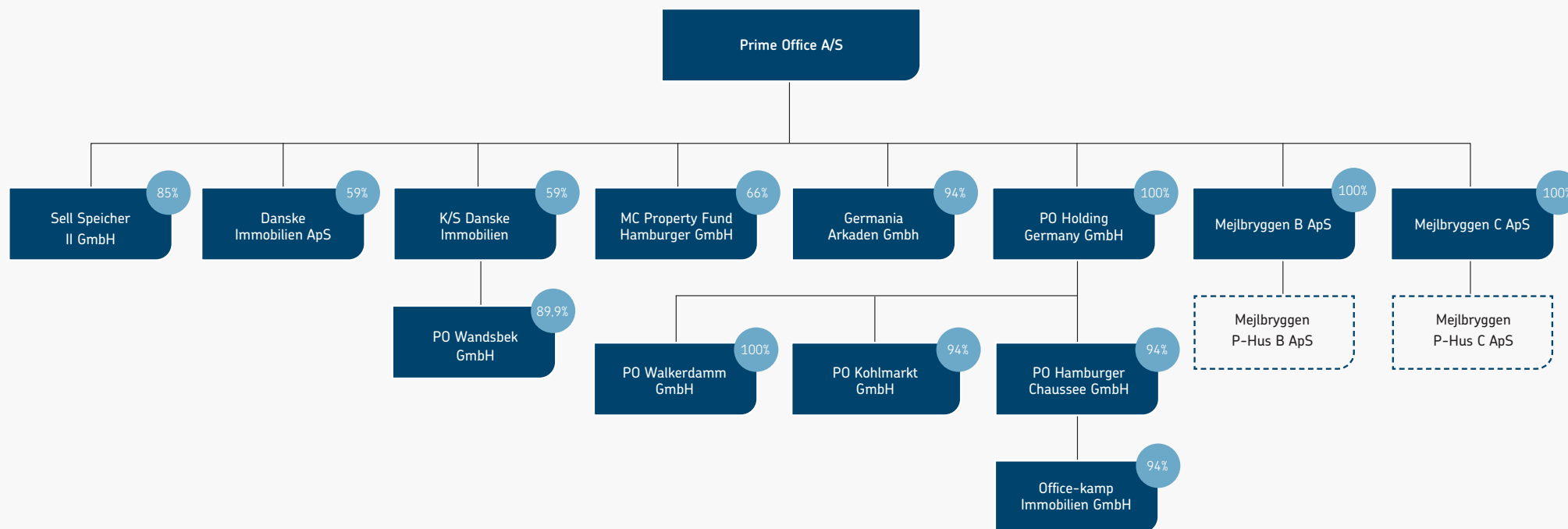
Resume for 1. halvår 2025	1
Økonomiske overskrifter	1
Væsentlige begivenheder i perioden	2
Forventninger til 2025	2
Udviklingen i Prime Office A/S i perioden 1. januar 2025 til 30. juni 2025	4
Ledelsens beretning for 1. halvår 2025	6
Pengepolitisk udvikling og inflation	6
Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor	7
Det tyske ejendomsmarked	8
Transaktionsvolumen og forretningsklima	8
Pris og lejeudvikling	9
Vurdering af investeringsejendomme	10
Selskabets resultatopgørelse	11
Selskabets balance	11
Udvikling i MC Property Fund Hamburg	12
Kapitalstruktur og rentesikringer	12
Likviditet	12
Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på Aarhus Ø	13
Ejendomsmarkedet i Aarhus	13
Begivenheder efter balancedagen	13
Forretningsområder med segmentoplysninger	14
Hoved- og nøgletal for koncernen	16
Koncernens nøgletal	18
Ledelsespåtegning	20
Resultatopgørelse	21
Totalindkomstopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsanalyse	26
Aktionærinformation	28
Aktiekursudvikling siden 2020	29
Anvendt regnskabspraksis	30
Kontakt	30

UDVIKLINGEN I PRIME OFFICE A/S I PERIODEN 1. JANUAR 2025 TIL 30. JUNI 2025

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1H 2025	1H 2024	Udvikling i % 1H 2024 1H 2025
Omsætning	101.012	101.046	0,0%
Driftsomkostninger	-35.665	-29.403	21,3%
Bruttoresultat	65.347	71.643	-8,8%
<i>Bruttomargin</i>	64,7%	70,9%	
Salgs- og adm. omkostninger	-9.606	-12.804	-25,0%
Resultat af primær drift	55.741	58.839	-5,3%
(overskudsgrad primær drift)	55,2%	58,2%	
Finansielle poster, netto	-17.682	-20.500	-13,7%
Resultat før skat	38.059	38.339	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-3.372	58.356	
Overskud før skat	34.687	96.695	
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver ialt	4.458.734	4.270.770	
Egenkapital	1.942.111	2.073.044	
Likvide midler	110.954	108.445	
<i>Soliditet</i>	43,56%	48,54%	
LTV (realkredit /vurdering)	47,97%	44,11%	

KONCERNOVERSIGT

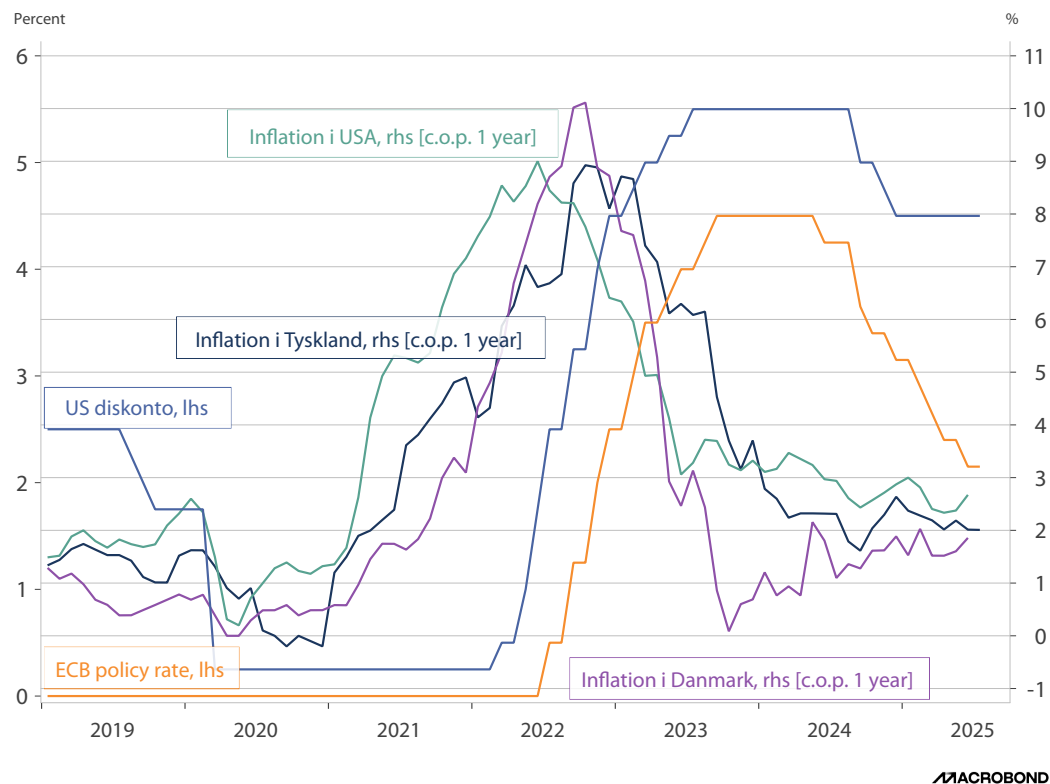


LEDELSENS BERETNING FOR 1. HALVÅR 2025

Pengepolitisk udvikling og inflation

Inflationen er faldet dramatisk i de seneste år. I EU og i Danmark er inflationen omkring 2%, der er hovedmålsætningen for pengepolitikken i både EU og i USA. I USA er rentepolitikken dog fortsat mere restriktiv end i EU.

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 foretages med renteswaps, hvor variable forrentede lån omlægges til lån med fast rente, og der henvises til note 25 i selskabets årsrapport, for at se de enkelte rentesikringer. Hovedprincipperne for behandling af rentesikringer fremgår af note 27 i årsregnskabet.

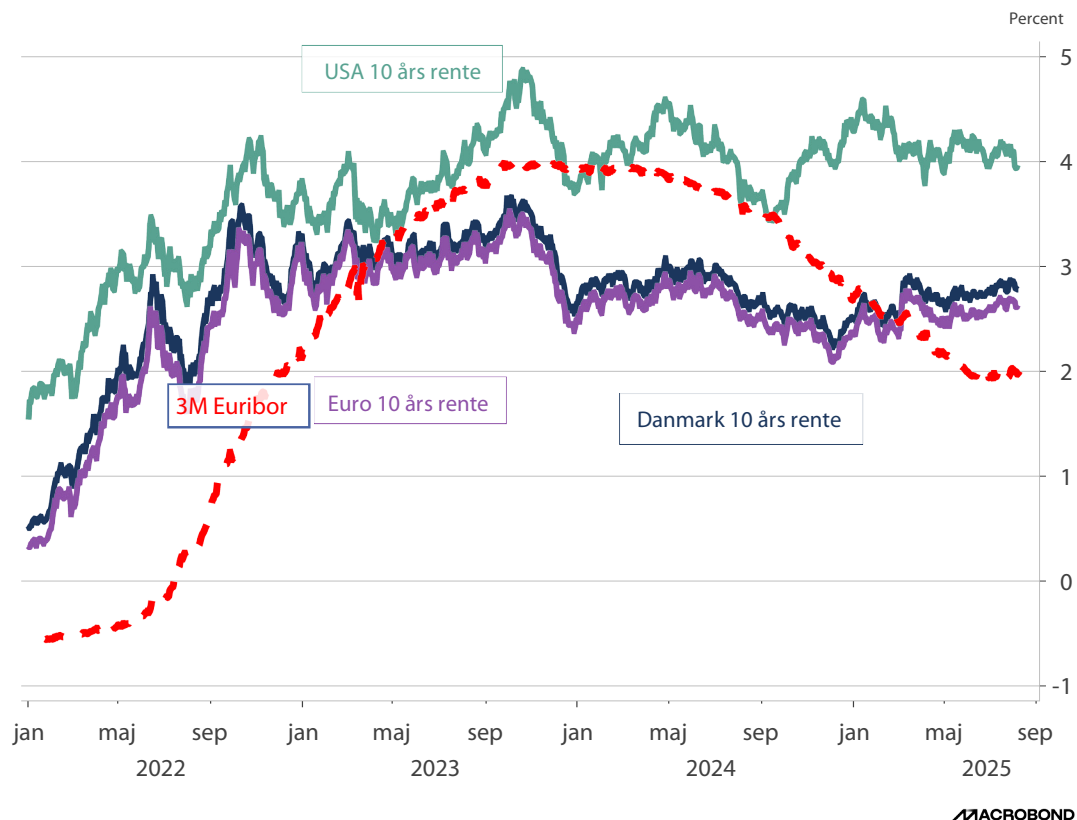


Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor

De lange internationale renter er fortsat på et relativt højt niveau i både Danmark og i Tyskland til trods for massive rentenedsættelser i begge lande. Det har betydet, at den korte rente (3 måneder eurorenten) er faldet fra over 4% til 2%. Prime Office's variable gæld finansieres via 3 måneders eurorenter, og derfor er renteudgifterne også faldet med ca. 14% i første halvår 2025 i forhold til året før.

I perioden er der foretaget rentesikringer frem til 30.06. 2027 til 1,99% % for ca. 150 mio. DKK for at fastlåse en del af den variable gæld.

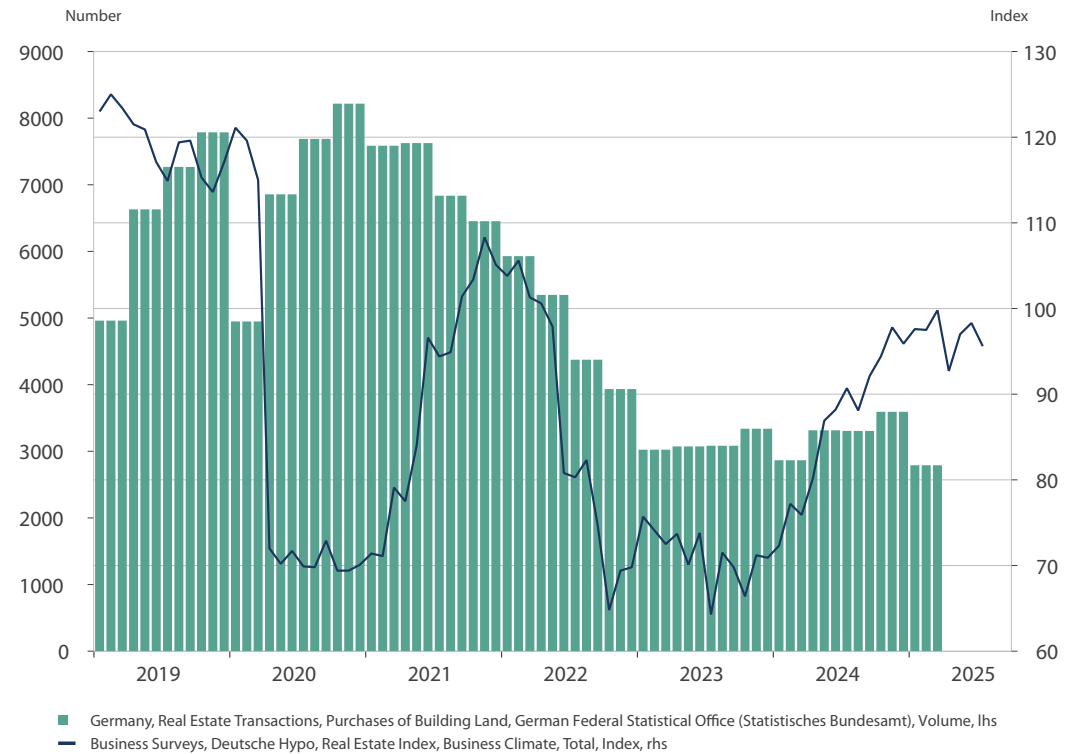
Med de seneste rentesikringer er koncernens renterisiko i de kommende 3 år afdækket ca. 70%, der falder til omkring 50% i 2030. Der er ikke foretaget rentesikringer af Mejlbyggen-selskaberne.



Det tyske ejendomsmarked

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

Transaktionsvolumen og forretningsklima



MACROBOND

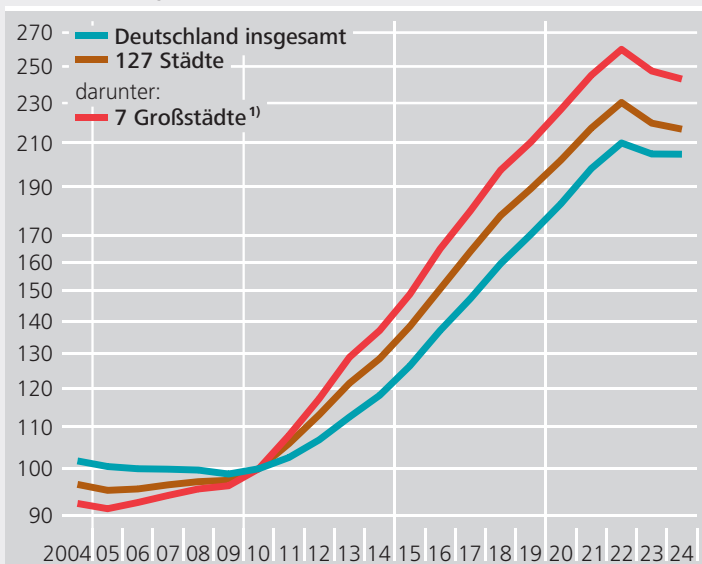
Pris og lejeudvikling

Som det fremgår af grafen er priserne på boligejendomme stabiliseret, og den høje inflation har betydet stigende huslejer. Den skrappe tyske boliglovgivning betyder, at huslejerne gradvis vil stige i de kommende år ved regulerede lejeforhøjelser og ved fraflytning.

Boligprisudvikling i Tyskland

Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland*)

2010 = 100, log. Maßstab



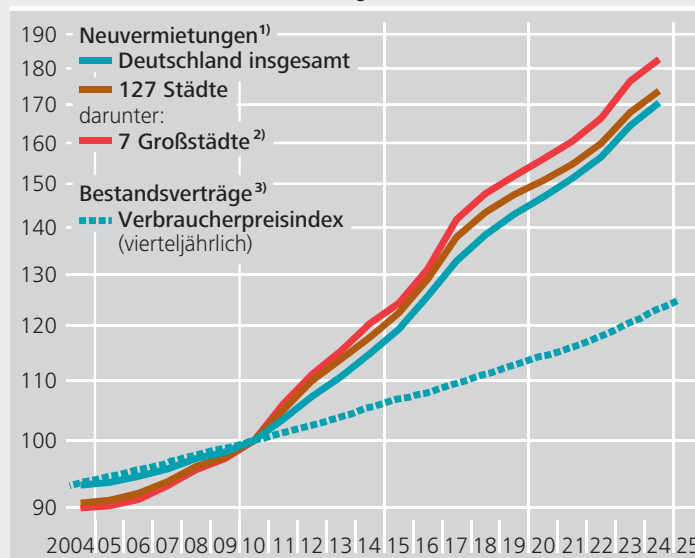
* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG. **1** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Deutsche Bundesbank

Udvikling i boliglejer

Wohnungsmieten in Deutschland

2010 = 100, Jahresdurchschnitte, log. Maßstab



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 investeringsejendomme 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.

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

AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

	2024		2023	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamborg	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

FAKTISK FASTSAT VURDERING

	Vurdering 31-12-2024	Vurdering 31-03-2025	Vurdering 30-06-2025
Alle tal i 1.000 DKK			
KSD	2.085.509.820	2.085.509.820	2.085.509.820
MCPF	471.472.000	471.472.000	470.203.800
Kontor	946.823.000	946.823.000	946.823.000
Mejlbryggen	568.245.000	641.277.000	708.590.000
Samlet	4.072.049.820	4.145.081.820	4.211.126.620

Kilde: Intern beregning 30.06.2025

Selskabets resultatopgørelse

Koncernens nettoomsætning udgør 101,0 mio. DKK mod 101,0 mio. DKK for perioden før.

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning, der er steget med 3,3 % til 61,5 mio. DKK fra 59,6 mio. DKK, mens indtægter fra kontorejendomme er steget til 24,7 mio. DKK fra 24,2 svarende til en stigning på 2%. Indtægter fra erhvervsejendomme er faldet til 14,7 mio. DKK fra 17,1 mio. DKK svarende til et fald på 14,3%. Reguleret for disse frasalgs er huslejeindtægterne på erhvervsejendomme faldet med 1,8% fra 30.06.2024 til 30.06.2025.

Koncernens driftsomkostninger udgør 35,6 mio. DKK mod 29,4 mio. DKK året før. De væsentlige stigninger er fortsat vedligeholdelse af ejendomme, forvaltning af tyske ejendomme, egne omkostninger til tomme lejemål. Tab på debitorer er fortsat lavt.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør 9,6 mio. DKK mod 12,8 mio. året før.

Koncernens investeringsejendomme er værdireguleret med -3,3 mio. DKK i 1. halvår 2025 mod 58,3 mio. dkk 1. halvår 2024. Der er solgt to mindre erhvervsejendomme i perioden for ca. 17,6 mio. DKK, hvilket er ca. 3,3 mio. DKK lavere end bogført værdi. Der er foretaget dagsværdiregulering af de solgte ejendomme pr. 30.06.2025.

Finansielle nettoomkostninger udgør -17,7 mio. DKK mod -20,5 mio. året før. Det kraftige rentefald i perioden har betydet lavere renter for koncernens variable gæld. Det er et fald i renteudgifterne på 13,6%.

Der er foretaget mindre værdireguleringer i 1. halvår 2025 af aktiverede investeringer og valutakursreguleringer. Der er solgt to mindre erhvervsejendomme i MC Property Fund Hamburg til ca. 3,3 mio. DKK lavere end bogført værdi.

Overskud før værdiregulering og før skat andrager 38,0 mio. pr. 30.06.2025 mod 38,3 mio. DKK pr. 30.06.2024.

Totalindkomst udgør 28,1 mio. DKK mod 92,3 mio. DKK forrige år. Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter er på -9,7 mio. DKK mod 6,1 mio. året før.

Selskabets balance

De samlede aktiver er på 4,45 mia. DKK og stigningen på 259 mio. DKK fremkommer fra investeringsejendomme under opførsel, der er steget til 708,5 mio. DKK mod 486,1 mio. året før.

Gæld til kreditinstitutter er steget til 2,032 mia. DKK fra 1,78 mia. DKK, og skyldes lånoptagelse i koncernen til finansiering af Mejlbryggen B og Mejlbryggen C.

Egenkapitalen pr. 30.06.2025 udgør 1,942 mia. DKK mod 2,073 mia. DKK pr. 30.06.2024. Faldet i egenkapitalen skyldes udlodning i K/S Danske Immobilien til selskabets minoritetsejere.

I moderselskabet er egenkapitalen pr. 30.06.2025 faldet til 1.276,4 mio. DKK fra 1.282,6 mio. DKK, mens minoritetsinteresser udgør 665,9 mio. pr. 30.06.2025 DKK mod 790,3 mio. pr. 30.06.2024.

Udvikling i MC Property Fund Hamburg

Når omsætningen i 1. halvår 2025 på 101 mio. DKK stort set er uforandret er det efter en markant ændring i koncernens selskab med erhvervsejendomme – MC Property Fund Hamburg GmbH.

I de seneste år er en række ejendomme i solgt, da fokus fremadrettet er på boligejendomme og ikke på erhvervsejendomme. Der var oprindeligt 58 ejendomme med meget blandet erhverv. Boligejendommene blev i 2023 frasolgt til K/S Danske Immobilien, der er koncernens tyske boligejendomselskab. I dag er der 12 ejendomme tilbage og planen er fortsat at frasælge erhvervsejendommene.

I tabellen nedenfor kan man se konsekvenserne. Huslejeindtægter er til trods for frasalgs steget fra 163,5 mioi. DKK i 2018 til 201,7 mio. DKK i 2024. Det svarer til en stigning på 23,5%.

Overskud af primær drift (EBIT) er til trods for frasalgs steget fra 101 mio. DKK i 2018 til 118,2 mio. DKK i 2024. Det er en stigning på 17%.

OMSÆTNING

Alle tal i 1.000 DKK					
	KSD	Kontor	MCPF	i alt	Ændring
2024	120.614	48.696	32.453	201.763	23,4%
2023	111.365	47.988	38.093	197.446	
2022	102.597	45.114	40.962	188.673	
2021	98.021	42.925	41.709	182.655	
2020	94.037	42.172	43.023	179.232	
2019	91.669	22.657	49.832	164.158	
2018	89.143	22.415	52.008	163.566	

Kilde: Segmentoplysninger Prime Office årsregnskaber

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 43,56% pr. 30.06.2025 mod 48,54% pr. 31.12.2024. LTV er på 47,97% pr. 30.06.2025 mod 44,1% pr. 31.12.2024, hvilket skyldes optagelse af langfristede lån til investeringsejendomme under opførsel.

Koncernens langsigtede gæld forfalder 31.12.2035 og der er afdragsfrihed frem til 31.12.2028.

Med de seneste rentesikringer er koncernens renterisiko i de kommende 3 år afdækket på ca. 70%, der falder til omkring 50% i 2030. Der er ikke foretaget rentesikringer af Mejlbyggen-selskaberne.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.06.2025 110,9 mio. DKK mod 108,4 mio. DKK pr. 30.06.2024.

EBIT

Alle tal i 1.000 DKK					
	KSD	Kontor	MCPF	i alt	Ændring
2024	66.851	38.688	12.747	118.286	17,0%
2023	66.533	37.932	19.269	123.734	
2022	58.416	35.391	22.676	116.483	
2021	61.501	34.146	22.730	118.377	
2020	57.247	35.677	23.710	116.634	
2019	57.034	17.065	28.813	102.912	
2018	56.556	17.964	26.574	101.094	

Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på Aarhus Ø

Som det fremgår af forsidebilledet forløber byggeriet på Aarhus Ø i de to Mejlbyggen-selskaber planmæssigt og byggeriet er foran tidsplanen. Følg med i byggeriet på mejlbyggen.dk

Status for byggeriet

I øjeblikket rejser byggeriet på Mejlbyggen sig over jordhøjde, og på Mejlbyggen B er bundpladen under bygningen færdig. Dækket mellem kælder og stueplan er udført, og de store murstenselementer er stort set monteret i hele stueetagen. På Mejlbyggen C er bundpladen næsten 90% færdig og 75% af elementmontagen i kælderen er udført. De tre tårnkraner på byggeriet er taget i drift.

I de kommende måneder går elementmontage fra 1. sal i gang på Mejlbyggen B, og kælderniveau på Mejlbyggen C afsluttes.

Jordhåndteringsplan og sikring af korrekt håndtering af forurenede jord er afsluttet, og dermed er en stor risiko i forbindelse med byggeriet afsluttet.

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.

Byggeri og demografi

Antallet af tomme boliger i Aarhus er nede på 1,4%, hvilket er et dramatisk fald i forhold til for få år siden. Der er to væsentlige årsager hertil: Boligbyggeriet i Aarhus er stort set gået i stå og tilflytningen til Aarhus er på 4.000-5000 indbyggere om året.

Ejendomsmarkedet i Aarhus

Udlejning

Ifølge Colliers er tomgangen i det centrale Aarhus på et niveau som i 2017, hvor der var udtalt mangel på boliger. Huslejepriserne forventer Colliers derfor vil stige i de kommende år, og Colliers ser aktuelt en gennemsnitlig markedsleje omkring 1800-1900 DKK pr. m² for nyopførte lejligheder på ca. 80 m².

I øjeblikket har over 1100 interesserede nye lejere skrevet sig op til de 308 lejligheder.

Ejerboligmarkedet

Priserne på det generelle boligmarked er steget i Danmark, og specielt ejerlejligheder er steget i København og i Aarhus. I de seks største boligprojekter på Aarhus Ø er der siden 2020 handlet 887 ejerlejligheder til en gennemsnitspris på 52.384 kr. pr. m² og i 2025 er der gennemført 59 handler til en gennemsnitspris på 54.227 kr pr. m².

Begivenheder efter balancedagen

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

Efter periodens afslutning har Mejlbyggen-selskaberne modtaget ca. 16 mio. DKK fra Aarhus Kommune til dækning af de ekstra jordforureningsomkostninger, der er konstateret på de to byggegrunde ved fjernelse af jord i forbindelse med byggeriet. Det var en del af det oprindelige kontraktgrundlag, at Aarhus Kommune dækkende alle jordforureningsomkostninger over 1 mio. DKK.

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 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	61.579	24.740	14.693	0	0	101.012
Driftsomkostninger	(25.469)	(4.306)	(5.890)	0	0	(35.665)
Bruttoresultat	36.110	20.434	8.803	0	0	65.347
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.201)	(1.981)	(1.534)	(700)	(2.890)	(9.606)
Resultat af primær drift	32.909	18.453	7.269	(700)	(2.889)	55.741
Finansielle poster, netto	(12.386)	(1.816)	5.097	0	(8.577)	(17.682)
Resultat før værdireguleringer og skat	20.523	16.637	12.366	(700)	(11.466)	38.059
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(238)	0	(3.134)	0	0	(3.372)
Resultat før skat	20.285	16.637	9.232	(700)	(11.466)	34.687
Segmentaktiver	2.200.672	1.252.077	716.042	728.471	(438.528)	4.458.734
Segmentforpligtelser	1.088.702	620.938	436.139	165.170	205.674	2.516.623

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 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	59.633	24.261	17.152	0	0	101.046
Driftsomkostninger	(22.680)	(1.442)	(5.280)	0	0	(29.403)
Bruttoresultat	36.953	22.819	11.872	0	0	71.643
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.845)	(2.103)	(4.189)	0	(2.667)	(12.804)
Resultat af primær drift	33.108	20.716	7.683	0	(2.667)	58.839
Finansielle poster, netto	(10.342)	(7.340)	(65)	0	(2.754)	(20.501)
Resultat før værdireguleringer og skat	22.766	13.376	7.618	0	(5.420)	38.339
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.128	18.228	0	0	0	58.356
Resultat før skat	62.894	31.604	7.618	0	(5.420)	96.694
Segmentaktiver	2.177.122	1.193.385	810.667	487.183	(397.587)	4.270.770
Segmentforpligtelser	766.466	656.228	340.496	487.103	(52.568)	2.197.725

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

2. kvartal

1. halvår

Beløb i DKK 1.000	2025 2. kvartal	2024 2. kvartal	2023 2. kvartal	2022 2. kvartal	2021 2. kvartal	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	50.978	50.626	48.554	46.881	45.040	101.012	101.046	98.405	93.428	89.803
Bruttoresultat	30.238	36.024	37.879	35.029	32.690	65.347	71.643	73.276	66.019	64.163
Resultat af primær drift	25.354	31.800	32.602	30.579	28.663	55.741	58.839	64.163	57.374	56.517
Resultat af finansielle poster	(8.806)	(10.220)	(8.761)	(6.725)	(6.748)	(17.682)	(20.501)	(16.918)	(13.479)	(13.326)
Resultat før værdiregulering	16.548	21.581	23.842	23.855	21.916	38.059	38.339	47.245	43.895	43.191
Resultat før skat	13.294	80.055	52.585	96.498	75.434	34.687	96.694	113.335	179.297	96.709
Periodens resultat	10.806	72.106	45.422	83.191	64.216	28.010	86.168	95.177	155.240	82.218
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Periodens totalindkomst	1.202	71.017	46.761	137.910	69.409	20.565	92.312	86.953	274.620	98.211

1. halvår

Beløb i DKK 1.000	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	152.597	441.867	(6.720)	23.347	(6.123)
Langfristede aktiver	4.284.910	4.108.595	3.645.614	3.487.028	3.189.305
Kortfristede aktiver	173.824	162.175	240.101	260.102	107.915
Aktiver i alt	4.458.734	4.270.770	3.885.715	3.747.130	3.297.220
Passiver					
Egenkapital i alt	1.942.111	2.073.044	2.030.500	1.916.178	1.467.422
Langfristede forpligtelser	2.378.003	2.120.031	1.787.821	1.768.380	1.716.817
Kortfristede forpligtelser	138.620	77.694	67.394	62.573	112.981
Passiver i alt	4.458.734	4.270.770	3.885.715	3.747.130	3.297.220
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	55.741	58.839	64.163	57.374	56.517
Pengestrømme vedrørende primær drift	53.822	42.902	50.285	45.947	46.781
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	34.545	20.806	33.367	32.468	33.455
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten i alt	(152.597)	(441.867)	6.720	(23.347)	6.123
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	50.287	236.019	(9.721)	(5.167)	(34.775)
Periodens pengestrømme i alt	(67.765)	(185.041)	30.366	3.955	4.804
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	150.924	110.821	75.992
Likvid beholdning ved periodens slutning	110.954	108.445	181.514	112.792	80.764

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2024
Antal m ² , bolig	205.123	203.561	193.028	193.028	193.028	205.123
Antal m ² , kontor	35.197	35.197	35.240	35.240	35.240	35.197
Antal m ² , bolig og erhverv	33.010	37.343	47.401	53.143	56.494	33.010
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	10.140	10.116	9.121	8.987	8.082	10.140
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	26.361	25.927	25.654	24.275	23.201	26.361
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.350	14.349	16.789	15.870	14.022	14.350
Udlejningsgrad, bolig	96,66%	98,40%	99,00%	98,53%	98,50%	98,30%
Udlejningsgrad, kontor	100,00%	100,00%	99,50%	99,50%	99,00%	100,00%
Udlejningsgrad, erhverv	89,57%	92,00%	97,70%	97,26%	95,50%	93,00%
Gnst. boligleje pr. m ² (DKK)	598,00	583,00	549,00	535,68	502,50	593,00
Gnst. kontorleje pr. m ² (DKK)	1.391,00	1.373,00	1.330,00	1.240,16	1.174,80	1.357,00
Gnst. erhvervsleje pr. m ² (DKK)	861,00	824,00	819,00	782,98	725,00	838,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2024
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	55,18%	58,23%	65,20%	61,41%	62,93%	56,26%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	3,46%	9,43%	11,49%	21,20%	14,39%	5,28%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	2,79%	8,40%	9,65%	18,35%	12,24%	4,52%
Soliditetsgrad (pct.) ²	43,56%	48,54%	52,26%	51,14%	44,50%	46,13%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,78%	1,87%	2,59%	2,52%	2,71%	2,17%
Loan to value (LTV)	47,97%	44,11%	41,31%	41,68%	45,66%	46,20%
Interest coverage (ICR)	3,15	2,87	3,79	4,26	4,24	2,85

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2021 1. halvår	2024
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	8,56	28,52	34,16	53,00	26,22	15,80
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie p.a., DKK	18,30	11,02	17,68	17,20	17,72	26,15
Markedsværdi (T.DKK)	694.626	671.975	770.129	966.436	1.057.039	649.324
Aktiekurs ultimo periode, DKK	184,00	178,00	204,00	256,00	280,00	172,00
Indre værdi (DKK)	338,05	339,77	334,45	310,57	231,76	335,23
Price Earnings p.a. (PE)	21,50	6,24	5,97	4,83	10,68	10,89
Kurs / indre værdi (DKK)	0,54	0,52	0,61	0,82	1,21	0,51
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	29,53	31,17	33,99	30,40	29,94	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

LEDELSESPÅTEGNING

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

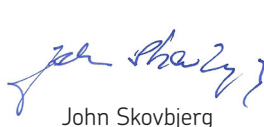
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapport for 1. halvår 2025 giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden fra 1. januar – 30. juni 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. august 2025

Bestyrelse



Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort
Bestyrelsesmedlem

Direktion



Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 2. kvartal	2024 2. kvartal	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2024
Nettoomsætning	50.978	50.626	101.012	101.046	201.763
Driftsomkostninger	(20.740)	(14.602)	(35.665)	(29.403)	(65.737)
Bruttoresultat	30.238	36.024	65.347	71.643	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.884)	(4.224)	(9.606)	(12.804)	(22.506)
Resultat af primær drift	25.354	31.800	55.741	58.839	113.520
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(3.254)	58.475	(3.372)	58.356	28.752
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	22.100	90.275	52.369	117.195	142.272
Finansielle indtægter	431	29	838	1.171	3.044
Finansielle omkostninger	(9.237)	(10.248)	(18.520)	(21.671)	(39.833)
Resultat før skat	13.294	80.055	34.687	96.694	105.483
Skat af periodens resultat	(2.488)	(7.949)	(6.677)	(10.526)	(15.163)
Periodens resultat	10.806	72.106	28.010	86.168	90.320
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	6.298	44.972	16.143	53.835	59.648
Ikke kontrollerende interesser	4.508	27.134	11.867	32.333	30.672
I alt	10.806	72.106	28.010	86.168	90.320
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	1,67	11,91	4,28	14,26	15,80
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	1,67	11,91	4,28	14,26	15,80

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 2. kvartal	2024 2. kvartal	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2024
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	10.806	72.106	28.010	86.168	90.320
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	(108)	(186)	243	1.224	1.890
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(10.988)	(836)	(9.711)	6.113	(33.134)
Skat af dagsværdireguleringer	1.492	(67)	2.023	(1.193)	3.863
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(9.604)	(1.089)	(7.445)	6.144	(27.381)
Periodens totalindkomst	1.202	71.017	20.565	92.312	62.939
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	(244)	44.336	10.656	58.646	41.519
Ikke kontrollerende interesser	1.446	26.681	9.909	33.666	21.420
I alt	1.202	71.017	20.565	92.312	62.939

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.537.812	3.548.907	3.528.439
Investeringsejendomme under opførsel	708.590	486.153	568.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16	34	25
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	38.491	73.501	34.786
Langfristede aktiver i alt	4.284.910	4.108.595	4.131.495
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.036	27.960	21.671
Andre tilgodehavender	37.835	25.769	32.123
Likvide beholdninger	110.954	108.445	178.698
Kortfristede aktiver	173.824	162.175	232.493
Aktiver i alt	4.458.734	4.270.770	4.363.987

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	41.405	70.396	47.045
Reserve for valutakursregulering	1.699	1.135	1.546
Overført resultat	1.043.421	1.021.465	1.027.278
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.276.191	1.282.662	1.265.535
Minoritetsinteresser	665.920	790.382	747.667
Egenkapital i alt	1.942.111	2.073.044	2.013.202
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	261.713	262.064	259.804
Gæld til kreditinstitutter	2.032.060	1.778.013	1.888.038
Gæld til banker	49.439	47.363	49.856
Leasingforpligtelser	27.227	29.615	27.455
Anden gæld	7.565	2.976	7.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.378.003	2.120.031	2.232.285
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4.898	1.959	4.897
Gæld til banker	20.435	21.632	21.627
Leverandørgæld	74.119	18.493	59.436
Selskabsskat	1.904	2.892	2.334
Leasingforpligtelser	476	476	476
Anden gæld	36.788	32.241	29.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	138.620	77.694	118.500
Forpligtelser i alt	2.516.623	2.197.725	2.350.785
Passiver i alt	4.458.734	4.270.770	4.363.987

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern 01.01.2025 - 30.06.2025

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
Årets resultat	0	0	0	16.143	16.143	11.867	28.010
Anden totalindkomst	0	(5.640)	153	0	(5.487)	(1.958)	(7.445)
Totalindkomst i alt	0	(5.640)	153	16.143	10.656	9.909	20.565
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	-	(91.656)	(91.656)
Egenkapital pr. 30. juni 2025	189.666	41.405	1.699	1.043.421	1.276.191	665.920	1.942.111

Koncern 01.01.2024 - 30.06.2024

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	66.340	380	967.630	1.224.016	759.774	1.983.790
Årets resultat	0	0	0	53.835	53.835	32.333	86.168
Anden totalindkomst	0	4.056	755	0	4.811	1.333	6.144
Totalindkomst i alt	0	4.056	755	53.835	58.646	33.666	92.312
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(3.058)	(3.058)
Egenkapital pr. 30. juni 2024	189.666	70.396	1.135	1.021.465	1.282.662	790.382	2.073.044

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2024
Periodens resultat før skat	34.687	96.694	105.483
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.372	(58.356)	(28.752)
Finansielle indtægter og omkostninger	17.682	20.501	36.789
Resultat af primær drift	55.741	58.839	113.520
Ændring i tilgodehavender	(18.971)	(9.023)	(4.227)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	20.251	(3.968)	34.831
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	9	9	18
Betalt selskabsskat	(3.208)	(2.955)	(5.440)
Pengestrømme vedrørende primær drift	53.822	42.902	138.702
Modtagne finansielle indtægter	838	1.171	3.044
Betalte finansielle omkostninger	(20.116)	(23.267)	(43.024)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	34.545	20.806	98.722
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(152.597)	(444.552)	(559.473)
Salg af investeringsejendomme	0	2.685	25.626
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(152.597)	(441.867)	(533.847)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	148.462	240.393	390.496
Tilbagebetaling på lån	(6.518)	(1.316)	(36.742)
Udlodning, minoritet	(91.656)	(3.058)	(33.527)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	50.287	236.019	320.227

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2024
Periodens pengestrømme	(67.765)	(185.041)	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	178.698	293.317	293.317
Valutakursreguleringer, likvider	22	169	279
Periodens pengestrømme	(67.765)	(185.041)	(114.898)
Likvid beholdning ved periodens slutning	110.954	108.445	178.698
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	110.954	108.445	178.698
Likvid beholdning ved periodens slutning	110.954	108.445	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.
- 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

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 30. juni 2025 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.

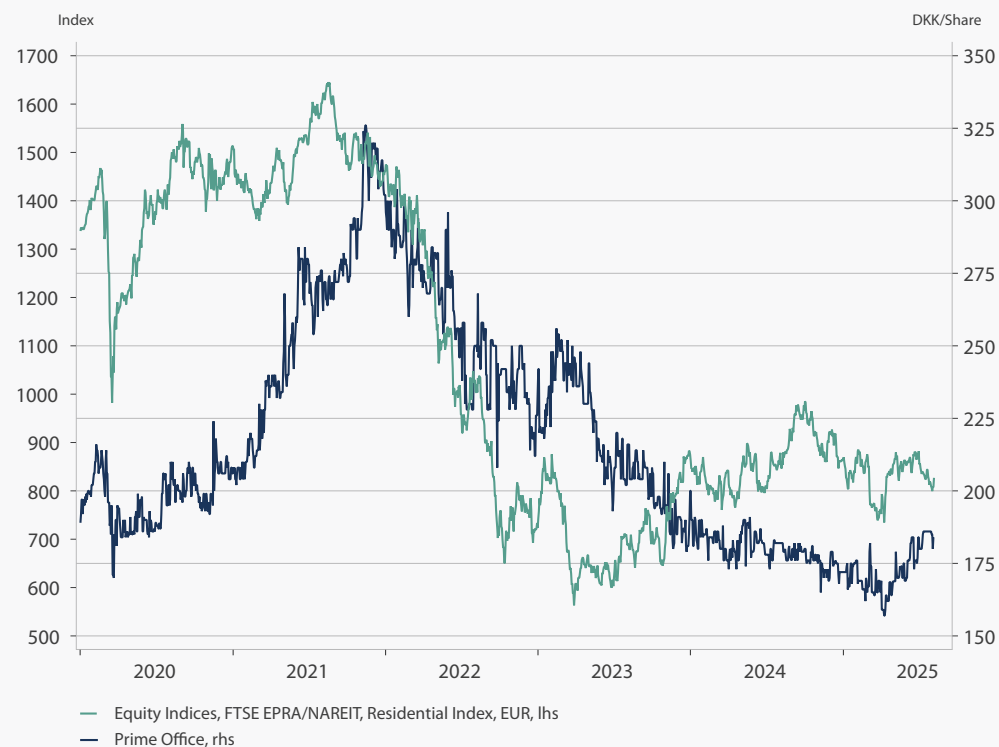
AKTIEKURSUDVIKLING SIDEN 2020

Prime Office kursen er steget fra 172 ved årsskiftet 2024 og ligger den 06. august på kurs 184.

EPRA-indeks for likvide ejendomsaktier og Prime Office aktien følger hinanden, og ser ud til at have stabiliseret sig med en svag stigende tendens fra bunden i 2023.

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

[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.