



PRIME OFFICE A/S

1. HALVÅR 2026

DELÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 30. JUNI 2026
AARHUS, DEN 14. AUGUST 2026 · FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 219/2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé for 1. halvår 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. juni 2026	5
Koncernoversigt	6
Ledelsens beretning for 1. halvår 2026	7
Pengepolitisk udvikling og inflation	7
Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor	8
Det tyske ejendomsmarked	9
Pris og lejeudvikling	10
Vurdering af investeringsejendomme	11
Selskabets resultatopgørelse	12
Selskabets balance	12
Kapitalstruktur og rentesikringer	12
Likviditet	12
Mejlbyggen B og Mejlbyggen C på Aarhus Ø	13
Ledelsespåtegning	14
Resultatopgørelse	15
Totalindkomstopgørelse	16
Balance	17
Forretningsområder med segmentoplysninger	19
Egenkapitalopgørelse	22
Hoved- og nøgletal for koncernen	23
Koncernens nøgletal	25
Pengestrømsanalyse	27
Aktionærinformation	29
Aktiekursudvikling	30
Anvendt regnskabspraksis	31
Kontakt os for yderligere information	33

RESUMÉ FOR 1. HALVÅR 2026

Prime Office A/S' bestyrelse har i dag godkendt delårsregnskab for 1. halvår 2026. Der er ikke foretaget review af selskabets revisor.

ØKONOMISKE OVERSKRIFTER

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning. Indtægter fra K/S Danske Immobilien (boliger) er steget med 2,0 % til 62,8 mio. DKK fra 61,6 mio. DKK. Indtægter fra Prime Office Kontor er på 24,3 mio. DKK mod 24,7 mio. DKK i samme periode 2025 (-1,8 %). Indtægter fra MCPF er faldet til 12,3 mio. DKK fra 14,7 mio. DKK efter frasalgs af tre ejendomme i perioden. Renset for Reinbek-ejendommen, hvor lejer er fraflyttet, er huslejerne netto steget med 1 %. Der forhandles med en ny lejer.

- Omsætningen andrager 99,4 mio. DKK pr. 30.6.2026 mod 101,0 mio. DKK pr. 30.06.2025.
- Koncernens driftsomkostninger udgør 32,9 mio. DKK mod 35,7 mio. DKK året før. Det er et fald på 7,7%.
- Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør 9,4 mio. DKK mod 9,6 mio. DKK året før, hvilket er et fald på 1,8 %
- Resultat af primær drift udgør 57,0 mio. DKK pr. 30.06.2026 mod 55,7 mio. DKK pr. 30.06.2025, hvilket er en stigning på 2,3 %.
- Koncernens investeringsejendomme er værdireguleret med -0,3 mio. DKK pr. 30.06.2026 mod -3,4 mio. DKK pr. 30.06.2025.
- Finansielle nettoomkostninger udgør -22,5 mio. DKK mod -17,7 mio. DKK året før. Stigningen skyldes optagelse af gæld i K/S Danske Immobilien som led i finansiering af Mejlbryggen.
- Overskud før værdiregulering og før skat andrager 34,5 mio. DKK pr. 30.06.2026 mod 38,1 mio. DKK pr. 30.06.2025.
- Koncernens egenkapital udgør 1.946,0 mio. DKK pr. 30.06.2026 mod 1.942,1 mio. DKK pr. 30.06.2025. Egenkapital pr. 31.12.2025 udgjorde 1.930,4 mio. DKK.
- Koncernens soliditet udgør 40,2% pr. 30.06.2026 mod 43,6% pr. 30.06.2025.
- Koncernens LTV pr. 30.06.2026 er på 52,3% mod 48,0% pr. 30.06.2025.



Gårdmiljø fra Mejlbyggen.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I PERIODEN

Byggeri på Aarhus Ø forløber planmæssigt. Tårnkranerne er nu nedtaget. Det største fokus i den kommende periode er de indvendige arbejder på byggefelt B, herunder opstart af gulvvarme og afslutning af teknikskakte, samt vinduer, døre og skærmtegl. På byggefelt C fortsætter montagen af lette facadeelementer, og fokus skifter herefter til teknik og installationer.

FORVENTNINGER TIL 2026

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.

BEGIVENHEDER EFTER PERIODENS AFSLUTNING

Bestyrelsen har den 12. august 2026 vedtaget at realisere koncernens tyske ejendomme i en kontrolleret, etapevis proces, mens færdiggørelsen af Mejlbyggen på Aarhus Ø fortsætter uændret. Beslutningen er offentliggjort i selskabsmeddelelse nr. 218/2026 af 12. august 2026.

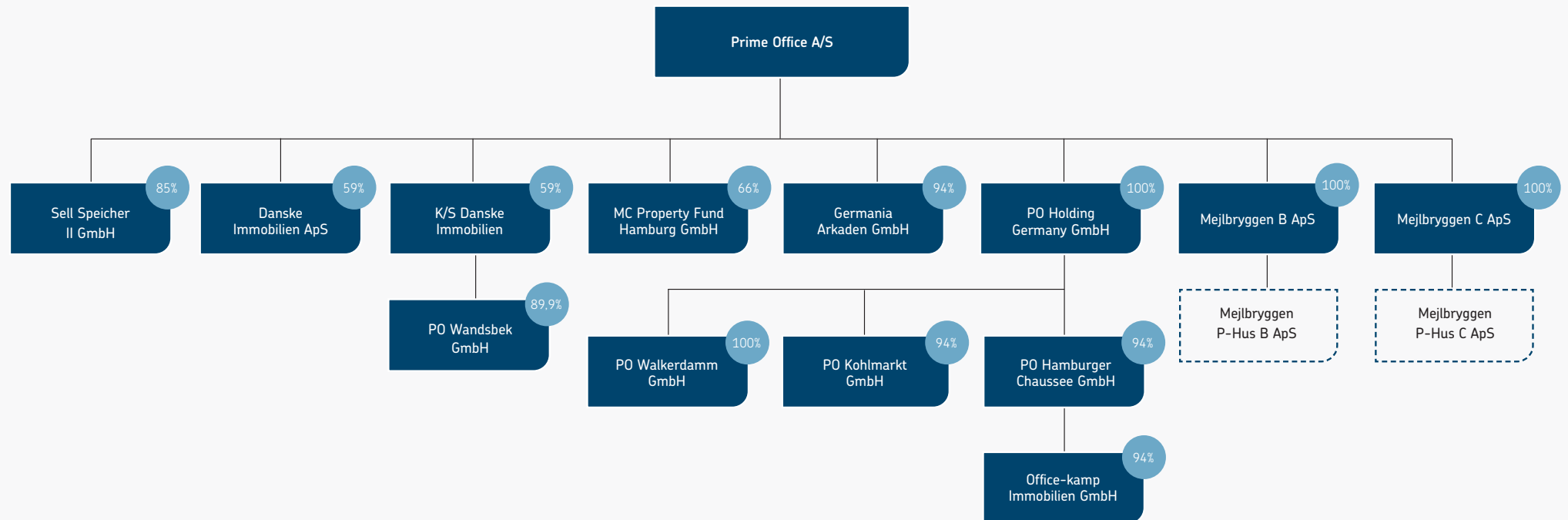
Beslutningen medfører ikke ændringer i selskabets forventninger til 2026. Ejendommene er fortsat klassificeret og målt uændret, jf. note 2, idet betingelserne for klassifikation som aktiver bestemt for salg ikke er opfyldt på tidspunktet for offentliggørelsen. Provenu, tidsplan og regnskabsmæssige konsekvenser kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

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

RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1H 2026	1H 2025	Ændring i %
Omsætning	99.363	101.012	-1,6%
Driftsomkostninger	-32.930	-35.665	-7,7%
Bruttoresultat	66.433	65.347	1,7%
<i>Bruttomargin</i>	66,9%	64,7%	3,3%
Salgs- og adm. omkostninger	-9.431	-9.606	-1,8%
Resultat af primær drift	57.002	55.741	2,3%
<i>Overskudsgrad primær drift</i>	57,4%	55,2%	4,0%
Finansielle poster, netto	-22.489	-17.682	27,2%
Resultat før skat og værdiregulering	34.513	38.059	-9,3%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-275	-3.372	-91,8%
Overskud før skat	34.238	34.687	-1,3%
ANDRE NØGLETAL			
Aktiver i alt	4.843.404	4.458.734	
Egenkapital	1.946.024	1.942.111	
Likvide midler	136.914	110.954	
<i>Soliditet</i>	40,18%	43,56%	
<i>LTV (realkredit / vurdering)</i>	52,29%	47,97%	

KONCERNOVERSIGT



LEDELSENS BERETNING FOR 1. HALVÅR 2026

Pengepolitisk udvikling og inflation

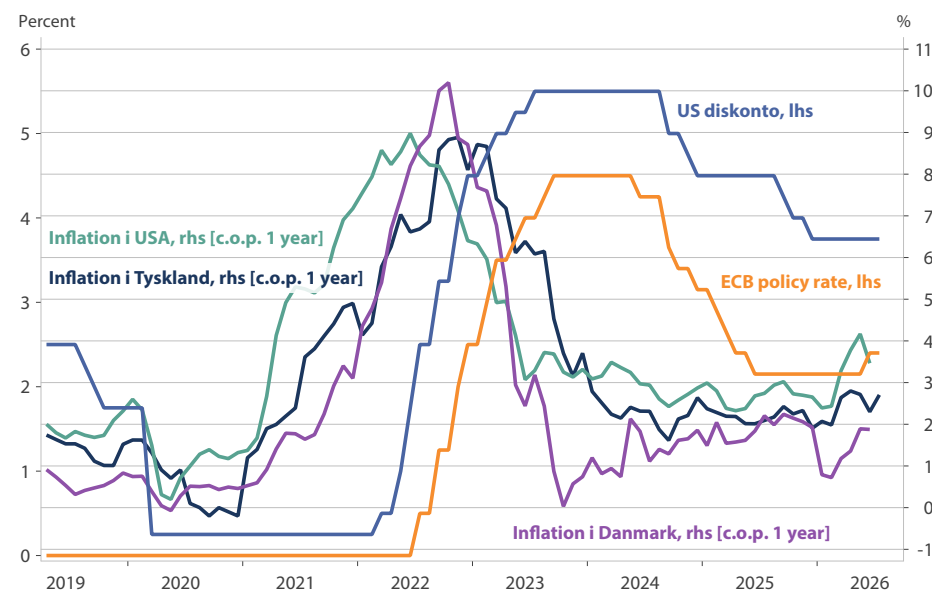
Figuren viser hele forløbet fra prisstabilitet til inflationschok og tilbage igen — og antyder, at cirklen ikke er sluttet.

Frem til 2021 lå inflationen i alle tre lande omkring eller under 2 pct., mens både Federal Reserve og ECB holdt renten på nul. Fra midten af 2021 accelererede priserne kraftigt, først i USA og siden i Europa, hvor energiprischokket efter invasionen af Ukraine drev inflationen i Tyskland og Danmark op i nærheden af 10 pct. i efteråret 2022 — højere end det amerikanske toppunkt. Centralbankerne reagerede med forsinkelse: FED begyndte at stramme i foråret 2022, ECB først et halvt år senere, men til gengæld i et hurtigere tempo.

Nedbringelsen forløb bemærkelsesværdigt hurtigt. Den europæiske inflation faldt tilbage mod 2 pct. i løbet af 2023–24, og begge centralbanker påbegyndte rentenedsættelser — ECB fra midten af 2024 og ned til omkring 2 pct., FED i et langsommere tempo fra et højere udgangspunkt.

I højre kant af figuren ses det, at inflationen er begyndt at pege opad igen i alle tre lande, tydeligst i USA, og rentenedsættelserne er stoppet: ECB's kurve knækker opad i juni 2026, og FED har sat sin lempelse i bero. Det er samme billede som i Bundesbanks juli-rapport — energiprischokket fra Mellemøsten er på vej gennem systemet, og pengepolitikken har skiftet retning før inflationen for alvor har vist sig.

Det er Prime Office A/S' politik at afdække renterisikoen på koncernens langfristede forpligtelser, hvor løbetiden typisk er mellem 7 og 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.



Figur 1. Inflation og pengepolitik i USA, Tyskland og Danmark, 2019–2026
Inflation målt som årlig ændring i forbrugerpriser (højre akse); US diskonto og ECB's politikrente (venstre akse). Kilde: Macrobond.

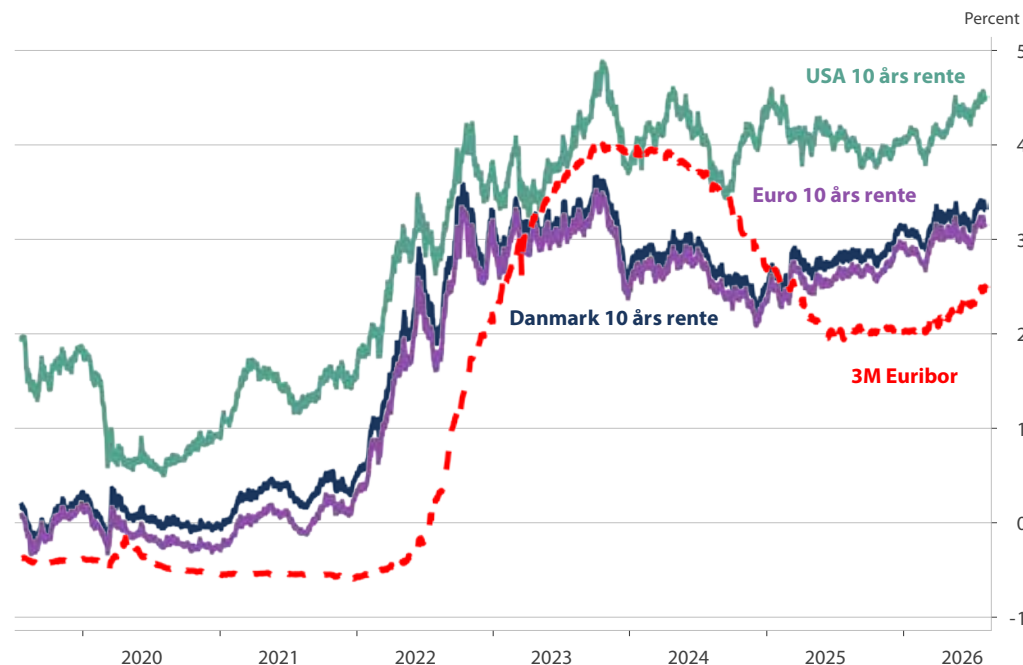
Udviklingen i 10 års renter og 3M Euribor

Figuren viser det komplette renteskift, som europæisk ejendoms- og investeringsøkonomi har skullet tilpasse sig på fem år.

Frem til 2021 lå de danske og europæiske tiårige renter omkring nul eller derunder, og pengemarkedsrenten var negativ. Fra begyndelsen af 2022 steg de lange renter brat i takt med inflationschokket, og Euribor fulgte efter med en ekstremt stejl bevægelse fra minus 0,5 pct. til omkring 4 pct. på under halvandet år. På toppen i 2023 lå den korte rente over den lange — en inverteret kurve, der gjorde variabelt finansierede porteføljer dyrere end fastforrentede.

Derefter faldt den korte rente markant, mens de lange renter kun gav begrænset efter. Kurven normaliserede sig og blev igen stejl i løbet af 2025, hvor Euribor bundede omkring 2 pct.

I højre kant er begge ender på vej op igen. Euribor knækker opad i 2026 efter ECB's renteforhøjelse i juni, og de lange renter stiger med: den danske og europæiske tiårige ligger i august 2026 omkring 3 pct., den amerikanske er tilbage over 4,5 pct. Niveauforskellen på $1\frac{1}{2}$ procentpoint mellem USA og Europa har været stabil gennem hele perioden. For ejendomsfinansiering betyder billedet, at rentebunden fra 2025 med stor sandsynlighed er passeret — og at afdækning af den korte ende igen har en pris, der skal regnes på.



Figur 2. Lange renter og pengemarkedsrente, 2019–2026
10-årige statsobligationsrenter i USA, euroområdet og Danmark samt 3-måneders Euribor.
Kilde: Macrobond.

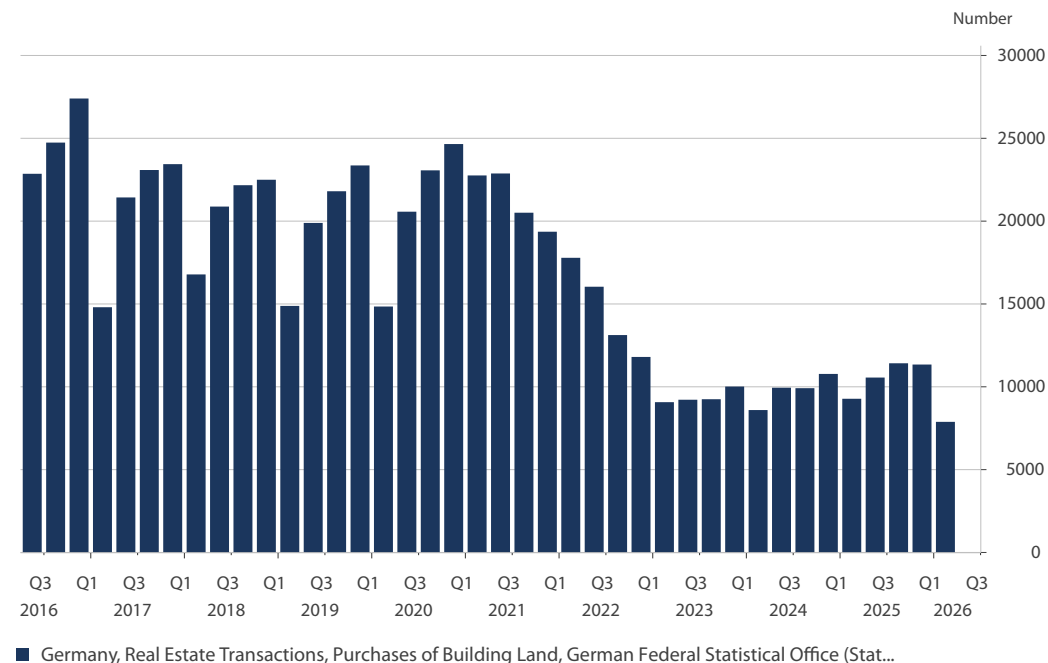
Det tyske ejendomsmarked

Figuren viser det tyske byggegrundsmarked før og efter renteskiftet — og den er langt mere dramatisk end prisstatistikken.

Frem til og med 2021 lå aktiviteten stabilt på 20.000–27.000 handler i kvartalet med et tydeligt sæsonmønster, hvor første kvartal altid ligger lavest. Fra begyndelsen af 2022 knækker kurven brat, og faldet fortsætter uafbrudt gennem halvandet år til en bund omkring 8.500–9.000 handler i 2023. Det er et fald på næsten to tredjedele. Tidsmæssigt falder knækket sammen med rentestigningen i Figur 2 nærmest kvartal for kvartal.

Siden bunden er der kun sket en beskeden bedring. Niveauet ligger nu omkring 11.000 handler i kvartalet — cirka 20 pct. over bunden, men stadig under halvdelen af niveauet før 2022. Kurven har reelt ligget fladt i tre år.

Det er konklusionen der er værd at hæfte sig ved: priserne på tyske ejendomme er stabiliseret og stiger nu svagt igen, men omsætningen er ikke kommet tilbage. Markedet er holdt op med at falde uden at være blevet likvidt. For grunde specifikt betyder det desuden, at nybyggeriet er underforsynet med projekter flere år frem — grundkøb er en tidlig indikator, der først slår igennem i færdige boliger to til fire år senere. Kombinationen af stigende byggeomkostninger, højere byggerenter og et halveret grundkøb peger mod fortsat stramt udbud på det tyske boligmarked resten af årtiet.



Figur 3. Antal handler med byggegrunde i Tyskland, kvartalsvis 2016–2026
Antal transaktioner, ikke værdi. Kilde: Statistisches Bundesamt via Macrobond.

Pris og lejeudvikling

Venstre figur — priser på boligejendomme (2010 = 100, log. skala)

Fire uafhængige indeks tegner samme forløb. Priserne lå fladt fra 2004 til 2009, steg derefter uafbrudt i tolv år og accelererede kraftigt fra 2015. Ved toppen i 2022 lå niveauet omkring dobbelt så højt som i 2010. Renteskiftet udløste en korrektion på i størrelsesordenen 10-15 pct. gennem 2022-23, hvorefter kurverne stabiliserede sig og siden 2024 har bevæget sig svagt opad igen.

Højre figur — huslejer (2010 = 100, årsgennemsnit, log. skala)

Her er billedet et helt andet. Lejen ved nyudlejning er steget stort set uafbrudt siden 2010 og ligger nu omkring 80 pct. over 2010-niveauet, med de syv storbyer i front. Renteskiftet i 2022 satte ingen synlige spor — kurven knækker ikke, den fortsætter.

Lejen i eksisterende kontrakter er derimod steget markant langsommere og ligger kun omkring 25-30 pct. over 2010-niveauet, altså på linje med den almindelige prisudvikling.

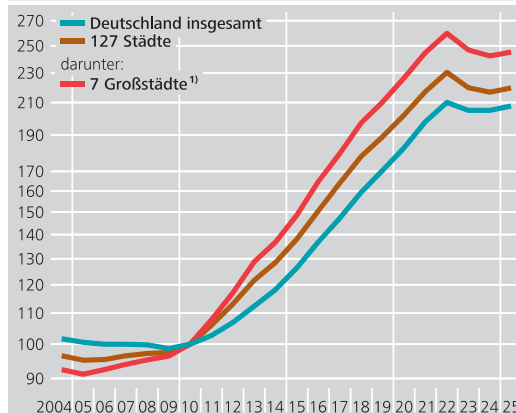
Konklusionen for K/S Danske Immobilen (boliger)

Priserne på tyske boligejendomme er rentedrevne og cykliske. Lejen er udbudsrevet og strukturel, og den er ikke korrigeret. Forskellen mellem markedsleje og kontraktleje i eksisterende porteføljer er dermed vokset betydeligt gennem perioden — det er den indbyggede gevinst, der realiseres ved genudlejning, og den er den væsentligste værdidriver i tysk boligudlejning i disse år.

Den skrappe tyske boliglovgivning betyder, at huslejerne gradvist vil stige i de kommende år ved regulerede lejeforhøjelser og ved fraflytning.

Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland¹⁾

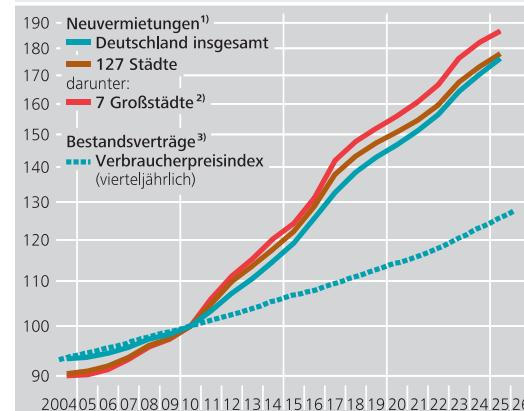
2010 = 100, log. Maßstab



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

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

Figur 4. Udviklingen på tyske boligejendomme og boligleje i Tyskland.

Kilde: Bundesbank august 2026.

Vurdering af investeringsejendomme

Principperne for dagsværdiregulering af investeringsejendomme er beskrevet i note 2 i årsregnskabet for 2025.

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 $\pm 0,5\%$ og i ændring af lejeindtægterne med $\pm 5\%$. Begge forhold betyder, at værdien af investeringsejendomme kan svinge med meget store beløb.

Afkastprocenter for selskabets investeringsejendomme fremgår af skemaet.

Til trods for stigende ejendomspriser for boligejendomme og stigende leje fastholdes afkastprocenterne, da der er stor usikkerhed om renten.

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

	2025		2024	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
BY				
Hamborg	4,2%	4,4%-5,0%	4,2%	4,4%-5,0%
Kiel		4,8%-5,0%		4,8%-5,0%
Lübeck	4,6%	4,8%-5,0%	4,6%	4,8%-5,0%
Slesvig	4,9%		4,9%	
Heide	4,9%	5,0%	4,9%	5,0%
Lensahn	4,9%		4,9%	
Neumünster		5,0%		5,0%

Kilde: Årsrapport 2025

VURDERING INVESTERINGSEJENDOMME

Alle tal i 1.000 DKK	31-12-2025	31-03-2026	30-06-2026
K/S Danske Immobilien	2.121.418	2.130.231	2.135.738
Kon torejendomme	964.014	964.543	965.768
MC Property Fund Hamburg GmbH	432.450	432.687	433.148
Ialt tyske ejendomme	3.517.881	3.527.461	3.534.654
Right of use assets	27.421	27.299	27.166
I alt tyske ejendomme	3.545.302	3.554.760	3.561.820
Mejlbryggen	873.453	959.608	1.058.092
I alt investeringsejendomme	4.418.755	4.514.368	4.619.912

Selskabets resultatopgørelse

Koncernens primære indtægter stammer fra boligudlejning. Koncernens nettoomsætning udgør 99,4 mio. DKK i 1. halvår 2026 mod 101,0 mio. DKK i 1. halvår 2025, et fald på 1,6 %. Faldet skyldes frasalg af erhvervsjendomme i MC Property Fund Hamburg, hvor omsætningen er faldet til 12,3 mio. DKK fra 14,7 mio. DKK.

Indtægter fra K/S Danske Immobilen (boliger) er steget med 2,0 % til 62,8 mio. DKK fra 61,6 mio. DKK. Indtægter fra Prime Office Kontor er på 24,3 mio. DKK mod 24,7 mio. DKK i samme periode 2025 (-1,8 %). Indtægter fra MCPF er faldet til 12,3 mio. DKK fra 14,7 mio. DKK efter frasalg af tre ejendomme i perioden. Renset for Reinbek-ejendommen, hvor REWE er fraflyttet, er huslejerne netto steget med 1 %. Der forhandles med en ny supermarkedskæde.

Koncernens driftsomkostninger udgør 32,9 mio. DKK mod 35,7 mio. DKK året før. Det er et fald på 7,7 %.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger udgør 9,4 mio. DKK mod 9,6 mio. DKK året før, hvilket er et fald på 1,8%.

Koncernens investeringsejendomme er værdireguleret med -0,3 mio. DKK i 1. halvår 2026 mod -3,4 mio. DKK i 1. halvår 2025.

Finansielle nettoomkostninger udgør -22,5 mio. DKK mod -17,7 mio. DKK året før. Stigningen skyldes øget gæld i K/S Danske Immobilen, der er udbetalt som udbytte til ejerne i K/S Danske Immobilen. Prime Office A/S' andel på 59 % heraf er anvendt til finansiering af Mejlbyggen.

Overskud før værdiregulering og før skat andrager 34,5 mio. DKK pr. 30.6.2026 mod 38,1 mio. DKK pr. 30.06.2025.

Totalindkomst udgør 27,0 mio. DKK mod 20,6 mio. DKK forrige år. Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter er på -3,2 mio. DKK mod -9,7 mio. DKK året før.

Selskabets balance

De samlede aktiver andrager 4.843,4 mio. DKK og stigningen på 384,7 mio. DKK er hovedsagelig fra investeringsejendomme under opførsel, der er steget til 1.058,1 mio. DKK mod 708,6 mio. året før.

Gæld til kreditinstitutter er steget til 2.415,9 mio. DKK fra 2.032,1 mio. DKK, og skyldes lånoptagelse i koncernen til finansiering af Mejlbyggen B og Mejlbyggen C.

Egenkapitalen pr. 30.06.2026 udgør 1.946,0 mio. DKK mod 1.942,1 mio. DKK pr. 30.06.2025. I moderselskabet er andelen af koncernegenkapitalen pr. 30.06.2026 steget til 1.313,8 mio. DKK fra 1.276,2 mio. DKK, mens minoritetsinteresser udgør 632,2 mio. DKK pr. 30.06.2026 mod 665,9 mio. pr. 30.6.2025. Faldet i minoritetsinteresserne skyldes udlodning i K/S Danske Immobilen i 2025. Der er udbetalt udbytte i Prime Office i april måned med 11,4 mio. DKK.

Den indre værdi af selskabets aktie er på kurs 348 DKK mod børskursen på 200.

Kapitalstruktur og rentesikringer

Koncernens soliditet er på 40,2 % pr. 30.6.2026 mod 43,6 % pr. 30.06.2025. LTV er på 52,3 % pr. 30.6.2026 mod 48,0 % pr. 30.06.2025, 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 med ca. 70 %, der falder til omkring 50 % i 2030. Der er ikke foretaget rentesikringer af Mejlbyggen-selskaberne.

Likviditet

Selskabets likviditet udgør pr. 30.6.2026 136,9 mio. DKK mod 111,0 mio. DKK pr. 30.06.2025.

Udviklingen i K/S Danske Immobilen

K/S Danske Immobilen er koncernens tyske boligselskab og udgør med 2.135,7 mio. DKK den største enkeltpost i porteføljen. Ejendommene ligger i Nordtyskland, primært i Lübeck, Heide, Slesvig og Lensahn. Prime Office A/S ejer 59 % af selskabet.

Indtægterne er steget med 2,0 % til 62,8 mio. DKK i 1. halvår 2026 mod 61,6 mio. DKK i samme periode 2025. Stigningen kommer fra regulerede lejeforhøjelser og fra genudlejning, hvor kontraktlejen tilpasses markedislejen ved fraflytning.

Værdien af ejendommene er steget fra 2.121,4 mio. DKK pr. 31.12.2025. Tilgangen består alene af forbedringer og valutakursregulering, idet afkastprocenterne er fastholdt uændret, jf. note 2.

Udviklingen i MC Property Fund Hamburg

Når omsætningen pr. 30.6.2026 på 99,4 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 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 Immobilen, der er koncernens tyske boligejendomsselskab. I dag er der 12 ejendomme tilbage og planen er fortsat at frasælge erhvervsejendommene.

Mejlbryggen B og Mejlbryggen C på Aarhus Ø

Som det fremgår af forsidebilledet, forløber byggeriet på Aarhus Ø i de to Mejlbryggen-selskaber planmæssigt. Du kan følge med i byggeriet på mejlbryggen.dk

Status for byggeriet Mejlbryggen — status pr. 30. juni 2026

Råhusarbejdet er afsluttet på begge byggefeltet, og tårnkranerne er nedtaget. På byggefelt B foregår hovedsageligt gulv- og malerarbejder samt tilslutning af VVS og el. Montage af tegl på de skrå facader er ca. 50 % udført. De første køkkener forventes monteret fra september, og montage af altaner opstartes umiddelbart efter sommerferien.

På byggefelt C er alle grå elementer og facadeelementer monteret, og ca. 25 % af de lette skrå facader er på plads. Arbejdet med hovedføringsveje for VVS og el foregår, ligesom lette vægge i lejlighedsskel.

Det største fokus i den kommende periode er de indvendige arbejder på byggefelt B, herunder opstart af gulvvarme og afslutning af teknikskakte, samt vinduer, døre og skærmtegl. På byggefelt C fortsætter montagen af lette facadeelementer, og fokus skifter herefter til teknik og installationer.

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 fortsat på et lavt niveau og tilflytningen til Aarhus er på 4.000-5.000 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 forventer en gennemsnitlig markedsleje på 1.800-1.900 kr. pr. m² for nyopførte lejligheder på ca. 80 m².

I øjeblikket har over 2.100 interesserede nye lejere skrevet sig op til de 305 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.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 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. juni 2026 samt af resultatet af

koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2026. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

Aarhus, den 14. august 2026

Direktion

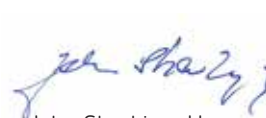


Mogens Vinther Møller
Adm. direktør

Bestyrelse



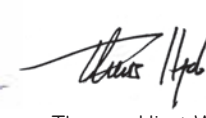
Søren Krarup
Bestyrelsesformand



John Skovbjerg Hansen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Thomas Hjort Winther
Bestyrelsesmedlem

RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 2. kvartal	2025 2. kvartal	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2025
Nettoomsætning	49.645	50.978	99.363	101.012	204.227
Driftsomkostninger	(17.785)	(20.740)	(32.930)	(35.665)	(69.870)
Bruttoresultat	31.860	30.238	66.433	65.347	134.357
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.156)	(4.884)	(9.431)	(9.606)	(19.805)
Resultat af primær drift	26.704	25.354	57.002	55.741	114.552
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(138)	(3.254)	(275)	(3.372)	10.590
Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	26.566	22.100	56.727	52.369	125.142
Finansielle indtægter	815	431	1.954	838	1.857
Finansielle omkostninger	(12.122)	(9.237)	(24.443)	(18.520)	(40.217)
Resultat før skat	15.259	13.294	34.238	34.687	86.782
Skat af periodens resultat	(2.853)	(2.488)	(6.053)	(6.677)	(16.662)
Periodens resultat	12.407	10.806	28.186	28.010	70.120
Fordeling af periodens resultat					
Moderselskabets aktionærer	7.594	6.298	16.653	16.143	45.068
Ikke kontrollerende interesser	4.813	4.508	11.533	11.867	25.052
I alt	12.407	10.806	28.186	28.010	70.120
Resultat pr. aktie i DKK					
Resultat pr. aktie (EPS)	2,01	1,67	4,41	4,28	11,94
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	2,01	1,67	4,41	4,28	11,94

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 2. kvartal	2025 2. kvartal	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2025
Periodens resultat i henhold til resultatopgørelsen	12.407	10.806	28.186	28.010	70.120
Anden totalindkomst					
Kursreguleringer	362	(108)	1.422	243	2.456
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(12.914)	(10.988)	(3.178)	(9.711)	(4.225)
Skat af dagsværdireguleringer	1.741	1.492	562	2.023	1.498
Indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	(10.811)	(9.604)	(1.194)	(7.445)	(271)
Periodens totalindkomst	1.596	1.202	26.992	20.565	69.849
Fordeling af periodens totalindkomst					
Moderselskabets aktionærer	122	(244)	15.537	10.656	44.077
Ikke kontrollerende interesser	1.474	1.446	11.455	9.909	25.772
I alt	1.596	1.202	26.992	20.565	69.849

BALANCE

Aktiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Langfristede aktiver			
<i>Materielle aktiver</i>			
Investeringsejendomme	3.561.820	3.537.812	3.545.302
Investeringsejendomme under opførsel	1.058.092	708.590	873.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	16	7
<i>Finansielle aktiver</i>			
Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	42.455	38.491	45.321
Langfristede aktiver i alt	4.662.374	4.284.910	4.464.083
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.403	25.036	28.943
Andre tilgodehavender	24.713	37.835	22.527
Likvide beholdninger	136.914	110.954	137.040
Kortfristede aktiver	181.030	173.824	188.510
Aktiver i alt	4.843.404	4.458.734	4.652.593

BALANCE

Passiver

Beløb i DKK 1.000	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Egenkapital			
Aktiekapital	189.666	189.666	189.666
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	42.428	41.405	44.509
Reserve for valutakursregulering	4.055	1.699	3.091
Overført resultat	1.077.639	1.043.421	1.072.346
Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.313.788	1.276.191	1.309.612
Minoritetsinteresser	632.236	665.920	620.781
Egenkapital i alt	1.946.024	1.942.111	1.930.393
Langfristede gældsforpligtelser			
Udskudt skat	270.554	261.713	268.105
Gæld til kreditinstitutter	2.415.948	2.032.060	2.244.204
Gæld til banker	48.838	49.439	48.842
Leasingforpligtelser	26.652	27.227	26.873
Anden gæld	2.041	7.565	2.285
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.764.033	2.378.003	2.590.309
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	0	4.898	0
Gæld til banker	9.159	20.435	21.301
Leverandørgæld	80.872	74.119	64.572
Selskabsskat	5.229	1.904	4.500
Leasingforpligtelser	549	476	549
Anden gæld	37.538	36.788	40.969
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	133.347	138.620	131.891
Forpligtelser i alt	2.897.380	2.516.623	2.722.200
Passiver i alt	4.843.404	4.458.734	4.652.593

FORRETNINGSOMRÅDER MED SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 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	62.803	24.306	12.254	0	0	99.363
Driftsomkostninger	(24.744)	(4.787)	(3.399)	0	0	(32.930)
Bruttoresultat	38.059	19.519	8.855	0	0	66.433
Salgs- og administrationsomkostninger	(3.052)	(1.287)	(1.587)	(1.288)	(2.217)	(9.431)
Resultat af primær drift	35.007	18.232	7.268	(1.288)	(2.217)	57.002
Finansielle poster, netto	(17.702)	(1.220)	3.788	0	(7.355)	(22.489)
Resultat før værdireguleringer og skat	17.305	17.012	11.056	(1.288)	(9.571)	34.513
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(275)	0	0	0	0	(275)
Resultat før skat	17.030	17.012	11.056	(1.288)	(9.571)	34.239
Segmentaktiver	2.215.384	1.305.362	838.429	1.127.503	(643.274)	4.843.404
Segmentforpligtelser	1.185.928	677.230	400.233	755.584	(121.595)	2.897.380

Segmentoplysninger for koncernen 1. halvår 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	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)	(2.190)	(9.606)
Resultat af primær drift	32.909	18.453	7.269	(700)	(2.190)	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)	(10.766)	38.059
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(238)	0	(3.134)	0	0	(3.372)
Resultat før skat	20.285	16.637	9.232	(700)	(10.766)	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 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	123.464	50.633	30.130	0	0	204.227
Driftsomkostninger	(49.490)	(6.255)	(14.125)	0	0	(69.870)
Bruttoresultat	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

EGENKAPITALOPGØRELSE

KONCERN 01.01.2026 - 30.06.2026

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
Periodens resultat	0	0	0	16.653	16.653	11.533	28.186
Anden totalindkomst	0	(2.081)	964	0	(1.117)	(78)	(1.195)
Totalindkomst i alt	0	(2.081)	964	16.653	15.536	11.455	26.991
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. juni 2026	189.666	42.428	4.055	1.077.639	1.313.788	632.236	1.946.024

KONCERN 01.01.2026 - 30.06.2026

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
Periodens 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	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

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2. kvartal					1. halvår				
Beløb i DKK 1.000	2026 2. kvartal	2025 2. kvartal	2024 2. kvartal	2023 2. kvartal	2022 2. kvartal	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår
RESULTATOPGØRELSE										
Nettoomsætning	49.645	50.978	50.626	48.554	46.881	99.363	101.012	101.046	98.405	93.428
Bruttoresultat	31.860	30.238	36.024	37.879	35.029	66.433	65.347	71.643	73.276	66.019
Resultat af primær drift	26.704	25.354	31.800	32.602	30.579	57.002	55.741	58.839	64.163	57.374
Resultat af finansielle poster	(11.307)	(8.806)	(10.220)	(8.761)	(6.725)	(22.489)	(17.682)	(20.501)	(16.918)	(13.479)
Resultat før skat og værdireguleringer	15.397	16.548	21.581	23.842	23.855	34.513	38.059	38.339	47.245	43.895
Resultat før skat	15.259	13.294	80.055	52.585	96.498	34.238	34.687	96.694	113.335	179.297
Periodens resultat	12.407	10.806	72.106	45.422	83.191	28.186	28.010	86.168	95.177	155.240
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE										
Periodens totalindkomst i alt	1.596	1.202	71.017	46.761	137.910	26.992	20.565	92.312	86.953	274.620

Beløb i DKK 1.000	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	184.737	152.597	441.867	(6.720)	23.347
Langfristede aktiver	4.662.374	4.284.910	4.108.595	3.645.614	3.487.028
Kortfristede aktiver	181.030	173.824	162.175	240.101	260.102
Aktiver i alt	4.843.404	4.458.734	4.270.770	3.885.715	3.747.130
Passiver					
Egenkapital i alt	1.946.024	1.942.111	2.073.044	2.030.500	1.916.178
Langfristede gældsforpligtelser	2.764.033	2.378.003	2.120.031	1.787.821	1.768.380
Kortfristede gældsforpligtelser	133.347	138.620	77.694	67.394	62.573
Passiver i alt	4.843.404	4.458.734	4.270.770	3.885.715	3.747.130
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	57.002	55.741	58.839	64.163	57.374
Pengestrømme vedrørende primær drift	62.304	53.822	42.902	50.285	45.947
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	38.216	34.545	20.806	33.367	32.468
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(184.737)	(152.597)	(441.867)	6.720	(23.347)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	146.293	50.287	236.019	(9.721)	(5.167)
Periodens pengestrømme i alt	(228)	(67.765)	(185.041)	30.366	3.955
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	137.040	178.698	293.317	150.924	110.821
Likvid beholdning ved periodens slutning	136.914	110.954	108.445	181.514	112.792

KONCERNENS NØGLETAL

Ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2025
Antal m², bolig	205.123	205.123	203.561	193.028	193.028	205.123
Antal m², kontor	35.197	35.197	35.197	35.240	35.240	35.197
Antal m², bolig og erhverv	31.105	33.010	37.343	47.401	53.143	30.902
Ejendomsværdi pr. m², bolig (DKK)	10.412	10.140	10.116	9.121	8.987	10.340
Ejendomsværdi pr. m², kontor (DKK)	27.438	26.361	25.927	25.654	24.275	27.388
Ejendomsværdi pr. m², erhverv (DKK)	13.925	14.350	14.349	16.789	15.870	13.980
Udlejningsgrad, bolig	95,50%	96,66%	98,40%	99,00%	98,53%	97,00%
Udlejningsgrad, kontor	95,50%	100,00%	100,00%	99,50%	99,50%	98,00%
Udlejningsgrad, erhverv	82,00%	89,57%	92,00%	97,70%	97,26%	89,10%
Gnst. boligleje pr. m² (DKK)	625,00	598,00	583,00	549,00	535,68	609,00
Gnst. kontorleje pr. m² (DKK)	1.371,00	1.391,00	1.373,00	1.330,00	1.240,16	1.354,00
Gnst. erhvervsleje pr. m² (DKK)	791,00	861,00	824,00	819,00	782,98	872,00

Finansielle

Beløb i DKK 1.000	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2025
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	57,37%	55,18%	58,23%	65,20%	61,41%	56,09%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a.(pct.)	3,52%	3,46%	9,43%	11,49%	21,20%	4,40%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	2,90%	2,79%	8,40%	9,65%	18,35%	3,56%
Soliditetsgrad (pct.)	40,18%	43,56%	48,54%	52,26%	51,14%	41,49%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	1,48%	1,78%	1,87%	2,59%	2,52%	2,15%
loan to value (LTV)	52,29%	47,97%	44,11%	41,31%	41,68%	50,80%
Interest coverage (ICR)	2,53	3,15	2,87	3,79	4,26	2,85

Aktiemarked

Beløb i DKK 1.000	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2024 1. halvår	2023 1. halvår	2022 1. halvår	2025
Resultat pr. aktie p.a. (EPS)	8,82	8,56	28,52	34,16	53,00	11,94
Pengestrømme fra driftsaktivitet p.a. pr. aktier, DKK	20,25	18,30	11,02	17,68	17,20	13,53
Markedsværdi (T.DKK)	755.028	694.626	671.975	770.129	966.436	822.981
Børskurs ultimo perioden (DKK)	200,00	184,00	178,00	204,00	256,00	218,00
Indre værdi (DKK)	348,01	338,05	339,77	334,45	310,57	346,90
Price Earnings (PE)	22,68	21,50	6,24	5,97	4,83	18,26
Kurs/indre værdi (DKK)	0,57	0,54	0,52	0,61	0,82	0,63
EBIT pr. aktie p.a. (DKK)	30,20	29,53	31,17	33,99	30,40	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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2025
Periodens resultat før skat	34.238	34.687	86.782
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	275	3.372	(10.590)
Finansielle indtægter og omkostninger	22.489	17.682	38.360
Resultat af primær drift	57.002	55.741	114.552
Ændring i tilgodehavender	8.197	(18.971)	(11.444)
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(382)	20.251	(5.560)
Valutakursreguleringer	0	0	75
Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab	0	9	18
Betalt selskabsskat	(2.513)	(3.208)	(5.009)
Pengestrømme vedrørende primær drift	62.304	53.822	92.632
Modtagne finansielle indtægter	1.954	838	1.857
Betalte finansielle omkostninger	(26.042)	(20.116)	(43.412)
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	38.216	34.545	51.077
Pengestrømme fra investeringsaktivitet			
Køb/tilgang af investeringsejendomme	(184.737)	(152.597)	(323.081)
Salg af investeringsejendomme	0	0	35.790
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(184.737)	(152.597)	(287.291)
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten			
Lånoptagelse	192.639	148.462	354.184
Tilbagebetaling på lån	(34.986)	(6.518)	(7.141)
Udlodning, minoritet	0	(91.656)	(152.658)
Udloddet udbytte	(11.360)	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten i alt	146.293	50.287	194.385

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2026 1. halvår	2025 1. halvår	2025
Periodens pengestrømme			
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	137.040	178.698	178.698
Valutakursreguleringer, likvider	101	22	171
Periodens pengestrømme	(228)	(67.765)	(41.829)
Likvid beholdning ved periodens slutning	136.914	110.954	137.040
Likvide beholdninger kan specificeres således			
Likvid beholdning under aktiver i balancen	136.914	110.954	137.040
Likvid beholdning ved periodens slutning	136.914	110.954	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, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere 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:	PRIMO
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominel stykstørrelse:	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 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. juni 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.

AKTIEKURSUDVIKLING

Figuren viser, hvor tæt børsnoteret ejendom følger rentemarkedet frem for ejendomsmarkedet.

Fra 2016 til 2021 bevægede de to kurver sig i samme retning. Det europæiske boligindeks fordobledes fra omkring 820 til en top omkring 1.645 i begyndelsen af 2021, og Prime Office steg fra omkring 65 kr. til en top omkring 325 kr. midt i 2021. Perioden var kendetegnet ved faldende renter.

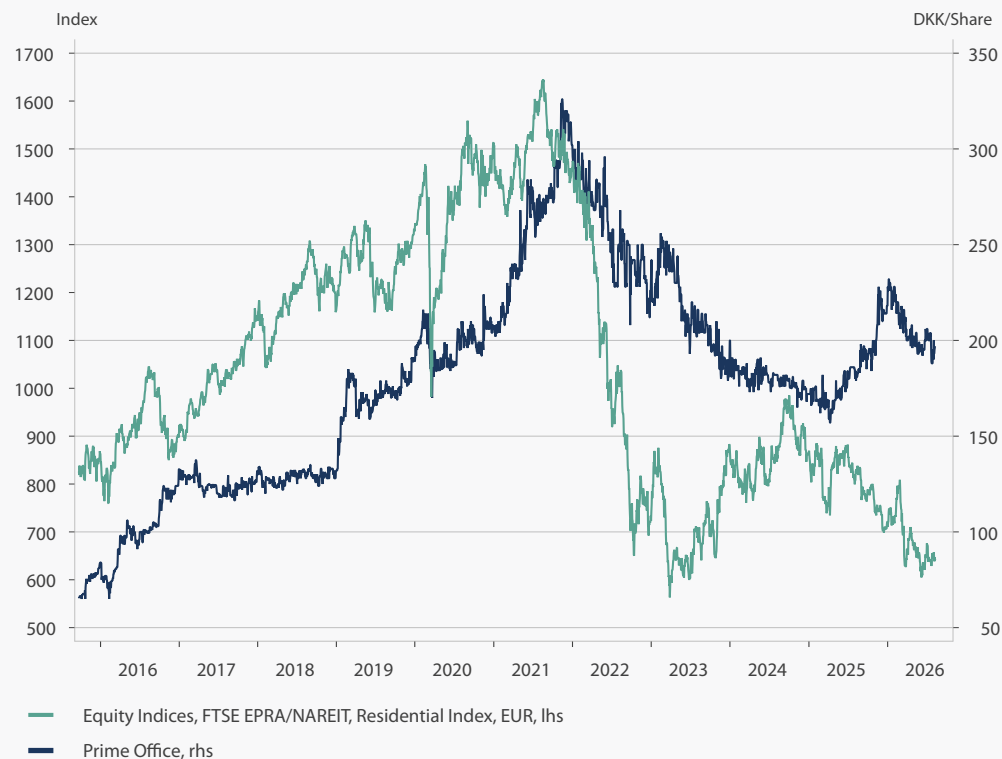
Renteskiftet i 2022 ramte de to meget forskelligt. Det europæiske indeks faldt gennem året fra omkring 1.500 til under 600 — en tredjedel af toppen — mens Prime Office faldt til omkring 250 kr. Sammenholder man med Figur 2, begynder faldet samtidig med, at Euribor og de lange renter bryder op. Det var en de-rating drevet af diskonteringsrenten, ikke af lejeindtægter eller tomgang.

Herfra skilles kurverne. Prime Office faldt videre gennem 2023 og 2024 til et lavpunkt omkring 165 kr. i begyndelsen af 2025 og steg derefter til godt 230 kr. hen over efteråret. Det europæiske indeks kom sig delvist frem til midten af 2024, men har siden været faldende og ligger nu omkring 650.

Siden foråret 2026 er Prime Office faldet tilbage til omkring 200 kr. Tidsmæssigt falder det sammen med, at ECB vendte rentekursen i juni, og den tyske tiårige gik tilbage over 3 pct.

Konklusionen på tværs af de fem figurer i materialet er værd at fremhæve: Figur 4 viste et tysk ejendomsmarked, hvor priserne er stabiliseret og stiger svagt. Alligevel handler det europæiske boligindeks omkring 40 pct. af 2021-niveauet og Prime Office omkring 60 pct. Aktiemarkedet prissætter ikke ejendommene, men renten og likviditeten — og forskellen mellem de to prissætninger er ikke lukket.

Den indre værdi af selskabets aktie er på kurs 348 DKK mod børskursen på 200.



Figur 5. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Note 1 Anvendt regnskabspraksis og grundlag for udarbejdelse

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" 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 af koncernens regnskabspraksis og det samlede noteapparat. Nedenfor gengives alene de udvalgte noter, hvor der er sket væsentlige ændringer eller bevægelser i delårsperioden.

Nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag med virkning fra **2026** er vurderet og har **ingen væsentlig** indvirkning på koncernens delårsrapport.

Udarbejdelsen af delårsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn. De væsentligste skøn vedrører måling af investeringsejendomme til dagsværdi (note 2) og måling af afledte finansielle instrumenter (note 4).

Note 2 Investeringsejendomme — måling til dagsværdi

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges efter dagsværdihierarkiet i IFRS 13 og er for samtlige ejendomme klassificeret på niveau 3, idet værdiansættelsen i væsentligt omfang bygger på ikke-observerbare input. Principperne er uændrede i forhold til årsrapporten for 2025, jf. note 2 heri.

Værdiansættelsen foretages ved en afkastbaseret model, hvor den forventede normaliserede driftsindtægt kapitaliseres med en ejendomsspecifik afkastprocent. I delårsperioden er der **ikke sket væsentlige ændringer** i de anvendte afkastprocenter,

og den samlede værdiregulering af investeringsejendomme udgør **-0,3** mio. DKK (**-3,4** mio. DKK i 1. halvår 2025), der primært kan henføres til **valutakursændringer og mindre aktiverede investeringer**.

Den samlede dagsværdi af færdige investeringsejendomme udgør pr. **30.06.2026** **3.561,8** mio. DKK (**3.545,3** mio. DKK pr. 31.12.2025).

Anvendte afkastprocenter pr. **30.06.2026** (uændrede ift. årsrapport 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 %

Følsomhed

Dagsværdien er følsom over for ændringer i afkastprocenten og i lejeindtægterne. En ændring i afkastprocenten på +/- 0,5 procentpoint og en ændring i lejeindtægterne på +/- 5 % vil påvirke dagsværdien af investeringsejendomme med betydelige beløb, jf. følsomhedsberegningerne i note 2 i årsrapporten for 2025.

Fordelingen af porteføljen på bolig, kontor og erhverv udgør ca. **76 %**, **12 %** og **12 %**.

Note 3 Investeringssejendomme under opførelse

Investeringssejendomme under opførelse omfatter koncernens udviklingsprojekt **Mejlbyggen B og Mejlbyggen C, Aarhus Ø**. Aktivet udgør pr. **30.06.2026 1.058,1** mio. DKK (**708,6** mio. DKK pr. 30.06.2025; **873,5** mio. DKK pr. 31.12.2025). Periodens tilgang kan henføres til byggeaktivitet i henhold til tidsplanen.

Projektet finansieres ved optagne lån, jf. note 4 og 5. Byggeriet følger tidsplanen, og status er beskrevet i ledelsesberetningen.

Note 4 Finansielle instrumenter, renterisiko og rentesikring

Det er koncernens politik at afdække renterisikoen på langfristede lån, idet variabelt forrentede lån omlægges til fast rente via renteswaps. Swapaftaler måles til dagsværdi (IFRS 13, niveau 2) med værdiregulering ført i anden totalindkomst.

Dagsværdireguleringen af sikringsinstrumenter udgør i delårsperioden **-3,2** mio. DKK (**-9,7** mio. DKK i 1. halvår 2025) før skat. Koncernens rentesikringsgrad udgør ca. **70 %** de kommende 3 år, faldende til ca. **50 %** i **2030**. Der er **ikke** foretaget rentesikring af Mejlbyggen-selskaberne.

Note 5 Rentebærende gæld og kapitalstruktur

Koncernens langfristede gæld til kreditinstitutter udgør pr. **30.06.2026 2.415,9** mio. DKK (**2.032,1** mio. DKK pr. 30.06.2025). Stigningen skyldes lånoptagelse til finansiering af Mejlbyggen B og C. Gælden forfalder **31.12.2035** med afdragsfrihed frem til **31.12.2028**.

Koncernens soliditet udgør **40,2 %** (**43,6 %** pr. 30.06.2025), og Loan to Value (LTV) udgør **52,3 %** (**48,0 %** pr. 30.06.2025). LTV opgøres som kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdien af investeringssejendomme og investeringssejendomme under opførelse.

Note 6 Segmentoplysninger

Koncernens aktiviteter opdeles i forretningsområderne **K/S Danske Immobilen, Prime Office Kontor, MC Property Fund og Mejlbyggen**. Nettoomsætningen pr. segment udgør i 1. halvår 2026 **62,8 / 24,3 / 12,3 / 0,0** mio. DKK. Den fulde opgørelse med sammenligningstal fremgår af afsnittet "Forretningsområder med segmentoplysninger" og følger samme principper som i årsrapporten.

Note 7 Nærtstående parter og begivenheder efter balancedagen

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

Fra balancedagen og frem til offentliggørelsen af delårsrapporten er der **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.

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



Tagterasse med keramiske fliser.