

# PRIME OFFICE

PRIME OFFICE A/S **ÅRSRAPPORT 2019** CVR-NR. 30558642

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

Nærværende årsrapport 2019 er godkendt på den ordinære generalforsamling den 12. juni 2020.

  
Dirigent: Advokat Martin Christian Kruhl

## Målområder og styringsnøgletal – mål for 2020

STYRINGSNØGLETAL <sup>1</sup>	MÅL FOR 2019	RESULTAT FOR 2019	MÅL FOR 2020
Omsætning	157-168 mio. DKK	164,1 mio. DKK	170-180 mio. DKK
EBIT	88-102 mio. DKK	98,3 mio. DKK	109-122 mio. DKK
Overskud før skat og værdireguleringer	62-76 mio. DKK	69,7 mio. DKK	82-95 mio. DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme*	120-150 mio. DKK	128,4 mio. DKK	
Overskud før skat		198,1 mio. DKK	
Overskud efter skat		164,0 mio. DKK	
Egenkapital		1.180,5 mio. DKK	
Soliditet	>30%	39,12%	>30%
LTV <sup>1</sup>	<70%	49,8%	<70%
Investeringer og vedligeholdelse	> 25 mio. DKK	46 mio. DKK	> 25 mio. DKK
Investering pr. m <sup>2</sup>	> 100 DKK pr. m <sup>2</sup>	157 DKK	>100 DKK pr. m <sup>2</sup>
Vækst i nettolejeindtægt bolig	1-2%	2,8%	1-2%
<b>Væsentlige nøgletal</b>			
Samlede antal m <sup>2</sup>		290.462	
Antal lejligheder		3.617	
Dagsværdi i DKK pr. m <sup>2</sup>		10.162	

<sup>1</sup> Realkreditlån/Dagsværdi. \* 13.1.2020 Fondsbørsmeddelelse.



Professor Brix-Weg, Hamborg, MC Property Fund Hamburg GmbH

# INDHOLD

## BERETNING OG VIRKSOMHED

- 5 Kort om virksomheden
- 12 Prime Office A/S i 2019
- 18 Bestyrelsesformanden for selskabet siden børsintroduktion i 2008 informerer
- 19 Selskabets direktør informerer
- 20 Hovedtal for koncern og moderselskab
- 28 Nøgletal for koncernen
- 30 Forventninger til 2020
- 31 Bestyrelse
- 35 Direktion
- 36 Organisation og ansvarsfordeling
- 40 Redegørelse om interne kontroller
- 42 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 46 Redegørelse for samfundsansvar

## VIRKSOMHEDERNE

- 54 Strategi og styringsdiamant
- 56 Det tyske ejendomsmarked
- 57 Selskabets Ejendomsportefølje
- 61 Investeringselskaberne
- 76 Risikostyring

## PÅTEGNINGER

- 90 Ledelsespåtegning
- 91 Den uafhængige revisors erklæringer

## REGNSKAB

- 96 Resultatopgørelse
- 97 Totalindkomstopgørelse
- 98 Balance
- 100 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 102 Egenkapitalopgørelse for moderselskabet
- 104 Pengestrømsopgørelse
- 108 Noter

**PRIME OFFICE A/S** er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen og giver dermed investorer mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er for 73% vedkommende boligejendomme.

**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](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

**Bestyrelse**

Flemming Bent Lindeløv,  
bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth,  
næstformand

Torben Hjort Friderichsen,  
bestyrelsesmedlem

**Direktion**

Mogens Vinther Møller,  
adm. direktør

**Revisor**

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
City Tower  
Værkmestergade 2,  
18 - 21. etage  
DK-8100 Aarhus C

**Generalforsamling**

Den ordinære generalforsamling udskydes til et senere tidspunkt, der vil blive oplyst når forsamlingsforbuddet af 18. marts 2020 er ophævet, således at generalforsamlingen lovligt kan indkaldes.

# OVERBLIK

## Hvem er vi?



Erlanweg 5, Schleswig, K/S Danske Immobilien

### **SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME<sup>1</sup>**

Prime Office A/S er et ejendomsselskab med boliger, kontorer og erhvervs-ejendomme i Nordtyskland. Vi investerer i Hamburg, Lübeck, Kiel, Heide, Slesvig, Flensborg og i en række andre byer i Nordtyskland.

Selskabets forretningsmodel er at foretage erhvervs-mæssig udlejning af tyske investeringsejendomme.

Vi har fokus på cashflow, drift og en stærk balance. Med en høj udlejning genererer vi et solidt cash flow.

Der investeres langsigtet. Vi betragter vores lejere som vores kunder. Vi vokser i takt med indtjening og konsolidering.

### **NORDTYSKLAND SOM INVESTERINGSOMRÅDE**

Vores tyske nabo mod syd, med over 5 mio. indbyggere i delstaten Slesvig-Holsten og Hamborg, er en af verdens stærkeste økonomier. Et modent investeringsmarked med høj attraktivitet. En begrænset risiko og med gode fremtidsmuligheder.

### **PRIMÆRE INVESTERINGSBYER**

Hamborg 1,7 mio. indbyggere, Kiel 240.000 indbyggere, Flensborg 90.000 indbyggere, Lübeck 215.000 indbyggere og Slesvig 25.000 indbyggere.

<sup>1</sup> Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilien. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH. Boligerne er her medtaget for K/S Danske Immobilien og MC Property Fund Hamburg GmbH. Kontorer og erhverv er her samlet for MC Property Fund Hamburg GmbH og de enkelte tyske selskaber. Antallet af m<sup>2</sup> kan derfor ikke direkte afstemmes til de enkelte selskaber i regnskabet.

## BOLIGER I M<sup>2</sup>

# 73%

af selskabets  
ejendomme er  
boligejendomme  
– med en høj  
udlejning som skaber  
huslejeindtægter  
med et solidt  
cashflow.

## KONTORER OG ERHVERV I M<sup>2</sup>

# 12%

af selskabets  
ejendomme er  
kontor og

# 15%

er erhverv  
I Hamburg, Kiel,  
Lübeck, Flensburg,  
Slesvig og en række  
andre nordtyske byer.

## SAMLET AREAL

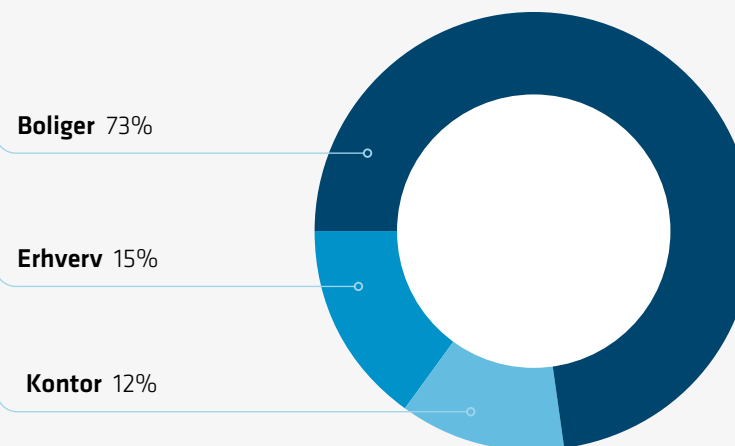
# 290.462 m<sup>2</sup>

til en værdi pr. m<sup>2</sup> på 10.162 DKK

## ANTAL LEJLIGHEDER

# 3.617

lejligheder i  
Nordtyskland

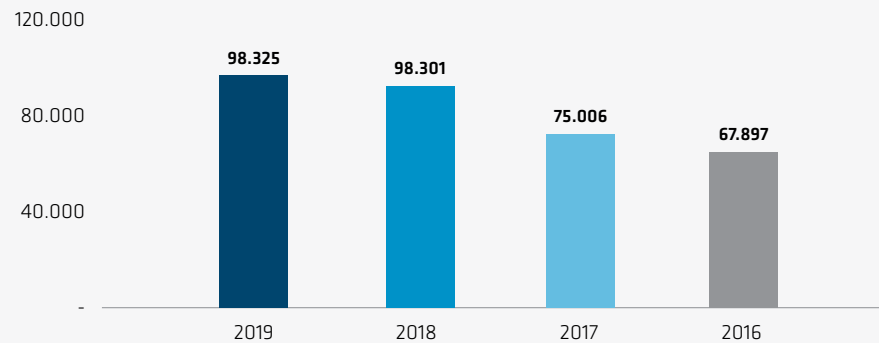


# Resultatudvikling

Alle tal i 1.000 DKK

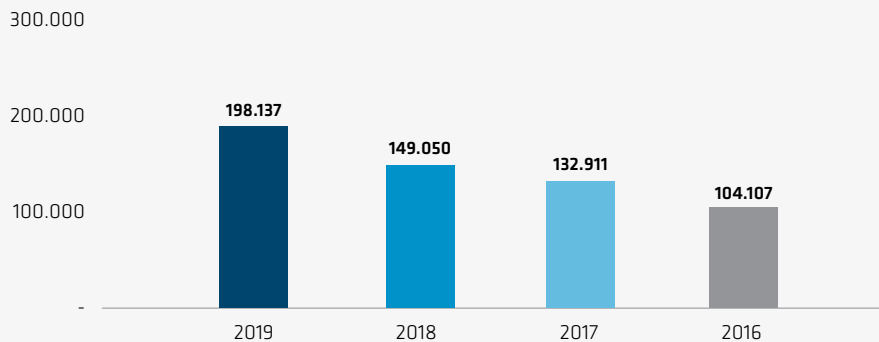
## Resultat af primær drift - EBIT

I 2019 er lejeindtægter på boligejendomme steget med 2,8% og drifts- og administrationsomkostninger er lavere end året før.



## Overskud før skat

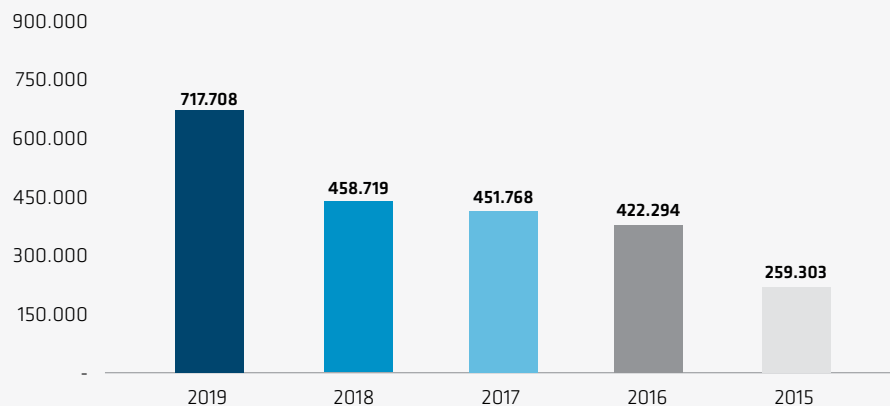
I 2019 er finansieringsomkostninger faldet og værdiregulering af investeringsejendomme udgør 128,4 mio. DKK



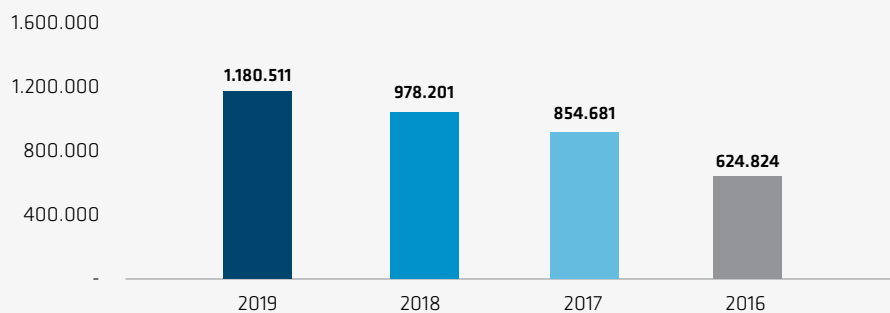
Germania Arkaden, Kiel

## Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs

Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en aktiekapital på 103 mio. DKK, der er steget til en børsværdi på 717 mio. DKK i 2019.

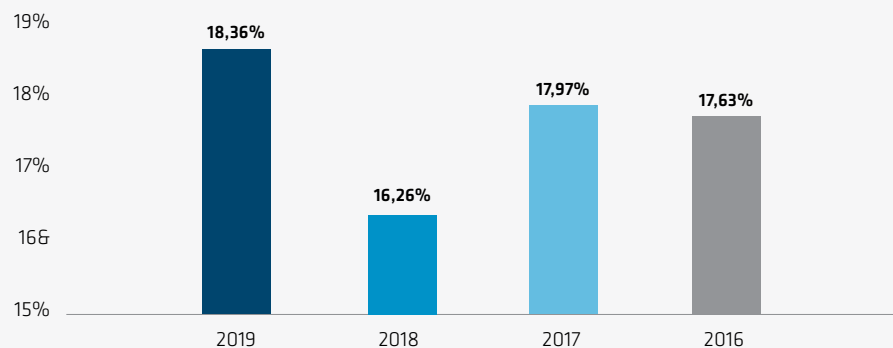


## Koncernegenkapital



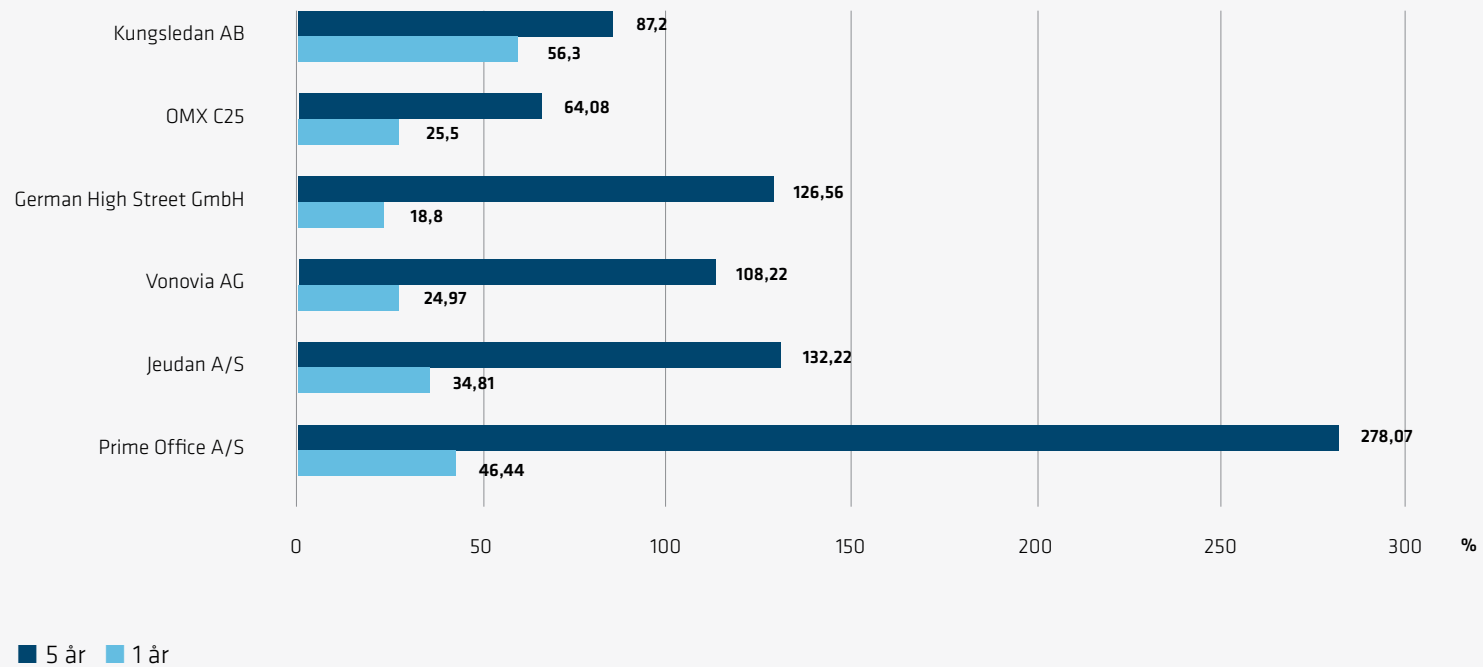
I dag udgør koncernegenkapitalen 1.180 mio. DKK, heraf udgør minoritetsinteresser ca. 484 mio. DKK.

## Egenkapitalforrentning før skat





## Kursudvikling for 5 års perioden 1.1.2015 til 31.12.2019 og for 2019



Som det fremgår har en investering i ejendomsaktier i de seneste 5 år været en forrygende investering. Eliteaktierne her i form af OMX C25 er steget med 64% for de seneste 5 år og med 25,5% i 2019.

Prime Office aktien har klaret sig særdeles godt sammenlignet med både andre danske, svenske og tyske ejendomsselskaber og kursen på Prime Office aktien er steget med 278% siden 2015 og med ca. 44% i 2019.

# GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsjendomme for 2.951.698 DKK. Heraf udgør boliger 1.647.972 DKK. Kontorejendomme 802.918 DKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsjendomme for 500.808 DKK.

Alle tal i 1.000 DKK

## HEIDE

Boliger 261.220 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 261.220

## HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 39.589 | Kontor 0 : I alt 39.589

## HAMBORG

Boliger 167.097 | Erhverv 293.186 | Kontor 35.108 : I alt 495.391

Alle tal i 1.000 DKK

### ØVRIGE

Boliger 89.677 | Erhverv 168.033 | Kontor 0 : I alt 257.710

### SLESVIG

Boliger 461.797 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 461.797

### KIEL

Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 527.361 : I alt 527.361

### LENSAHN

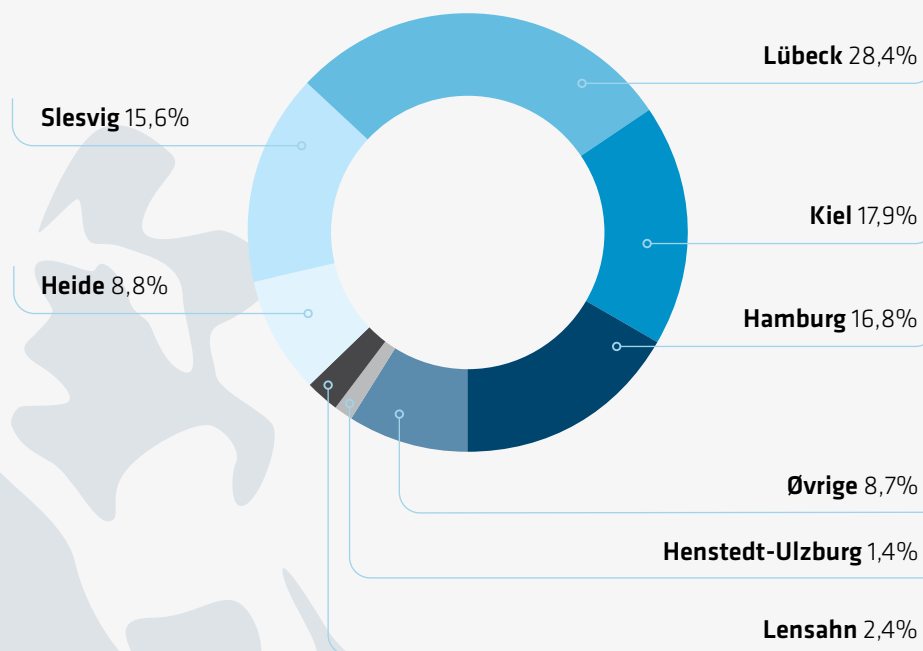
Boliger 71.382 | Erhverv 0 | Kontor 0 : I alt 71.382

### LÜBECK

Boliger 596.799 | Erhverv 0 | Kontor 240.450 : I alt 837.249

### Fordeling på byer i procent

Som det fremgår udgør **Hamborg, Kiel og Lübeck** mere end **63%** af investeringsejendommene.



# PRIME OFFICE A/S I 2019

## Koncernens regnskabsmæssige resultat

### Koncernens nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning udgør 164,1 mio. DKK mod 163,5 mio. DKK i 2018.

### Koncernens primær drift

Resultatet af koncernens primær drift udgør 98,3 mio. DKK mod 98,3 mio. DKK i 2018.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 69,6 mio. DKK og ligger dermed i det interval på 66-72 mio. DKK, der er meddelt i seneste fondsbørsmeddelelser. I 2018 var resultatet før skat og værdireguleringer 65,5 mio. DKK.

Nettoværdireguleringerne udgør 128,4 mio. DKK og ligger dermed i det interval på 120-150 mio. DKK som blev meddelt i fondsbørsmeddelelsen den 13. januar 2020.

Årets resultat før skat udgør 198,1 mio. DKK, og ligger dermed i det interval på 180 til 225 mio. DKK som blev meddelt i fondsbørsmeddelelsen den 13. januar 2020.

Årets resultat efter skat udgør 164 mio. DKK.

## Koncernens segmenter

Koncernens segmenter er udførligt beskrevet i note 3 i regnskabet.

### Boliger i K/S Danske Immobilien

Nettoomsætningen i K/S Danske Immobilien udgør 91,6 mio. DKK og er steget fra 89,1 mio. DKK.

Udlejning af selskabets over 3.232 lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 97,8% mod 97,6% sidste år. Huslejeindtægterne er steget med 2,8%, hvilket er over det forventede mål på 1-2%.

Resultatet af primær drift udgør 57 mio. DKK mod 56,6 mio. DKK i 2018.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 47,5 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 66,3 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 113,8 mio. DKK mod 78,8 mio. DKK i 2018.

### Kontor omfatter de tyske kontorejendomsselskaber

Nettoomsætningen i Prime Office A/S' kontorejendomme udgør 22,6 mio. DKK mod 22,4 mio. DKK i 2018.

Koncernens kontorejendomme er stort set fuldt udlejede med en udlejningsprocent på 99,2% og huslejen er på niveau med det forventede. Sidste år udgjorde udlejningsprocenten 98,7%.

Resultatet af primær drift udgør 17,0 mio. DKK mod 17,9 mio. DKK i 2018.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 11,6 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 38,1 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 49,7 mio. DKK mod 15,9 mio. DKK i 2018.

### **Nye kontorselskaber**

I årets sidste måned overtog selskabet to kontorejendomme på havnen i Kiel til en samlet købspris på ca. 396 mio. DKK. Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH ejes fremover 85% af Sell Speicher GmbH og 94% af Germania Arkaden GmbH. Selskaberne har en samlet huslejeindtægt på ca. 19,4 mio. DKK og forventes at bidrage positivt til selskabets indtjening i de kommende år.

Begge ejendomme er beskrevet under ejendomsafsnittet senere.

### **Bolig og erhverv**

Nettoomsætningen i MC Property Fund Hamburg GmbH udgør 49,8 mio. DKK.

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter bolig og erhverv. I 2019 er antallet af ledige lejemaal på 5,5% mod 5,4% året før.

Resultat af primær drift udgør 28,8 mio. DKK mod 26,5 mio. DKK i 2018.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 19,6 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 24,0 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 43,6 mio. DKK mod 63,7 mio. DKK i 2018.

De samlede investeringsejendomme andrager 755,6 mio. DKK og omsætningen omregnet for året udgør ca. 50 mio. DKK. Der er i 2019 solgt 4 ejendomme for 104,6 mio. DKK med et tab på 0,8 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

## Aktiver

De samlede aktiver andrager 2.990,4 mio. DKK og heraf udgør investerings-ejendomme 2.951,6 mio. DKK. Stigningen kan henføres til aktivering af investeringer, valutakursreguleringer, samt nettoopskrivninger af ejendommenes værdi.

## Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør 1.180,5 mio. DKK mod 978,2 mio. DKK ultimo 2018. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 164 mio. DKK.

## Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 1.690 mio. DKK mod 1.470 mio. DKK ultimo 2018. Bankgælden udgør 87,1 mio. DKK. Den udskudte skat er steget til 165,2 mio. DKK mod 102,9 mio. DKK. Den udskudte skat kan primært henføres til MC Property Fund Hamburg GmbH og købet af de to nye kontorselskaber.

## Selskabets finansieringsforhold og rentesikringer

En af selskabets strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV på 49,8% mod 52,1% sidste år og en soliditet på 39,12% mod 38,4% sidste år.

I K/S Danske Immobilien udgør realkreditgæld 571,9 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.393 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 41,1%.

I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en realkreditgæld på 211,3 mio. DKK ud af en dagsværdi for kontorejendomme på 407 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 51,9% mod 58,0% sidste år.

I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør realkreditgælden 461,8 mio. DKK. Dagsværdien af investeringsejendommene andrager 755,6 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 61,1% mod 62,5% sidste år.

## Pengestrømme

Likviditetspåvirkningen fra den primære drift udgør 98,3 mio. DKK mod 98,3 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde likviditetspåvirkningen 161,1 mio. DKK mod 35,9 mio. DKK året før. Likviditetspåvirkningen stammer fra koncerninterne lån.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne udgør 114,7 mio. DKK, hvor salg af ejendomme udgør 104,5 mio. DKK og investeringer og køb af investeringsejendomme udgør -219,2 mio. DKK.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negativ med 37,2 mio. DKK og der er optaget lån på 47,4 mio. DKK, og samlet tilbagebetalt lån på 115,4 mio. DKK.

Herudover er der fremskaffet 54 mio. DKK ved en rettet emission.

Herefter udgør de samlede pengestrømme 9,0 mio. DKK, og den likvide beholdning ved årets slutning udgjorde 13,4 mio. DKK, hvortil skal tillægges uudnyttede trækingsrettigheder.

## Vurdering af selskabets investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi udgør 2.951,6 mio. DKK pr. 31.12.2019.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme efter en afkastmodel, på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens normalindtjening, samt individuelle afkastkrav pr. ejendom.

Fra regnskabsåret 2017 anvendes afkastmodellen internt for alle ejendomme, da denne model passer til selskabets stabile lejeindtægter og høje udlejningsprocent. Valuarerne anvender i deres vurderinger en DCF-model.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilien og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MC Property Fund Hamburg GmbH vil der i de kommende år dog være lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendommers værdiregulering. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, markedsforhold og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.

- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2019 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 275 mio. DKK.

Dette er yderligere beskrevet i regnskabet under risikofaktorer.

Investeringsejendommene klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki 3, hvilket betyder, at der ikke kan findes egentlige markedspriser og afkastprocenter for de enkelte ejendomme i de pågældende byer.

Der indhentes hvert år eksterne vurderinger fra tyske valuarer for alle ejendomme for at kvalitetssikre og sikre en uvildig vurdering. Vurderingerne gennemføres efter internationale standarder for valuarer.

## VURDERING AF SELSKABETS EJENDOMME

1.000 DKK	Vurdering 31-12-2019	Vurdering 31-12-2018	Dagsværdi- regulering*	Valuar 31-12-2019	Valuar 31-12-2018	Valuar + 10%* 31-12-2019
K/S Danske Immobilien	1.393.099	1.316.306	66.340	1.388.617	1.316.306	1.527.479
PO Kohlmarkt	205.417	191.910	13.445	214.380	191.910	235.818
PO Walkerdamm	79.179	61.232	13.446	69.468	61.232	76.415
PO Wandsbek	35.108	35.014	82	38.095	35.014	41.905
PO Hamburger Chausse	52.288	44.804	7.470	47.806	44.804	52.587
Office Kamp	35.033	31.363	3.660	32.867	31.363	36.153
MC Property Fund Hamburg**	755.681	832.604	24.004	778.343	832.604	856.177
Sell Speicher	206.164			205.417		225.958
Germania Arkaden	189.730			179.273		197.200
I alt	2.951.698	2.513.232	128.448	2.954.266	2.513.232	3.249.693

\* Skønnet ej reguleret for tilgange

\*\*Netto efter kursregulering og forbedringer ført på ejendommene

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3. I dagsværdi indgår også valutakursændringer og aktiverede investeringer i 2019. \* Dagsværdi viser nettoresultat af værdiopskrivninger, investeringer og valutakursreguleringer.

I forbindelse med halvårsregnskabet pr. 30.6.2019 blev selskabets ejendomme opskrevet med 50 mio. DKK, primært som følge af stigende huslejeindtægter i K/S Danske Immobilien. Dette blev også bekræftet af en tysk valuar.

I forbindelse med delårsrapporten for 3. kvartal 2019 blev der foretaget en mindre værdiregulering, som følge af bygningsinvesteringer.

Den positive udvikling i huslejeindtægterne fortsatte i andet halvår af 2019 og har bidraget til en yderligere værdiregulering ved årets udgang. Samlet er huslejeindtægterne i K/S Danske Immobilien steget med 2,8% i regnskabsåret. Der er således foretaget en yderligere opskrivning på 16,3 mio. DKK pr. 31.12.2019.

I note 2 er vist en detaljeret oversigt over alle værdireguleringer, forbedringer og kursreguleringer.

I januar 2020 er selskabets ejendomme blevet vurderet ud fra selskabets interne afkastmodel, og ud fra de faktiske konstaterede huslejer og de skønnede vedligeholdelsesomkostninger og forvalteromkostninger.

I MC Property Fund Hamburg GmbH er afkastprocenten for selskabets boligejendomme i Hamborg sænket fra 4,25% til 4% som følge af høj efterspørgsel efter boligejendomme. For erhvervs ejendommene i Hamborg er afkastprocenten uændret 4,50%. Den vægtede afkastprocent er samlet sænket fra 5,00% til 4,85%, hvilket svarer til en samlet værdiregulering på 24,0 mio. DKK.



Afkastprocenten for boligejendomme i Hamborg er ændret som efterfølge af meget høj efterspørgsel efter boligejendomme.

I forbindelse med købet af Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH den 27.12.2019 er selskabets kontorejendomme i Kiel og i Lübeck blevet vurderet til en afkastrente på 4,5%. På baggrund heraf er afkastprocenten for kontorejendommene i Kiel PO Hamburger Chausse og PO Walkerdamm sænket fra 6,25% til 5,25%. I selskabets kontorejendom i Lübeck er afkastprocenten sænket fra 4,75% til 4,5%.

### **Udvikling i samlet værdi for investeringsejendomme fra valuarer**

Selskabets valuarer har i forbindelse med årsregnskabet vurderet selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2019.

FAKT Valuation har vurderet selskabets boligejendomme (K/S Danske Immobilien) til en markedsværdi på 1.527,4 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 1.388,6 mio. DKK fratrukket transaktionsomkostninger.

SchöderWert har vurderet selskabets kontorejendomme (PO kontorselskaber) til en markedsværdi på 442,8 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 402,5 mio. DKK fratrukket transaktionsomkostninger.

Fakt Valuation har vurderet selskabets bolig-og erhvervsejendomme (MC Property Fund Hamburg GmbH) til en markedsværdi på 856,1 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 778,3 mio. DKK fratrukket transaktionsomkostninger.

De tyske valuarer har ud fra en række markedsdata vurderet, at den såkaldte "yield compression" (markedsforholdene) er faldet, som følge af en øget efterspørgsel efter specielt bolig- og kontorejendomme.

Valuarrapporterne findes alle på selskabets hjemmeside, hvoraf værdien af hver enkelte ejendom fremgår.

For 2019 vil selskabet fortsat løbende offentliggøre vurderingerne af selskabets ejendomsselskaber i forbindelse med del-og halvårsrapporter på baggrund af BUWOG ejendomsdata og ejendomsdata fra BULWIENGESA. Det er fortsat selskabets bestyrelse, der fastsætter vurderingerne for selskabets investeringsejendomme.

### **Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte. Bestyrelsen vil senere på året, når der foreligger en afklaring af situationen, vurdere mulighederne for udbetaling af et ekstraordinært udbytte.

# BESTYRELSIFORMANDEN INFORMERER

## Flemming Bent Lindeløv

Formand for selskabet siden børsnoteringen i 2008

”Det er vigtigt at have ejendomme i sin investeringsportefølje!”

En varm velkomst til aktionærer og interessenter med interesse for Prime Office A/S, hvor vi i lighed med tidligere år grundigt vil orientere om selskabet og dets virke i det forløbne år. Se også vores hjemmeside [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk), hvor der er en række yderligere informationer.

Prime Office A/S er en mindre virksomhed, og indgår på Nasdaq Copenhagen som en del af danske small-cap aktier.

Vi er kommet langt siden børsintroduktionen i 2008 med en kapital på 103 mio. DKK. I dag er børsværdien af moderselskabet Prime Office A/S på ca. 717 mio. DKK og den samlede koncernegenkapital er på 1.180 mio. DKK.

Vi følger den samme strategi som vi har gjort siden 2008 med fokus på drift og investering af flere investeringsejendomme. I 2019 fortsatte vi vores opkøb af to flotte kontorejendomme i Kiel: Germania Arkaden GmbH og Sell Speicher GmbH. I dag ejer vi udelukkende tyske investeringsejendomme for ca. 3 mia. DKK og har en soliditet på næsten 40%. Vores gæld består for 95% vedkommende af langfristede realkreditlån.

Vi har specielt fokus på drift og indtjening, og har ingen planer om at ændre dette. Det mener vi er rendyrket aktionærpleje, og vi ved, efter dialog med vores ejere, at det er det de ønsker.

Vi mener ikke der er behov for at genopfinde kapitalismen eller drive forretning på en anden måde.

Ordentlighed, høj moral og etik er naturligt for selskabet. Respekt for samfundet og lovgivningen er en selvfølge og vi anvender en del ressourcer sammen med vores rådgivere for at sikre dette. Tillid og åbenhed viser vi også når vi kommunikerer med vores ejere og interessenter, hvor vores årsregnskab er et eksempel herpå.

Vores lejere er vores kunder i ”butikken” og de er samtidig blandt vores væsentligste interessenter. Sidstnævnte udsagn introducerede vi for mange år siden for vores tyske forvalter, som nu efterlever udsagnet.



Vi beregner ikke vores CO<sup>2</sup> udledning eller forbrug, men vi har i mange år haft energipas for alle vores ejendomme. Vi har også igennem mange år investeret betydelige midler i energimæssige løsninger i alle vores ejendomme, og det har vi til hensigt at forsætte med.

Det er et forhold som enhver ansvarlig ledelse forhåbentlig allerede har implementeret i den daglige ledelse og drift. Det er der heldigvis mange danske og internationale virksomheder som har udført og efterlevet i årevis. Vi har også i al beskedenhed forsøgt at efterleve det i mange år.

En stor tak til mine kolleger i bestyrelsen og til selskabets direktør for et fortrinligt samarbejde og tak til selskabets aktionærer, fordi de betror os deres investering.

# SELSKABETS DIREKTØR INFORMERER

## Mogens Vinther Møller

CEO for selskabet siden børsnoteringen i 2008



- Årets EBIT er på 98,3 mio. DKK i lighed med forrige år.
- Årets overskud før skat og værdireguleringer ligger på 69,6 mio. DKK, og ligger dermed i det interval på 62-76 mio. DKK, som selskabet har offentliggjort.
- Værdiregulering af koncernens ejendomme udgør 128,4 mio. DKK, og ligger i det interval på 120-150 mio. DKK, som blev meddelt den 13. januar 2020.
- Årets overskud før skat og efter værdireguleringer ligger på 198,1 mio. DKK og ligger i det interval på 180 til 225 mio. DKK, som selskabet meddelte den 13. januar 2020.
- Selskabets investeringsejendomme andrager 2.951,6 mio. DKK og den samlede balance udgør 2.990,4 mio. DKK.
- Virksomhedens egenkapital andrager 1.180,5 mio. DKK.
- Den risikostrengede egenkapital udgør 1.334 mio. DKK. I denne medtages ansvarlige lån og udskudt skat.
- Soliditet stiger til 39,12% fra 38,48%.
- LTV udgør 49,8% og er faldet fra 52,1% i 2018.

Samlet ejer selskabet 290.462 m<sup>2</sup> fordelt med over 212.557 m<sup>2</sup> på boligejendomme, 34.019 m<sup>2</sup> på kontor og øvrige udgøres af detailhandel, fitness og kæder. Ejendommene er vurderet til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 10.162 DKK.

I 2019 har vi haft fokus på drift af selskabets ejendomme både på udlejnings- og omkostningssiden. I K/S Danske Immobilien er huslejerne hævet med 2,8% mod 2,0 % i 2018. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der solgt syv ejendomme, der ikke passer i selskabets strategi. Tomgangsprocenten er uforandret omkring 5,5%.

Den ansvarlige gæld, der blev optaget i forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH, er nedbragt med 33 mio. DKK.

I K/S Danske Immobilien er et obligationslån på 149 mio. DKK omlagt til et nyt 10-årigt realkreditlån og kurssikret med en renteswap til 0,31%, der løber i 7 år.

Om købet af de to nye kontorselskaber udtaler Mogens Møller:

*"Det er mig en stor tilfredsstillelse, at disse to trofæjendomme får en langsigtet ny ejer, og jeg føler mig meget komfortabel ved købet og at ejendommene vil bidrage til vores indtjening i 2020".*

Finansieringen er sket via salg af ejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH for ca. 44 mio. DKK og via optagelse af realkreditlån i koncernselskaber, og banklån.

Herudover er der fremskaffet 54 mio. DKK ved en rettet emission.

Efterspørgslen efter alle former for ejendomme er betydelig i Tyskland, og hvor det tidligere var boliginvesteringer er det nu både kontorejendomme udenfor de store metropoler, hoteller og lagerejendomme.

Den dramatiske ændring af lejelovgivningen i Berlin får kun en meget begrænset effekt på selskabets investeringsbyer, hvis nogen.

Igen i år er der investeret betydelige midler i investeringer og vedligeholdelse, der er en del af selskabets strategi, og det medvirker til en lav tomgang og attraktive lejermål.

# HOVEDTAL FOR KONCERN

## Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	164.158	163.566	114.230	107.311	70.893
Bruttoresultat	114.722	113.192	78.683	86.069	58.095
Resultat af primær drift	98.325	98.329	75.006	67.897	66.761
Resultat af finansielle poster	(28.636)	(32.762)	(17.886)	(20.914)	(13.891)
Resultat før kurs- og værdiregulering	69.689	65.567	57.120	46.983	50.832
Resultat før skat	198.137	149.050	132.911	104.107	206.964
<b>Årets resultat</b>	164.012	128.921	118.523	92.568	188.129
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
<b>Årets totalindkomst</b>	147.739	123.520	128.711	76.493	181.734
<b>DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>					
<b>Årets dagsværdireguleringer</b>	108.456	83.483	75.791	40.274	151.868

## Balance

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	413.984	13.698	800.612	7.267	1.012.594
Langfristede aktiver	2.979.297	2.513.582	2.430.156	1.551.568	1.492.799
Kortfristede aktiver	38.291	28.538	54.342	12.743	8.061
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.017.588</b>	<b>2.542.120</b>	<b>2.484.498</b>	<b>1.564.311</b>	<b>1.500.860</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	1.180.511	978.201	854.681	624.824	556.071
Langfristede gældsforpligtelser	1.704.280	1.470.053	1.504.638	875.415	894.567
Kortfristede gældsforpligtelser	132.797	93.866	125.179	64.072	50.222
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.017.588</b>	<b>2.542.120</b>	<b>2.484.498</b>	<b>1.564.311</b>	<b>1.500.860</b>

## Pengestrømme

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	98.325	98.329	75.006	67.897	66.761
Pengestrømme vedrørende primær drift	189.752	68.706	55.698	75.132	37.328
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	161.116	35.944	37.813	54.218	21.399
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(114.757)	30.706	(152.284)	(7.267)	(196.857)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(37.294)	(66.377)	108.379	(40.655)	176.928
Årtes pengestrømme i alt	9.065	273	(6.092)	6.299	1.471
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	3.375	3.093	9.172	2.873	1.402
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>13.524</b>	<b>3.375</b>	<b>3.093</b>	<b>9.172</b>	<b>2.873</b>

Office-Kamp GmbH, Heiligen-Geist-Kamp 4, Lübeck



# HOVEDTAL FOR MODERSELSKAB

## Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	5.324	4.416	3.701	3.964	2.375
Bruttoresultat	5.324	4.416	3.701	3.964	2.375
Resultat af primær drift	(4.491)	(2.765)	(5.601)	(1.723)	(11.163)
Resultat af finansielle poster	120.230	88.069	88.751	64.905	151.373
Resultat før kurs- og værdiregulering	115.739	85.304	83.152	63.183	140.210
Resultat før skat	115.739	85.304	83.152	63.183	140.210
<b>Årets resultat</b>	<b>105.827</b>	<b>77.941</b>	<b>72.969</b>	<b>56.469</b>	<b>120.069</b>
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>					
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>94.205</b>	<b>73.552</b>	<b>80.174</b>	<b>44.822</b>	<b>114.633</b>
<b>DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>					
<b>Årets dagsværdireguleringer</b>	<b>(5.281)</b>	<b>(4.138)</b>	<b>7.466</b>	<b>(13.279)</b>	<b>(3.470)</b>



## Balance moderselskab

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Langfristede aktiver	1.078.013	778.609	685.534	442.856	403.970
Kortfristede aktiver	22.621	2.401	32.390	41.270	58.883
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.100.634</b>	<b>781.010</b>	<b>717.924</b>	<b>484.126</b>	<b>462.853</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	696.592	558.464	484.912	377.552	328.429
Langfristede gældsforpligtelser	102.885	96.925	188.092	85.960	111.362
Kortfristede gældsforpligtelser	301.157	125.621	44.920	20.614	23.062
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.100.634</b>	<b>781.010</b>	<b>717.924</b>	<b>484.126</b>	<b>462.853</b>

## Pengestrømme moderselskab

Beløb i DKK 1.000	Moderselskab				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	(4.491)	(2.765)	(5.601)	(1.723)	(11.163)
Pengestrømme vedrørende primær drift	141.335	114.565	8.366	20.289	14.039
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	136.863	107.851	5.314	15.657	12.946
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(201.359)	-	(150.686)	-	(191.678)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	64.421	(107.727)	145.211	(13.835)	178.027
Årtes pengestrømme i alt	(74)	125	(160)	1.822	(705)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	2.193	2.063	2.221	397	1.102
<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>2.119</b>	<b>2.193</b>	<b>2.063</b>	<b>2.221</b>	<b>397</b>



*Bahnhofstrasse 48-50, Buxtehude, MC Property Fund Hamburg GmbH*

# NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>EJENDOMME</b>					
Antal m <sup>2</sup> , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , PO Kontorselskaber	20.981	20.670	20.670	20.670	20.670
Antal m <sup>2</sup> , MC Property Fund Hamburg	62.235	73.882	76.847	0	0
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	7.217	6.819	6.583	6.205	5.973
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	19.400	17.625	17.392	17.121	16.445
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv (DKK)	12.142	11.269	10.405	0	0
Udlejningsgrad, bolig	97,8%	98,6%	97,9%	98,4%	97,6%
Udlejningsgrad, kontor	99,2%	98,7%	99,3%	99,8%	99,1%
Udlejningsgrad, erhverv	94,5%	94,6%	92,6%	0,0%	0,0%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	475	462	456	457	451
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	1.079	1.069	1.065	1.023	1.054
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup> (DKK)	700	692	684	0	0
<b>FINANSIELLE</b>					
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	18,36%	16,26%	17,97%	17,63%	61,40%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	15,20%	14,07%	16,02%	15,68%	55,81%
Soliditetsgrad (pct.) <sup>1</sup>	39,12%	38,48%	34,40%	39,94%	37,05%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>2</sup>	2,36%	2,61%	2,35%	3,03%	3,41%
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	49,8%	52,1%	52,0%	50,9%	52,7%
Interest coverage (ICR) <sup>1</sup>	3,43	3,00	4,19	3,24	4,02

## Nøgletal koncern

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>AKTIEMARKED</b>					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	30,42	22,43	22,75	18,12	52,72
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	42,68	10,34	10,88	17,08	6,93
Markedsværdi (T.DKK)	717.277	458.719	451.768	422.294	259.303
Aktiekurs ultimo periode, DKK	190,00	132,00	130,00	133,00	84,00
Indre værdi (DKK)	184,52	160,70	139,54	118,91	106,39
Price Earnings p.a. (PE)	6,25	5,88	5,71	7,34	1,59
Kurs / indre værdi (DKK)	1,03	0,82	0,93	1,12	0,79
EBIT pr. aktie (DKK)	26,05	28,29	21,58	21,38	21,63
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.493.314	3.493.314	3.193.314	3.193.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	106.373
Udbytte pr. aktier i DKK (udbetalingsår)	0,0	0,0	0,0	3,0	1,5

Anm.:

<sup>1</sup> Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

<sup>2</sup> ROIC beregnes for samlet koncern

<sup>3</sup> Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

## FORVENTNINGER TIL 2020

Prime Office A/S har på grund af udbruddet af COVID-19 suspenderet udmelding om forventninger for 2020.

De økonomiske konsekvenser vurderes løbende, og en opdatering forventes i forbindelse med delårsrapport for 1. kvartal 2020, der offentliggøres den 20. maj 2020.

# BESTYRELSE

## Selskabets bestyrelse

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion og definerer dennes ansvarsområder, mål og beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle store investeringer - herunder køb af ejendomme og/ eller ejendomsselskaber.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth og Torben Hjort Friderichsen. Flemming Bent Lindeløv, som er tiltrådt den 21. april 2008, er valgt som bestyrelsesformand, og Knud Aage Hjorth, som er tiltrådt den 16.10.2017, er valgt som næstformand. Torben Hjort Friderichsen er valgt som bestyrelsesmedlem og tiltrådt den 24. april 2014.

Alle medlemmer er på valg hvert år og er alle genvalgte på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 25.4.2019, og alle er på valg på generalforsamlingen i 2020.

Der har i årets løb været afholdt 12 bestyrelsesmøder, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har deltaget.



Bestyrelse og direktion i Prime Office A/S:

Fra venstre: bestyrelsesformand Flemming Bent Lindeløv, næstformand Knud Aage Hjorth, selskabets direktør Mogens Vinther Møller og bestyrelsesmedlem Torben Hjort Friderichsen.



Flemming Bent Lindeløv,  
bestyrelsesformand

Uddannelse: civilingeniør,  
lic.tech.

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den  
21. april 2008 og på valg på  
generalforsamlingen i 2020.

Antal aktier i Prime Office A/S:  
28.130 stk

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2019 i Prime Office  
A/S som bestyrelsesformand:  
DKK 200.000, DKK 200.000 i  
K/S Danske Immobilien og DKK  
200.000 i MC Property Fund  
Hamburg GmbH.

**Direktionsposter:** Hegelund Invest ApS

**Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):** SCHOELLER-PLAST-ENTERPRISE (HANDELSSELSKAB) A/S

**Bestyrelsesposter:** Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (Bestyrelsesformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), TONEART A/S (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), INDEX AWARD A/S (bestyrelsesmedlem), Copenhagen Piano A/S (bestyrelsesformand), Schoeller-Plast-Entreprise A/S (bestyrelsesmedlem), Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), BRIAN SØGAARD HOLDING ApS (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (bestyrelsesformand), Universal Transport A/S (bestyrelsesmedlem), AlfaNordic A/S (bestyrelsesformand), AlfaNordic Academy A/S (bestyrelsesformand), AlfaNordic Group A/S (bestyrelsesformand), LED iBOND A/S (Bestyrelsesmedlem), LED iBOND International A/S (bestyrelsesmedlem).

**Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):** Selskabet af 29.oktober 2018 Aps, Washa 3.0 Aps

**Kompetencer:** Mangeårig ledelseserfaring i internationale virksomheder på direktionsniveau og stor bestyrelseserfaring fra en række børsnoterede virksomheder, heraf også som bestyrelsesformand. Speciel sagkyndig indenfor Corporate Governance, strategiske forhold og internationalisering.





Knud Aage Hjorth,  
næstformand

Uddannelse: Finansøkonom.

Professionelt  
bestyrelsesmedlem.

Født den: 24. september 1958

Indtrådte i bestyrelsen  
den 16.10.2017 og valgt på  
selskabets generalforsamling  
den 4.4.2018. Antal aktier i  
Prime Office A/S: 27.262 via  
M+M Invest Aps og  
personligt

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2019 som  
næstformand: kr. 150.000  
og kr. 50.000 som formand  
for revisionsudvalget og  
DKK 100.000 i K/S Danske  
Immobilien og DKK 100.000  
i MC Property Fund Hamburg  
GmbH.

**Direktionsposter:** M&M Invest Aps

**Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):**

**Bestyrelsesposter:** M&M Invest Aps, Moller & Company A/S, K/S Danske Immobilien

**Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):**

**Kompetencer:** Mangeårig ledelseserfaring indenfor finansielle virksomheder med ansvar for finansiering og risikostyring. Særlig erfaring indenfor asset management og værdipapirhandel.



Torben Hjort  
Friderichsen

Født den: 26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamlingen i 2020.

Antal aktier i Prime Office A/S via Torben Hjort Aps: 5.000 stk.

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

Honorar 2019 som bestyrelsesmedlem: Kr. 100.000 i Prime Office A/S og DKK 100.000 i K/S Danske Immobilien og DKK 100.000 i MC Property Fund Hamburg GmbH.

**Direktionsposter:** AHJ A/S, CatPen A/S, Tolefrapo Aps, Torben Hjort Aps, Storebælt Invest Aps, TH & TH Invest Aps, AHK nr. 186 Aps, ND Ejendomselskab Aps

**Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):**

**Bestyrelsesposter:** REK Berlin 1 Aps (bestyrelsesmedlem), REK Berlin Asset Management A/S (bestyrelsesmedlem), Esplanaden Berlin Holding A/S (bestyrelsesformand), Berlin Nyborg Holding Aps (bestyrelsesmedlem), Invest Brazil A/S (bestyrelsesmedlem), Esbjerg Butikscenter Øst A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S (bestyrelsesmedlem), South Cone Investments A/S (bestyrelsesformand), Torben Hjort Aps (bestyrelsesmedlem), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesmedlem), Berlin KGI A/S (bestyrelsesformand), Real Estate Konzept A/S (bestyrelsesmedlem), AHK nr. 186 Aps (bestyrelsesmedlem), Bonus Invest A/S (bestyrelsesformand).

**Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):** KRING Group A/S, KG Konzept Aps, Ejendomsselskabet Iserlohn A/S (bestyrelsesformand), Tolefrapo Aps (bestyrelsesmedlem), REK Berlin Investor Holding Aps (bestyrelsesmedlem), Berlin Wohnungs Invest 2 Aps

**Kompetencer:** Lang ledelseserfaring med økonomiske og finansielle forhold og ledelse af større finansielle virksomheder. Bred erfaring med bestyrelsesarbejde i tyske ejendomsselskaber og kapitalfonde. Generel erfaring med risikostyring.

**Uddannelse:** Uddannet indenfor handel og salg.

# DIREKTION

Bestyrelsen har ansat Mogens Vinther Møller som administrerende direktør den 10. december 2007.



Mogens Vinther Møller,  
adm.dir.

Født: 9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2007.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 845.259 stk. via Birketinget A/S

Gage: Kr. 1.600.000 i Prime Office A/S og koncernselskaber.

Der er alene tale om en fast løn, og der har aldrig været udbetalt bonus.

Direktøren har ingen incitamentsprogrammer eller aktioptioner, og er ansat på kontrakt til 2023 uden nogen form for særlige fratrædelsesordninger eller bonus.

**Direktionsposter:** Birketinget A/S og tilknyttede selskaber, Moller & Company A/S.

Prime Office A/S og tilknyttede selskaber: K/S Danske Immobilien, Danske Immobilien ApS, MC Property Fund Hamburg GmbH, PO Kohlmarkt GmbH, PO Walkerdamm GmbH, PO Hamburger Chausse GmbH, PO Wandsbek GmbH, Office-kamp GmbH, Germania Arkaden GmbH, Sell Speicher GmbH.

**Tidligere direktionsposter (seneste 5 år):** Flintebakken ApS, MC Hamburg Invest Aps, MOC 10 Aps.

**Bestyrelsesposter:**

**Tidligere bestyrelsesposter (sidste 5 år):** Birketinget A/S, K/S Danske Immobilien

**Uddannelse**

Bankuddannet. HD i Finansiering og HD i organisation

**Kompetencer:** Ledelse af finansielle selskaber og styring af finansielle forhold.

Mangeårig erfaring med tyske ejendomsinvesteringer og tyske forhold.

# ORGANISATION OG ANSVARSFORDELING

Prime Office A/S er som børsnoteret selskab underlagt de regler der fastsættes for aktieudstedende selskaber, med deraf følgende europæisk og national børs- og kapitalmarkedslovgivning. Som børsnoteret selskab aflægges Prime Office A/S årsregnskab efter de internationale regnskabsstandarder.

Bestyrelsen fastsætter også værdien af koncernens investeringsejendomme.

Som en selvforvaltende alternativ investeringsfond er Prime Office A/S, siden 2015, underlagt finansiell regulering efter FAIF-loven og underlagt Finanstilsynets tilsyn. På det regnskabsmæssige område er Prime Office A/S underlagt Erhvervsstyrelsen.

Prime Office A/S har en traditionel tostrengt ledelsesstruktur med en bestyrelse og en direktion.

## **Bestyrelse**

Bestyrelsen foretager den overordnede kontrol, styring og fastlægger den strategiske retning, samt de overordnede politikker og retningslinjer for selskabet.

Bestyrelsen vurderer løbende alle ændringer i lovgivning og forordninger. For at sikre alle relevante kompetencer på det finansielle og det juridiske

område er en række funktioner outsourcet til en række samarbejdspartnere, der besidder en række af de relevante kompetencer som kræves på disse områder.

## **Direktion**

Direktionen foretager den daglige ledelse af selskabet og er ansvarlig for den strategiske planlægning og forretningsudvikling. Direktionen udøver den daglige ledelse i overensstemmelse med de retningslinjer, politikker og instrukser, som bestyrelsen beslutter.

## **Organisationsforhold**

I forbindelse med købet af MC Property Fund Hamburg GmbH i november 2017 overtog selskabet en række nye medarbejdere, der arbejder med selskabets daglige drift. Herudover blev arbejdsopgaverne for selskabets tyske medarbejder udvidet til også at omfatte selskabets risikostyringsfunktion. Den pågældende medarbejder arbejder direkte sammen med selskabets direktion og delegerede om udlejning, vedligeholdelse og investeringer, forvaltning og controlling.

## **Compliance funktion og FAIF-lovgivning**

Selskabet har outsourcet compliancefunktionen til en ekstern rådgiver, der i samarbejde med selskabets juridiske rådgiver på FAIF-området – DLA Piper – sikrer at bestyrelsen løbende følger alle lovgivningsmæssige forhold. Det sker ved, at selskabet løbende sikrer, at de

overordnede politikker og retningslinjer er overholdte, og ændres når det er relevant.

## **Depositær**

Der er indgået en depositæraftale med DLA Piper, der overvåger selskabets betalingsstrømme og opbevaring af selskabets aktiver. Herudover varetager depositæren en tilsynsfunktion.

## **Regnskabsfunktion**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab fungerer som selskabets regnskabsfunktion og foretager bogføring og konsolidering af selskabets ejendomsselskaber.

Selskabets koncernkonsolidering sker digitalt, ved at selskabets forvalter, BUWOG, fremsender SAP-baserede regnskabsdata til BDO, der konsoliderer disse i regnskabssystemet CaseWare.

De løbende rapporteringer og delårsrapporter er baseret på basis heraf og de udarbejdes af selskabet i samarbejde med BDO.

BDO varetager lignende funktioner for andre børsnoterede virksomheder.

Det er fortsat Deloitte, der er selskabets revisor.

### **Controlling**

Selskabet har en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske ejendomsselskaber og øvrige finansielle data. Der udarbejdes årligt et budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedsvis på udvalgte poster og kvartalsvis på samtlige poster med analyse af eventuelle afvigelser. Kvartalsvis suppleres med forventninger for indeværende regnskabsår. Herudover udarbejdes månedlige likviditetsrapporter og finansielle rapporter til selskabets ledelse.

### **Forvaltning**

Alle selskabets ejendomme administreres af BUWOG Immobilien Treuhand GmbH, der er et datterselskab af den tyske Vonovia koncern. Selskabet ejer over 350.000 lejligheder i Tyskland og Østrig, og foretager forvaltning for eksterne kunder. Aftalen er en videreførelse af forvaltningsaftale med BUWOG Immobilien Management GmbH, der var et selskab i BUWOG koncernen, som Vonovia har overtaget i 2018.

Selskabet foretager alle forvaltningsfunktioner for selskabet: Udlejning og opkrævning af huslejer, bonitetsvurderinger af lejere. Efter overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH blev der ansat 10 medarbejdere, herunder en række viceværter. Koncernen har derfor overtaget større investerings-

og vedligeholdelsesplaner i en separat dansk/ tysk funktion. BUWOG anvender et SAP-baseret økonomistyringssystem og udarbejder månedlige rapporter for udlejning, vedligeholdelse, investeringer og debitorstyring, samt leverer alle data til BDO, der står for selskabets regnskabsfunktion. Alle økonomiske stamdata og månedsdata stilles til selskabets rådighed i en App.

### **BUWOG App**

Selskabets forvalter opdaterer månedligt ejendomsdata for alle ejendomsselskaber i et SAP miljø, der stilles til selskabets disposition via en internetbaseret løsning. Det er brutto- og nettoleje og nøgletal om nettoleje pr.m<sup>2</sup>, data om tomgang og oplysninger om til -og fraflytning, data om debitorstyring og tilgodehavender.

Vedligeholdelsesomkostninger og investeringer opgøres pr. måned og i forhold til årsbudget.

BUWOG App's økonomiske data indgår i selskabets månedlige vurderingerne af alle ejendomsselskaber og enkeltejendomme.

### **BULWIENGESA**

Selskabet har indgået dataleveringsaftale med BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Kiel, Lübeck og Schleswig

(Flensborg). BULWIEN opsamler data for 30 forskellige kilder og for 240 variable, og indsamler over 10 mio. informationer for mere end 100.000 ejendomme. RIWIS (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) formidler analyser fra 125 byer og 1.000 områder af forskellig størrelse. Selskabet er hovedleverandør til den tyske Bundesbank "Indikatorsystem for boligmarkedet".

### **Risikostyring**

Selskabet har indgået en aftale omkring overvågning af selskabets ejendomme med en tysk risikomanager, der sammen med selskabets direktion overvåger selskabets ejendomme. Den tyske risikomanager vurderer løbende selskabets investeringsejendomme. Det sker via månedlige opgørelser på basis af faktiske ejendomsdata fra BUWOG og på markedsdata fra BULWIENGESA. De indgår som et væsentlig led i opgørelse af selskabets løbende del-og halvårsrapporter.

### **Delegationsaftale**

Der har siden 2008 været indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S omkring delegering af en række funktioner, herunder udvælgelse og kontrol af selskabets samarbejdspartnere. Herudover foretages indstilling til bestyrelsen omkring køb af ejendomme. Aftalen er i 2019 forlænget til at være revolverende årligt med fem års løbetid, og er specificeret i note 7.

### **Revisionsudvalg**

Prime Office A/S' samlede bestyrelse fungerer som revisionsudvalg. Revisionsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med regnskabs- og revisionsmæssige forhold, herunder relaterede risikomæssige forhold. Udvalget gennemgår og forholder sig til koncernens regnskabsrapporter og vurdering af relaterede risici, væsentlige regnskabsprincipper og procedurer, interne kontroller, rapporter fra ekstern revision, vurdering og målinger af investeringsejendomme, compliance og hvidvask. Bestyrelsens næstformand, Knud Aage Hjorth, er formand for revisionsudvalget.

Der har i 2019 været afholdt 6 møder i revisionsudvalget.

### **Vederlag-og nomineringsudvalg**

Bestyrelsen har etableret et særskilt vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Bent Lindeløv som formand. Udvalget har i indeværende regnskabsår tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget.

Vederlagspolitikken er i årets løb tilpasset ændringerne i regnskabslovgivningen.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

### **Årshjul**

Selskabets årshjul fungerer som et dynamisk værktøj for selskabets ledelse og er opbygget efter en række ordensmæssige forhold, der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. I årshjulet planlægges, hvornår alle væsentlige forhold omkring selskabets lovgivningsmæssige forhold gennemgås.

Arbejdsopgaverne er fastsat i kommissorier for de enkelte udvalg, der vurderes mindst én gang årligt. Læs udvalgenes kommissorium på selskabets hjemmeside: <http://www.primeoffice.dk/om-prime-office/bestyrelsesudvalg/>.



Hamburger Strasse 22-26, Hensted-Ulzburg

# REDEGØRELSE OM INTERNE KONTROLLER

## Indledning

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontrol. Den interne, såvel som den eksterne rapportering skal være retvisende, og der skal fokuseres på de væsentligste områder indenfor regnskabsafslæggelsesprocessen samtidig med at relevant lovgivning og anden regulering overholdes.

I henhold hertil er der etableret interne kontroller og procedurer for styring af koncernens risici, som dels skal sikre pålidelig information til koncernens beslutningstagere og eksterne interessenter, og dels skal skabe et grundlag for høj effektivitet, samt minimere fejl og mangler.

Under punktet Organisering er der detaljeret redegjort for selskabets ledelse og administrative funktioner og samarbejdspartnere.

## Årshjul

Selskabets årshjul fungerer som et dynamisk værktøj for selskabets ledelse og er opbygget efter en række ordensmæssige forhold, der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. I årshjulet er planlagt hvornår alle væsentlige forhold omkring selskabets lovgivningsmæssige forhold gennemgås.

Prime Office A/S' aktiviteter er overordnet koncentreret omkring investering i tyske bolig- og erhvervsejendomme. I den forbindelse er koncernen eksponeret overfor nedenstående faktorer og har derfor særlig fokus på den interne kontrol og risikostyring.

- Generelle risikofaktorer: Den makroøkonomiske udvikling i Tyskland og markedsudviklingen på det tyske ejendomsmarked.
- Ejendomsrelaterede risici: Beliggenhed, lejeklientel, ejendommenes driftsomkostninger, herunder vedligehold, forbedringer og forvaltning.
- Finansielle risici: Kapitalstruktur, renterisiko, valutakursrisiko, refinansierings- og tilbagebetalingsrisiko og likviditetsrisiko.

- Likviditetsstyring: Overvågning af alle betalinger i koncernen.
- Lovgivning og skat: Ny lovgivning, der regulerer lejemarkedet eller handel med fast ejendom, ændring i regnskabs- og selskabslovgivning, herunder skatte- og afgiftsforhold i Danmark og Tyskland.

Der er i afsnittet vedrørende koncernens risikoforhold og -styring detaljeret redegjort for de nævnte risikofaktorer, og afsnittet er suppleret med en række følsomhedsanalyser.

## Kontrolmiljø

Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender de overordnede politikker, procedurer og kontroller for den interne kontrol og risikostyring. Tilrettelæggelsen heraf vurderes løbende og grundlaget sikres gennem en klar organisationsstruktur med veldefinerede retningslinjer og nedskrevne procedurer.

Bestyrelsen vurderer mindst en gang om året koncernens organisationsstruktur og bemanningen på områder i forbindelse med de funktioner som har betydning for de interne kontroller og styring af koncernens risici.



Direktionen rapporterer løbende til bestyrelsen om den driftsmæssige og økonomiske udvikling, likviditet, samt om koncernens risikoforhold. Direktionen har ansvaret for at bestyrelsen orienteres om og involveres i eventuelle væsentlige ændringer i forhold til tidligere rapportering.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen. Dette sker også i et samarbejde med selskabets revisor og advokat.

### **Risikovurdering og årshjul**

Bestyrelsen vurderer løbende koncernens risikoforhold på de områder, der er udpeget som væsentlige (se afsnittet vedrørende risikoforhold og risikostyring). Vurderingen baseres på den løbende rapportering fra direktionen.

Endvidere vurderer bestyrelsen løbende tiltag med henblik på at styre, henholdsvis eliminere, eller reducere koncernens forskellige risici.

### **Kontrolaktiviteter og overvågning**

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt. Dette sker i samarbejde med selskabets juridiske samarbejdspartner på området.

Prime Office A/S' overholdelse af reglerne for intern kontrol og risikostyring styres løbende gennem faste procedurer og stikprøver.

### **Information og kommunikation**

Bestyrelsen har fastlagt koncernens kommunikationspolitik, som lægger vægt på, at information fra koncernen er åben, retvisende, troværdig og tilgængelig.

Endvidere har bestyrelsen fastsat regler for koncernens efterlevelse af sine oplysningsforpligtigelser i overensstemmelse med love, bekendtgørelser og andre forskrifter.

### **Politikker og forordninger**

I 2019 har selskabet sammen med selskabets depositar gennemgået alle relevante forretningsgange og kontroller som kræves ifølge lovgivningen for at sikre, at de er aktuelle og i overensstemmelse med seneste lovgivning. Specielt er compliance og risikoområdet gennemgået, og der er gennemført flere ændringer for at sikre, at aktionærernes interesser varetages bedst muligt.

Det er udarbejdet nye specifikke politikker for markedsføring og operationel risiko. Flere politikker er tilpasset de nye ændringer på risikostyringsområdet, og kan læses på selskabets hjemmeside.

# LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på [www.corporategovernance.dk](http://www.corporategovernance.dk). På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger i henhold til seneste anbefalinger fra udvalget i november 2018.

## **Selskabets kommunikation og samspil med selskabets investorer og øvrige interessenter**

Prime Office A/S søger at opretholde en aktiv kommunikation med investorerne, primært via elektroniske medier, herunder især selskabets hjemmeside og e-mails. Selskabet offentliggør kvartalsvise meddelelser om regnskaberne. Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside.

Vedtægterne i Prime Office A/S giver aktionærerne gode muligheder for at udøve aktivt ejerskab. Alle aktionærer kan stille forslag på generalforsamlingen og koncernen følger én aktie – én stemme princippet.

## **Bestyrelsens opgaver og ansvar**

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længerevarende bestyrelsesmøde, hvor bestyrelses- og direktionens forretningsorden gennemgås. Det sker typisk på bestyrelsens første ordinære møde efter generalforsamlingen. I henhold til forretningsordenen

drøfter bestyrelsen emner som intern kontrol, selskabets organisation, finansielle risici og ressourcer, målsætning og strategier, direktionens ledelse af selskabet etc.

Bestyrelsen i Prime Office A/S afholder årligt et længerevarende bestyrelsesmøde med fokus på selskabets strategi.

Bestyrelsen har vedtaget en række politikker, som relaterer sig til samfundsansvar.

I årsrapporten gives der oplysning om de enkelte bestyrelsesmedlemmers direktion- og bestyrelseserhverv. Alle bestyrelsesmedlemmer er uafhængige.

## **Bestyrelsens sammensætning og organisering**

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at

der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering. Selskabets bestyrelse består af 3-5 medlemmer, og udgør i dag 3 medlemmer. Af selskabets vedtægter fremgår, at de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen.

Selskabet har valgt en næstformand til sikring af bestyrelsens arbejde i tilfælde af bestyrelsesformandens forfald.

Bestyrelsen fungerer som vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Bent Lindeløv som formand.

Selskabets bestyrelse fungerer som revisionsudvalg med selskabets næstformand Knud Aage Hjorth som formand. Der har været afholdt 12 møder i 2019 i bestyrelsen.

Under afsnittet omkring organisering er selskabets administrative funktioner yderligere beskrevet.

### **Aktionærer (ejere)**

Prime Office A/S' overordnede mål er at skabe værdi for aktionærene. Med tilladelsen som selvforvaltende alternativ investeringsfond opfylder Prime Office A/S den skærpede lovgivning for alternative investeringsfonde, der blev indført af EU, der sikrer selskabets investorer en overvågning af selskabets samlede aktiviteter.

Det følger af lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., at en forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF'en) skal udpege en depositar for hver enkelt fond, som FAIF'en forvalter. En depositar skal være med til at sikre en høj grad af investorbeskyttelse og er ansvarlig for opgaver som kan inddeles i nedenstående tre hovedemner:

- Overvågning af den alternative investeringsfonds cash-flow
- Opbevaring af fondens aktiver
- Tilsynsfunktion

Dette gælder uanset, hvilke typer af aktiver fonden investerer i. I Prime Office A/S vil den tilknyttede depositar bl.a. sikre daglig overvågning af selskabets løbende likviditetsbevægelser samt løbende sikre ejerskab af ejendomme og selskabsandele og løse div. generelle tilsynsopgaver.

Store dele af depositarens opgaver er nært beslægtede med områder, som traditionelt varetages af advokater, og derfor har Prime Office A/S valgt at indgå en aftale med DLA Piper, der via sin position som advokatvirksomhed, har de fornødne kompetencer til at varetage aktionærernes interesser i denne henseende.

Der er ført tilsyn med Investeringsfonden og Forvalteren i overensstemmelse med depositaraftalens bestemmelser herom. Tilsynet har ikke givet anledning til bemærkninger.

Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside.

Kommunikationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq Copenhagen A/S efterleves. I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børsetiske regler. Det skal endvidere sikres, at selskabet opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om selskabets økonomiske og driftsmæssige udvikling.

Risikostyring og finansiel styring fremgår af selskabets finanspolitik, der kan læses på selskabets hjemmeside, og i et separat afsnit i årsregnskabet.

Selskabet har en åben informationspolitik omkring alle relevante forhold.

### **Kunder (lejere)**

Tilfredse lejere er en forudsætning for en sund driftsøkonomisk udvikling. Vi tilbyder ikke luksuslejligheder, men solide og velholdte lejligheder af en god kvalitet, som vi takket være en fokuseret vedligeholdelsesplan løbende kan tilbyde vores lejere. Alle driftsomkostninger gennemgås løbende sammen med selskabets forvalter for at sikre, at lejerne også opnår relevante økonomiske fordele. Prime Office A/S har løbende fokus på lejernes samlede huslejeomkostninger. En del af selskabets grønne strategi er at reducere lejernes forsyningsomkostninger, hvor det er muligt, således at lejerne opfatter lejemålene som attraktive. Lave driftsomkostninger er ensbetydende med lavere huslejeomkostninger for lejerne.

Det stabile antal lejere i 2019, understøtter at vi er på rette vej i forhold til at sikre økonomisk attraktive lejemål.

### **Ledelsens vederlag**

Prime Office A/S har en vederlagspolitik for bestyrelsen og direktionen, der kan læses på selskabets hjemmeside. Bestyrelsen modtager udelukkende et fast honorar som godkendes på den ordinære generalforsamling. Det forsøges at tilpasse bestyrelsens årlige honorar til et niveau, der anses for rimeligt og konkurrencedygtigt.

Direktionen modtager et fast vederlag, der følger vederlagspolitikken, og som også er omfattet af de skærpede regler i FAIF-lovgivningen.

Direktionskontrakterne giver dog mulighed for tildeling af bonus, dog jf. FAIF-lovgivningens begrænsninger.

Direktionen har ikke aktieoptioner eller lignende. Der er mulighed for, at direktionen kan modtage præstationsaktier, som også er omfattet af FAIF-lovgivningens regler.

Direktionen og bestyrelsen i Prime Office A/S har ingen fratrædelsesaftaler eller andre former for godtgørelser.

### **Risikostyring**

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af. Det fremgår under afsnit om vurdering af ejendomme, og i afsnit omkring risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i afsnit omkring organisation redegjort for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance og risikostyring.

### **Whistleblowerordning**

Som følge af det begrænsede antal ansatte har selskabet ingen whistleblower ordning.

### **Revision**

Efter indstilling fra bestyrelsen vælger selskabets generalforsamling for ét år ad gangen et statsautoriseret revisionsfirma til at foretage revisionen af selskabets årsrapport. Forud for indstillingen vurderer revisionsudvalget revisionsfirmaets kompetence og uafhængighed. Under hensyn til koncernens størrelse er etablering af intern revision fravalgt.



Sell-Speicher, Kiel



# REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Redegørelsen for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder områderne:

Redegørelsen for virksomhedens samfundsansvar, jf. Årsregnskabslovens § 99a og 99b er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder nedenstående områder.

- God forretningsskik
- Virksomhedens forretningsmodel
- Menneskerettigheder
- Miljø og klima
- Samfund
- Sociale forhold og medarbejderforhold
- Det underrepræsenterede køn

Prime Office A/S ønsker at drive en ordentlig, sund og ansvarlig forretning i forhold til koncernens værdier og holdninger, samt i en balance mellem aktionærer, kunder og medarbejdere. Konkret sker det ved at koncernens virksomheder lever op til de relevante regler og love i Danmark og i Tyskland.

Virksomhedens forretningsmodel er at drive erhvervmæssig udlejning af investeringsejendomme i Nordtyskland. I et separat afsnit er vist virksomhedens koncernstruktur og den strategi som virksomheder følger.

Prime Office A/S følger de regler, der gælder for sociale, etiske, klima- og miljømæssige forhold, og har ikke fundet det nødvendigt at implementere særlige politikker på disse områder, men har fokus på de områder som bidrager til en ansvarlig holdning og som skaber værdi for aktionærerne, kunderne og samfundet.

Da Prime Office A/S primært driver virksomhed i Danmark og i Tyskland, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, og da vi ikke vurderer

at vores virksomhed i sig selv indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af menneskerettigheder, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage særlige politikker vedrørende menneskerettigheder.

Væsentlige fokusområder er følgende:

## **Miljø og klima**

Vi ønsker at støtte samfundets interesse for miljøforbedringer, blandt andet ved at reducere energiforbruget og anvende miljørigtige metoder og materialer. For på den måde at nedbringe risikoen for, at Prime Office A/S ellers kunne medvirke til en negativ miljø- og klimapåvirkning gennem vores aktiviteter.

Prime Office A/S har i en årrække haft en grøn strategi omkring energiforbrug og forsyning. I en række tilfælde er der i selskabets boligejendomme sket totale facade- og tagrenoveringer for at nedsætte energiforbruget og reducere lejernes samlede omkostninger til varme. For alle ejendommene er der udarbejdet energipas, og der foreligger en plan for udskiftning af alle ældre

kedler til mere energirigtig varmforsyning, og i flere ejendomme er forsyningen ændret fra olie til gas. Enkelte ejendomme er opført med solceller. Der foretages ikke konkrete målinger på de gennemførte energiforbedringer eller opstilles energiregnskab. Selskabet vil fortsat have fokus på energirigtige løsninger til gavn for miljø og klima og for selskabets kunder.

I 2019 har Prime Office A/S løbende afholdt omkostninger til brug for at sikre en tilfredsstillende stand af ejendommene. Dette indebærer løbende omkostninger til udskiftning af varmeanlæg og varmekedler. I selskabets største kontorejendom i Lübeck er der foretaget en større investering i udskiftning af brandmeldeanlæg og udvidelse af kapacitet til vandforsyningen ved brand. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der i henhold til lovgivningen gennemført en række investeringer for at leve op til forordninger og lovgivning.

Prime Office A/S har således med indsatsen i 2019 opnået at holde en energirigtig profil på ejendomsporteføljen.

### **Samfund**

Prime Office A/S er synlig i en række byer i Nordtyskland og opretholder en løbende kontakt

primært via selskabets forvalter og med relevante offentlige myndigheder. Der er løbende kontakt omkring forsyningsforhold: el, vand, gas og renovation. I Slesvig har der været kontakt omkring udlejning til specielle befolkningsgrupper, herunder en vurdering af, om selskabet har relevante ledige lejemål, uden at der er sket konkrete resultater. Lübeck blev i 2005 omfattet af Unesco's kulturarv og selskabets ejendom, Kohlmarkt, er centralt beliggende i bymidten af Lübeck på den historiske ø, hvor fredningsnævnets samt de lokale myndigheders retningslinjer og krav til bygningen efterleves. Bygningens markante og historiske facade ønskes bibeholdt i særdeles god kondition. Koncernen medvirkede i 2014 til betalingen af reoveringen af den omkringliggende vej.

I 2019 har Prime Office A/S bidraget løbende til reovering af ejendommene, herunder vedligeholdelse af forsyningsforhold og har på den måde bidraget til både den konkrete bebyggelse og den forsyningsmæssige infrastruktur i lokalsamfundet.

### **Sociale forhold og medarbejderforhold**

Prime Office A/S er en mindre virksomhed med ganske få ansatte, og der er derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området.

Ligesom det heller ikke vurderes, at der er nogle særlige risici.

### **Antikorrupition og bestikkelse**

Prime Office A/S har ikke udarbejdet egentlige politikker for disse områder, da selskabet opererer i Danmark og i Tyskland, hvor der ifølge det internationale korruptionsindeks er lav risiko for korruption, og heller ikke er konstateret konkrete udfordringer på dette område.

### **Hvidvask og terrorisme**

I henhold til lovgivningen har selskabet interne regler om forebyggelse af hvidvask, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme. Som en del af internationale krav på området har vi pligt til at kende vores kunder. Det omfatter blandt andet, at vi kan fastslå kundernes identitet, indhenter oplysninger om formål med og forventet omfang af kundeforholdet, er opmærksomme på atypiske transaktioner, identificerer mistænkelige transaktioner og informerer de rette myndigheder hvis en mistanke ikke kan afkræftes.

## Risikostyring

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af. Det fremgår under afsnit om vurdering af ejendomme, og i afsnit omkring risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i afsnit omkring organisation redegjort for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance - og risikostyringsfunktion.

## Due diligence

Prime Office A/S er omfattet af FAIF-loven og har udarbejdet en forretningsgang for håndtering af fast ejendom, hvoraf fremgår, at det er selskabets bestyrelse der træffer alle beslutninger omkring køb af fast ejendom. Alle købsbeslutninger skal forelægges selskabets bestyrelse med en udførlig due diligence plan, hvor væsentlige forhold er oplyst. Uden at listen er udtømmende er det forhold som: ejendommens beliggenhed og områdeanalyse, lejers bonitet og kreditforhold, lejekontraktens beskaffenhed og detaljer, ejendommens tekniske stand, forvaltning, ejendommens finansiering og økonomiske kalkulationer for ejendommen og for selskabets samlede økonomi. I en due diligence situation kan der etableres rådgivningsaftaler med rådgivende ingeniører, tyske og danske advokater, revisorer og øvrige sagkyndige til belysning af vigtige problemstillinger, såsom skattemæssige forhold.

## Redegørelse for det underrepræsenterede køn jf. Årsregnskabslovens § 99 b.

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2019 som er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens § 99 b.

Det fremgår af forretningsordenen for bestyrelsen i Prime Office A/S, at kompetencer – herunder mangfoldighed i koncernens ledelsesniveauer, drøftes løbende og mindst en gang årligt. Det er bestyrelsens målsætning at sikre en mangfoldig ledelsessammensætning, herunder at der er lige muligheder for begge køn.

I Prime Office A/S har mangfoldighed primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed. Under forudsætning af, at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Det er derfor besluttet, at der sigtes imod, at der inden år 2021, mindst skal indgå ét kvindeligt generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem af bestyrelsen, såfremt gældende kvalitetskrav er opfyldt. Der er endnu ikke fundet en kvindelig kandidat med passende kvalifikationer.

I 2019 var 100 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer. Bestyrelsen i Prime Office A/S skal endvidere have en sammensætning, der sikrer, at koncernen udvikler sig stabilt og tilfredsstillende for ejere,

kunder, medarbejdere og øvrige interessenter. Sammensætningen sker i henhold til de generelle og specifikke lovkrav og under hensyntagen til anbefalinger for god selskabsledelse. Bestyrelsen vil mindst én gang om året følge op på status for opfyldelsen af målsætningerne.

Selskabet har ikke en politik for den øvrige ledelse. Den øvrige organisation består af en direktør. Koncernen har på koncernniveau styrket hele organisationen. Der er indgået en kontrakt med BDO om at varetage selskabets regnskabsfunktion. Hos den delegerede er der ansat en medarbejder til dels administration og controlling, og der er ansat en specialkonsulent indenfor bygningsinvesteringer og vedligeholdelse. I MC Property Fund Hamburg GmbH er der ansat en risikomanager for hele koncernen, og som samtidig fungerer som samarbejdspartner for selskabets direktør og specialkonsulent om vedligeholdelse og investeringer i selskabets tyske ejendomme og kvalitetssikring heraf. Med overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH i november 2017 blev selskabet tilført 10 medarbejdere, heraf en række viceværter.

Selskabet anerkender fordelene ved bred sammensat organisation i forhold til køn og vil have dette i betragtning når kandidaterne skal vurderes ved eventuelle kommende nyansættelser.





*PO Walkerdamm GmbH, Walkerdamm 1, Kiel*

# AKTIONÆRINFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, således at 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 investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, således at prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser, regnskabsmeddelelser og præsentationer om selskabet.

## Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktienavn:	Prime Office
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

## 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 845.259 stk. aktier svarende til 22,28%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

## Egne aktier

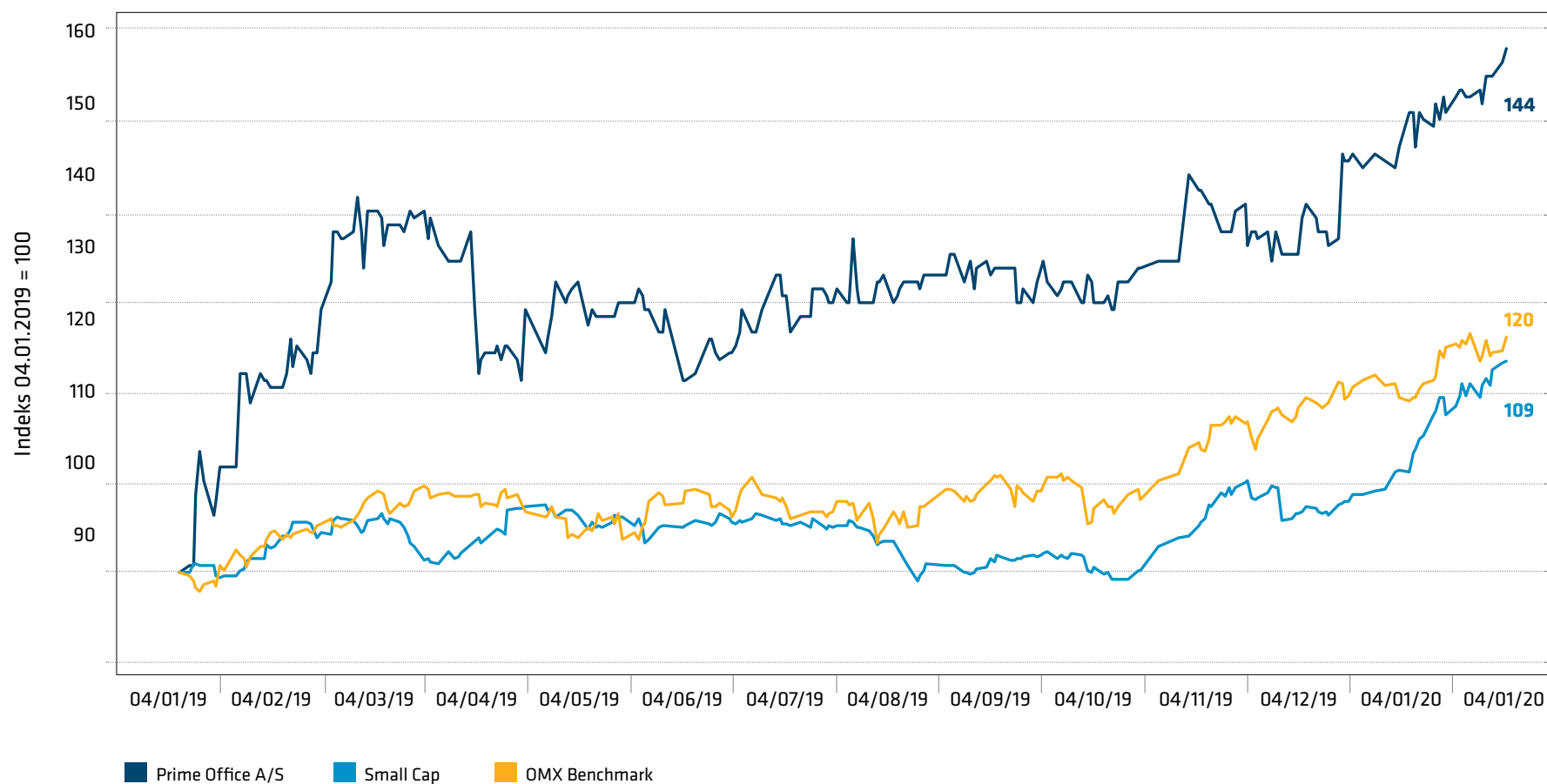
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 10% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2019 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

# AKTIEKURSUDVIKLING

## Kursudvikling Prime Office A/S, OMX Benchmark index og Small Cap index

I 2019 steg Prime Office aktien fra kurs 132 til kurs 190 ved årets udgang. Det svarer til en stigning på 44%.

Prime Office aktie er en del af Small Cap og OMX Benchmark indexene på Nasdaq Copenhagen, der steg med henholdsvis 9% og 20%.



# OFFENTLIGGJORTE MEDDELELSER

## Fondsbørsmeddelelser i 2019

På selskabets hjemmeside ([www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)) kan samtlige fondsbørsmeddelelser downloades.

## Økonomisk rapportering

Prime Office A/S offentliggør regnskabsmeddelelser hvert kvartal, som er tilgængelige på selskabets hjemmeside. Interesserede kan ved henvendelse dog modtage den økonomiske rapportering fra Prime Office A/S pr. e-mail.

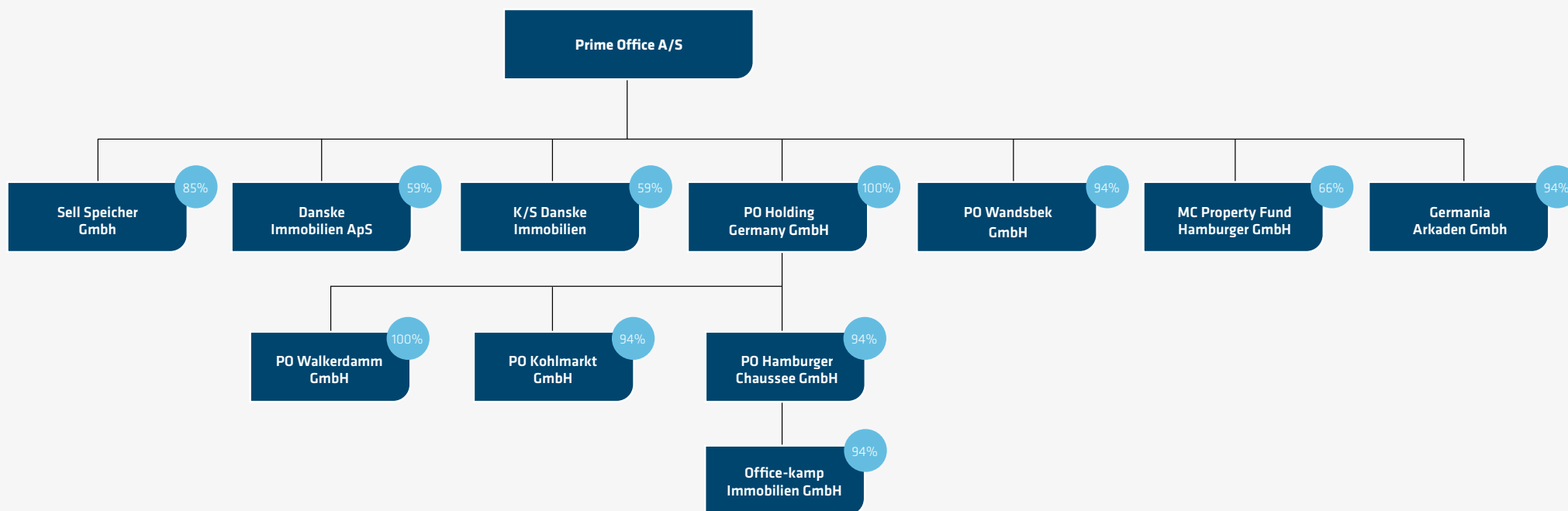
## Finanskalender for 2020

Årsrapport 2019	25. marts 2020
Ordinær generalforsamling 2020	Offentliggøres senere
Delårsrapport 1. kvartal 2020	20. maj 2020
Delårsrapport 1. halvår 2020	20. august 2020
Delårsrapport 3. kvartal 2020	18. november 2020
Finanskalender 2021	18. november 2020



*Sell-Speicher, Kiel*

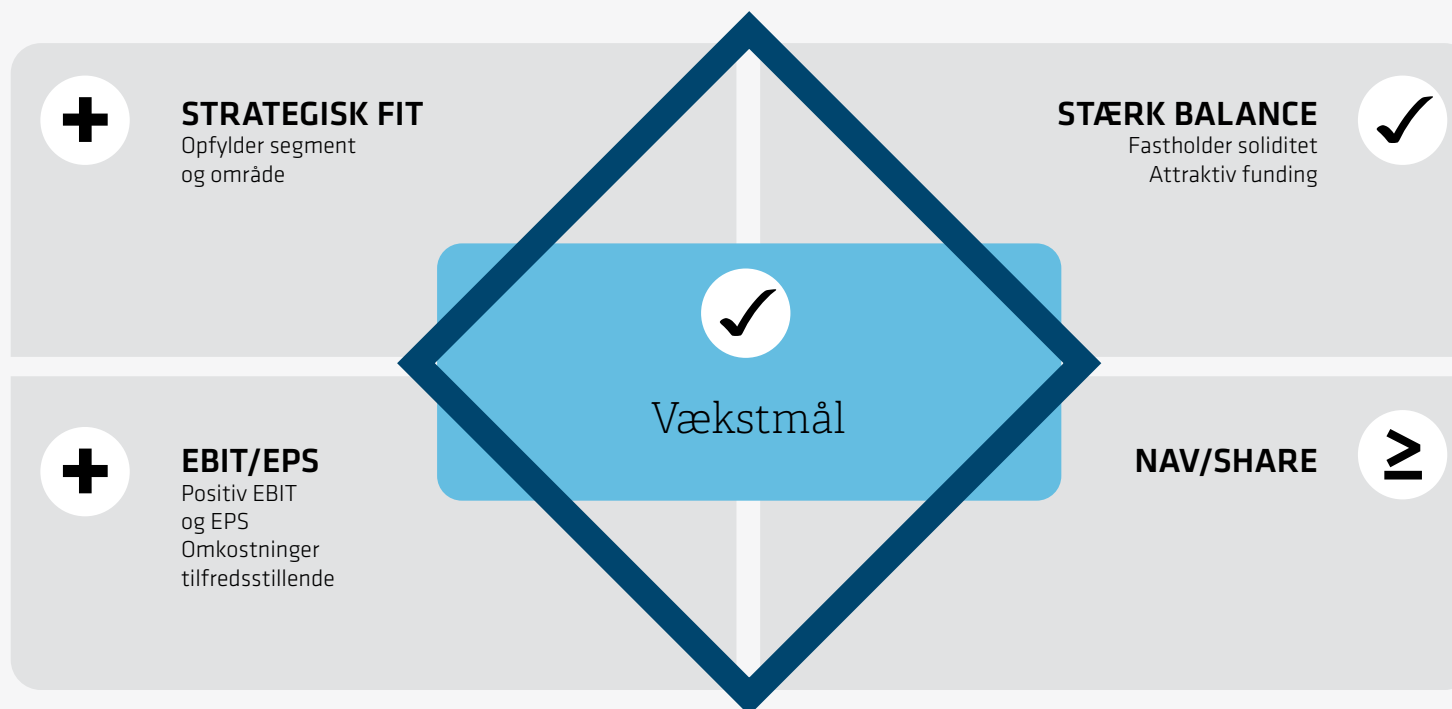
# KONCERNSTRUKTUR



# STYRINGSDIAMANT

Forretningsmodellen understøtter selskabets strategi.

Drift, indtjening (EBIT) og værdiskabelse er væsentlige. Fremadrettet vil selskabet styre efter en række centrale nøgletal indenfor drift og indenfor balance, der på lang sigt sikrer en øget værdi for aktionærerne.



# STRATEGI

## DE 5 STRATEGISKE SØJLER

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

Det er en interaktiv proces, der sætter selskabet i stand til at vokse når indtjening og kapitalforhold tilsiger det.

Vi vil gerne udvikle selskabets forretning, men det kræver kapital og derfor skal vækst kun ske når virksomhedens indtjening og risiko tilsiger det.

En del af selskabets strategi er indførelsen af en række centrale nøgletal, som vil indgå i den løbende rapportering.

I et senere afsnit tydeliggør vi disse nøgletal.



## DE 5 SØJLER FORKLARET

**Ejendoms drift og portefølje** | Stigende husleje og lav tomgang er vigtig i selskabets drift. Vedligeholdelse og investeringer skal understøtte udvikling i lejeniveau og sikre tilfredse lejere.

**Finansiering** | En sund kapitalstruktur med en høj egenkapital er vigtig. Løbetid på gæld og rentesikring overvåges løbende og er fastlagt yderligere i finanspolitikken.

**Portefølje** | Via langsigtede investeringsprogrammer fastlægges vedligeholdelse og investeringer, således at alle ejendomme er tilpasset markedsforholdene.

**Værdikæde** | Lejerne er kunder og selskabet undersøger løbende alle tiltag der kan reducere lejernes omkostninger.

**Vækst** | Selskabets investeringsområder giver gode muligheder for vækst, og når der kan skabes værdi for aktionærerne uden at selskabets risiko øges vil det blive vurderet.

# DET TYSKE EJENDOMSMARKED

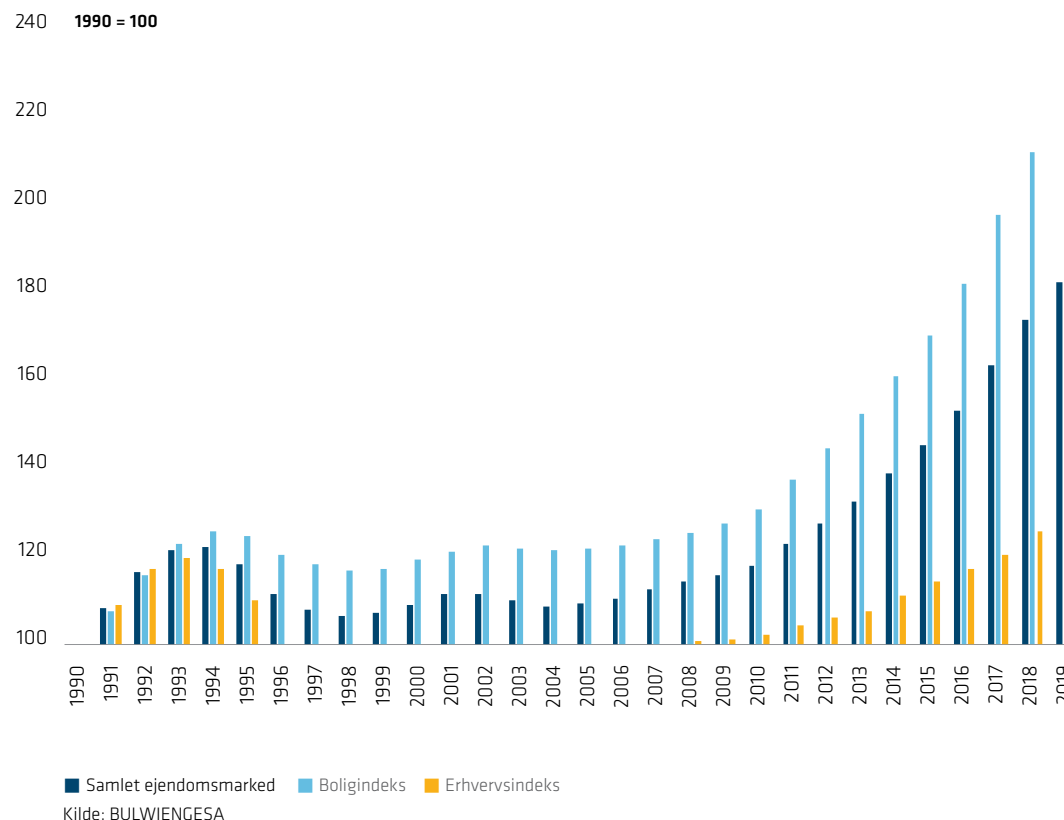
## Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked

Som det fremgår af den grafiske udvikling boomer det tyske ejendomsmarked fortsat. Som alternativ til andre aktivklasser er ejendomsinvesteringer attraktive.

Efterspørgslen fra investorer indenfor boligsegmentet er nu også kommet til kontor- hotel- og logistikinvesteringer. Den høje beskæftigelse betyder stor efterspørgsel efter kontorer og det er ifølge BULWIEIN stor efterspørgsel efter boliger i de store tyske byer.

Væksten i tysk økonomi forventes at falde fra 1,5% i 2018 til 0,6% i 2019 ifølge IMF og Bundesbank, og det er specielt tysk industri, der mærker en opbremsning. Både på den geopolitiske scene, handelsstridigheder mellem USA og Kina bidrager utvivlsomt også til et fald i den økonomiske aktivitet. Herudover er langtidsvirkningerne af corona-virus stadig uafklarede.

Aktiemarkederne sætter nye rekorder i mange lande, og i Tyskland afkaster en 20-årig statsobligation 0% i rente.





# SELSKABETS EJENDOMSPORTEFØLJE

## Segmenter

Prime Office A/S koncernen består af tre segmenter: boliger, kontor og erhverv.

Selskabet ejer 3.617 lejligheder fordelt på 212.557 m<sup>2</sup>.

Den samlede værdi andrager 2.951,6 mio. DKK

**K/S Danske Immobilien** ejer 77 boligejendomme.

**Prime Office A/S koncernens kontorejendomme** ejes i 7 forskellige tyske selskaber.

**MC Property Fund Hamburg** ejer 38 bolig- og erhvervsejendomme og et grundstykke. Erhverv er udlejning til kontor, supermarkeder, tekstil (KIK og Jysk), restauranter og fitness.

## OVERSIGT OVER KONCERNENS EJENDOMME OG HOVEDDATA

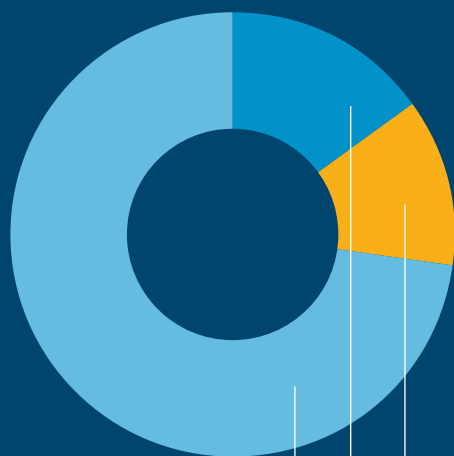
1.000 m <sup>2</sup>	Type	Antal Ejendomme	Antal m <sup>2</sup>	Erhverv	Bolig
K/S Danske Immobilien	Bolig	77	193.028	1.266	191.762
PO Kohlmarkt	Kontor	1	9.265	9.265	
PO Walkerdamm	Kontor	1	4.988	4.988	
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	1	1.180	628	552
PO Hamburger Chausse	Kontor	1	3.412	3.412	
Office Kamp	Kontor	1	2.136	2.136	-
Sell Speicher GmbH	Kontor	1	7.424	7.424	
Germania Arkaden GmbH	Kontor	1	6.794	6.794	
MC Property Fund*	Bolig og erhverv	38	62.235	41.992	20.243
i alt		122	290.462	77.905	212.557
				27%	73%

## FORDELING PÅ M<sup>2</sup>

Selskabet ejer samlet 290.462 m<sup>2</sup>, hvoraf 73% er boliger og 27% er erhverv.

Heraf udgør lejligheder 3.617 fordelt i Nordtyskland.

Den geografiske fordeling er vist på side 10-11 og vurderinger på side 16 og i note 2.



**Boliger** 73%

**Erhverv** 15%

**Kontor** 12%

## ØKONOMISKE NØGLETAL<sup>1</sup>

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31-12-2019	Antal m <sup>2</sup>	Værdi i m <sup>2</sup> i DKK	Omsætning Huslejeindtægter	EBIT	Leje pr m <sup>2</sup>
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.393.099	193.028	7.217	91.668	57.031	475
PO Kohlmarkt	Kontor	205.417	9.265	22.171	11.104	7.922	1.198
PO Walkerdamm	Kontor	79.179	4.988	15.874	4.577	3.611	918
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	35.108	1.180	29.752	1.748	1.336	1.481
PO Hamburger Chausse	Kontor	52.288	3.412	15.325	3.128	2.592	917
Office Kamp	Kontor	35.033	2.136	16.401	2.088	1.622	978
MC Property Fund	Bolig og erhverv	755.681	62.235	12.122	43.561	36.277	700
Sell Speicher GmbH*	Kontor	206.164	7.424	27.770	10.407	9.276	1.402
Germania Arkaden GmbH*	Kontor	189.730	6.794	27.926	9.300	7.020	1.369
<b>i alt</b>		<b>2.951.698</b>	<b>290.462</b>	<b>10.158</b>	<b>157.874</b>	<b>126.687</b>	<b>544</b>

\* Ejers fra 27.12.2019.

1) Tallene er opstillet på årlig basis. EBIT- tal er fra selskabets interne regnskaber.

Selskabets største ejendomsselskab er K/S Danske Immobilien, hvor ejendommene er vurderet til 1.393,1 mio. DKK. MC Property Fund Hamburg vurderet til 755,6 mio. DKK og kontorejendommen PO Kohlmarkt GmbH vurderet til 205,4 mio. DKK. De to kontorejendomme i Kiel – Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH er vurderet samlet til 395,8 mio. DKK.

Den direkte rente målt som lejeindtægt i forhold til dagsværdi udgør 5,4% svarende til en faktor på 18,6.

Værdien pr. m<sup>2</sup> andrager 10.162 DKK og som det fremgår er kontorejendommene vurderet højere end boligejendommene. Selskabets kontorejendom, PO Kohlmarkt GmbH, er vurderet til 22.171 DKK pr. m<sup>2</sup> og den gennemsnitlige leje andrager 1.198 DKK pr. m<sup>2</sup>.

Selskabets boligejendomme i K/S Danske Immobilien er gennemsnitlig vurderet til 7.217 DKK pr. m<sup>2</sup> og den årlige leje udgør 475 DKK pr. m<sup>2</sup>.

I MC Property Fund Hamburg GmbH er værdien pr. m<sup>2</sup> på 12.142 DKK og den gennemsnitlige leje udgør 700 DKK pr. m<sup>2</sup>.

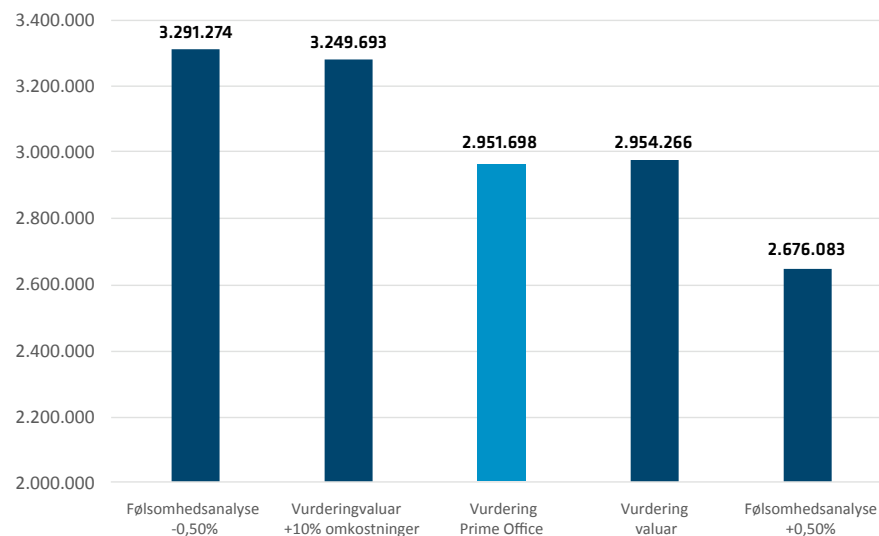
## UDLEJNING OG LEDIGE LEJEMÅL

Beløb i DKK 1.000	KSD	MCPF	PO Kohlmarkt	PO Hamb.Ch	Office Kamp	PO Wandsbek	PO Walker	Sell Speicher	Germania Arkaden	I alt
Fuld udlejning	95.356.188	45.925.478	11.072.964	3.125.263	1.998.354	1.796.762	4.810.696	10.428.030	9.360.550	183.874.285
Ledige lejemål	2.248.081	2.854.514	27.240	-	-	26.524	19.899	-	248.472	5.424.730
Nettoleje	93.108.107	43.255.120	11.045.894	3.125.263	1.998.354	1.769.423	4.790.797	10.428.030	9.112.078	178.633.065
<b>Tomgang</b>	<b>2,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,0%</b>

Kilde: BUWOG APP 2019

Selskabets har haft en høj udlejningsgrad og meget stabile lejeindtægter i de seneste år. Der er fortsat fokus på MC Property Fund Hamburg GmbH for at nedbringe antallet af ledige lokaler via investering ved genudlejning.

## VURDERINGER OG FØLSOMHED



Vurdering af selskabets ejendomme sker efter en intern afkastmodel og for at kvalitetssikre selskabets egne vurderinger indhentes valuarrapporter hvert år.

Der er forbundet betydelig risiko med investering i fast ejendom, og som det fremgår af figuren ovenfor er selskabet meget følsom overfor mindre ændringer i markedsforhold og i ændringer af afkast-og markedsrenter.

Ejendommene klassificeret på niveau 3 i IFRS 13's dagsværdihierarki, som betyder at der ikke er et offentligt marked for handel med selskabets ejendomme, samt at markedsdata er begrænsede.

Dette forhold illustreres i den grafiske udvikling over højeste og laveste værdier ved forskellige følsomheder og vurderinger.

Som det fremgår af figuren er selskabets ejendomme vurderet til 2.951,6 mio. DKK og valuarerne vurderer ejendommene til 2.954,2 mio. DKK.

Valuarerne opgør ejendommene ifølge RICS Red Book og fratrækker transaktionsomkostningerne i vurderingerne. Valuarernes bruttoværdi af ejendommene andrager 3.249,6 mio. DKK når disse omkostninger tillægges. Det er skat ved salg af ejendomme på mellem 4,5-6,5% der afhænger af delstat, mægleromkostninger på 3% og notaromkostninger på ca. 1%. Samlet er gennemsnittet for disse omkostninger beregnet med 10%.

En ændring i markedsrenten og afkastprocenten vil ved en ændring på + - 0,5% betyde, at hvis afkastrenten falder med 0,5% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre ca. 3.291,2 mio. DKK og stiger afkastrenten med 0,5% vil det betyde, at selskabets ejendomme falder til ca. 2.676 mio. DKK.

I afsnit om risikostyring er der vist følsomhedsanalyser ved ændringer i afkastrenten og i lejeindtægter.

# INVESTERINGSSELSKABERNE

## K/S Danske Immobilien

Selskabets andel af den samlede portefølje udgør 41,1%, og de samlede lejeindtægter andrager ca. 93 mio. DKK. LTV er faldet til 41,1%.

			Lübeck		Schleswig		Heide/Tönning		Lensahn	
Beløb i DKK 1.000	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
K/ S Danske Immobilien										
Vurdering	1.393.099	1.316.305	596.799	558.765	461.797	438.051	261.220	250.413	71.382	69.076
Andel af portefølje	47,2%	52,4%	42,8%	42,4%	33,1%	33,3%	18,8%	19,0%	5,1%	5,2%
Nettoleje	93.108	89.490	37.005	35.164	33.020	31.900	18.121	17.580	4.958	4.846
Afkastprocent	5,0%	5,0%	4,75%	4,75%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
EBIT	70.054	66.310	28.348	26.541	24.244	22.997	13.714	13.146	3.747	3.626
LTV	41,1%	43,4%								
Tomgang	2,20%	2,40%	1,1%	2,3%	4,3%	3,7%	0,3%	0,2%	2,5%	1,2%
Antal m <sup>2</sup>	193.028		70.296		76.111		36.557		10.064	

\*EBIT tal er fra selskabets interne regnskaber og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.) og beregnet på basis af lejeliste fra december 2019.

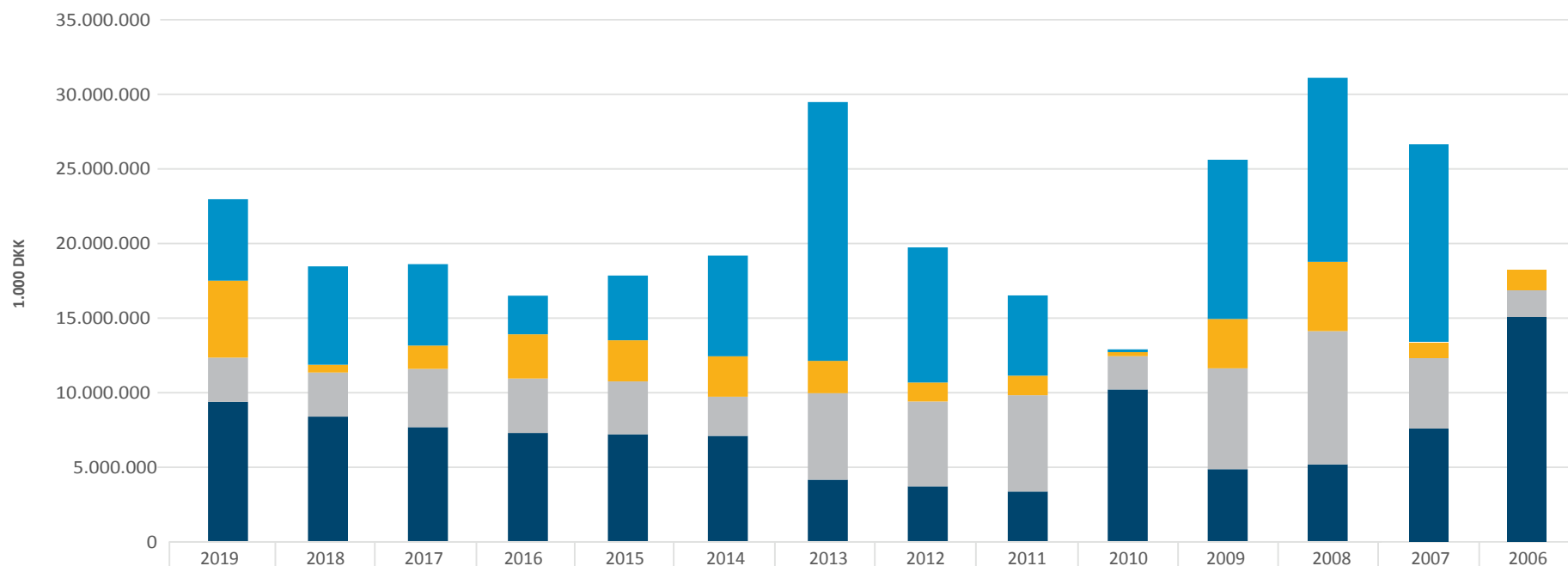
## UDVIKLING I LEJE OG INDTJENING

I K/S Danske Immobilen er huslejen steget for 16. år i træk. Når selskabets udvikling er stabil og med høj indtjening skyldes det ikke mindst et konsekvent og stabilt investeringsprogram.

I 2019 er der anvendt ca. 23 mio. DKK i investeringer og vedligeholdelse der er på niveau med forrige år.

Beløb i DKK 1.000	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettleje	90.668	89.166	87.687	85.640	83.870	82.002	80.464	79.597	77.409	76.012	74.577	73.584	71.500	70.126
Resultat før renter	57.024	56.576	50.824	54.066	54.663	54.820	54.424	53.505	53.528	53.341	50.226	49.778	42.869	40.822
Resultat før værdiregulering	47.500	46.462	40.508	43.668	46.439	38.521	39.306	20.116	23.335	12.385	25.016	17.606	14.026	14.207

## INVESTERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE FRA 2006 TIL 2019



K/S Danske Immoblien har et årligt investeringsbudget i størrelsesorden 20 mio. DKK, der er opdelt på løbende vedligeholdelse, investeringer der vedrører modernisering af boliger, og ejendomsinvesteringer. I 2019 er der investeret ca. 32,8 mio. DKK, hvoraf en mindre del er aktiveret på ejendommene. Det drejer sig blandt andet om omfattende boligrenoveringer i Lübeck.

# KONTOREJENDOMME\*

Kontorejendomme udgør 14% af den samlede portefølje, og heraf udgør PO Kohlmarkt 50,5%. Målt i antal m<sup>2</sup> udgør kontorejendomme 7% af porteføljen.

## Prime Office Kontor samlet

Beløb i DKK 1.000			PO Kohlmarkt		PO Walkerdamm		PO Wandsbek		PO Hamb. CH		Office Kamp		Sell Speicher	Germania
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019
Vurdering	407.025	364.323	205.417	191.910	79.179	61.232	35.108	35.014	52.288	44.804	35.033	31.363	206.164	189.730
Andel af portefølje	13,8%	14%	50,5%	52,7%	19,5%	16,8%	8,6%	9,6%	12,8%	12,3%	8,6%	8,6%	7,0%	6,4%
Nettoleje	22.175	22.267	11.104	10.925	4.577	4.480	1.748	1.762	3.128	3.121	2.088	1.979	10.407	9.300
Afkastprocent			4,50%	4,75%	5,25%	6,25%	4,38%	4,38%	5,25%	6,25%	5,00%	6,25%	4,50%	4,50%
EBIT	17.083	19.056	7.922	9.125	3.611	3.875	1.336	1.531	2.592	2.770	1.622	1.755	9.276	7.020
LTV	51,9%	58,0%	54,20%	57,9%	44,30%	57,3%	61,90%	62,0%	49,70%	58%	49,80%	55,6%	61,70%	56,80%
Tomgang	0,8%	0,2%	1,2%	0,3%	0,3%	4,1%	2,0%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Antal m <sup>2</sup>	20.981		9.265		4.988		1.180		3.412		2.136		7.465	6.794

\*Tal er fra selskabets interne vurderingsmodel. \*\* LTV er realkreditgæld/vurdering.



## LEJEØVERSIGT OVER STØRSTE LEJERE

### PO Kohlmarkt GmbH

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Kohlmarkt</b>	<b>Lübeck</b>	<b>9.265</b>		<b>11.155</b>	
Hovedlejere	Bank	4.988	54%	7.403	31-12-2026
	Tyske Stat	1.561	17%	1.154	31-12-2020
	Revision	1.006	11%	838	31-08-2020
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					5,5 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

### PO Walkerdamm GmbH, Kiel

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Walkerdamm</b>	<b>Kiel</b>	<b>4.988</b>		<b>4.740</b>	
Hovedlejere	Offentlig	2.503	50%	2.343	31-12-2020
	Offentlig	508	10%	388	30-04-2020
	Revisor	518	10%	470	30-04-2020
	Rejsebureau	383	8%	398	31-01-2021
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					0,96 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

### Office-Kamp, Lübeck

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>Office Kamp</b>	<b>Lübeck</b>	<b>2.136</b>		<b>1.812</b>	
Hovedlejere	EDB	689	32%	542	28-02-2022
	Retail	388	18%	348	14-02-2023
	Forsikring	220	10%	244	31-12-2021
	Læge	249	12%	235	
	Uddannelse	319	15%	329	31-12-2020
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					2,1 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

### PO Wandsbek, Hamburg

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Wandsbek</b>	<b>Hamburg</b>	<b>1.180</b>		<b>1.769</b>	
Hovedlejere	Detailhandel	628	53%	1.344	04-05-2026
	Boliger	552	47%	425	31-12-2019
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					5 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

### PO Hamburger Chausse GmbH

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Hamburger Ch.</b>	<b>Hamburg</b>	<b>3.412</b>		<b>3.126</b>	
Hovedlejere	Tysk sygekasse	3.412	100%	3.126	31-12-2024
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					5 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 14 fremgår detaljeret lejeoversigt.

### Sell Speicher II GmbH

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>Sell Speicher</b>	<b>Kiel</b>	<b>7.465</b>		<b>10.397</b>	
Hovedlejere	Advokat	1.353	18%	1.640	30-06-2022
	Revision	547	7%	348	30-06-2022
	Bank	962	13%	1.376	30-06-2022
	Forsikring (flere)	1.004	13%	1.413	3-5 år
	Speciallæge (flere)	920	12%	1.247	3-5 år
	Parkering			1.038	
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					3,6 år

### Germania Arkaden GmbH

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>Germania Arkaden GmbH</b>	<b>Kiel</b>	<b>6.794</b>		<b>8.829</b>	
Hovedlejere	Pensionskasse	4.535	66%	5.797	30-09-2023
	Speciallæger	1.373	20%	407	Ca 3 år
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					3,9 år

# BOLIG OG ERHVERVSEJENDOMME

## Orientering om MC Property Fund Hamburg GmbH

Selskabet er stiftet i 2007 og ejer ejendomme i Nordtyskland med hovedvægt på Hamborg området. Selskabet ejer både boliger og erhvervsejendomme og har i alle årene vist en stabil omsætning (lejeindtægter).

Der er i 2019 solgt flere mindre ejendomme i selskabet.

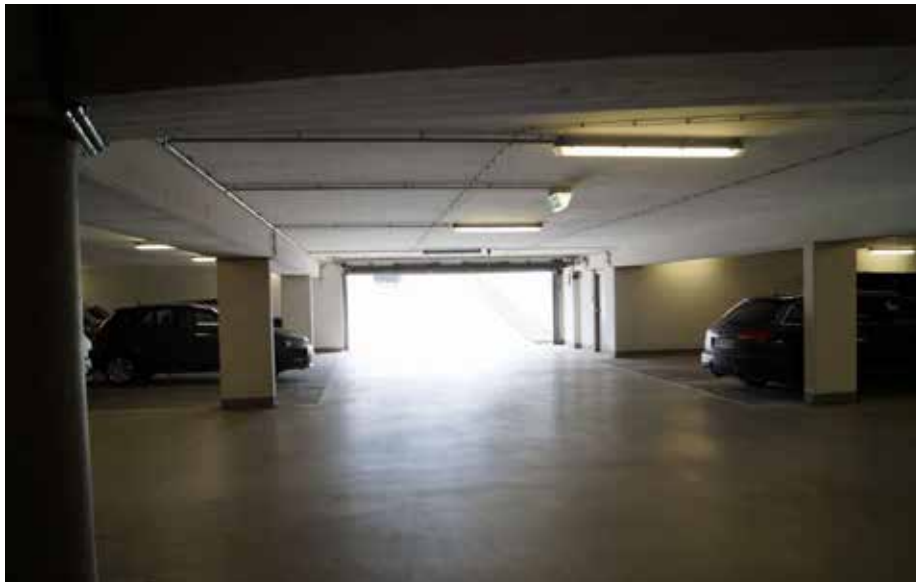
Selskabet forventes i de kommende år at bidrage til en fortsat vækst og indtjening i koncernen. Bestyrelsen vil nøje vurdere de enkelte ejendomme med henblik på om de passer ind i selskabets portefølje og der vil blive foretaget en række investeringer og vedligeholdelse af selskabets ejendomme i 2019.

## HOVEDTAL FOR SELSKABET

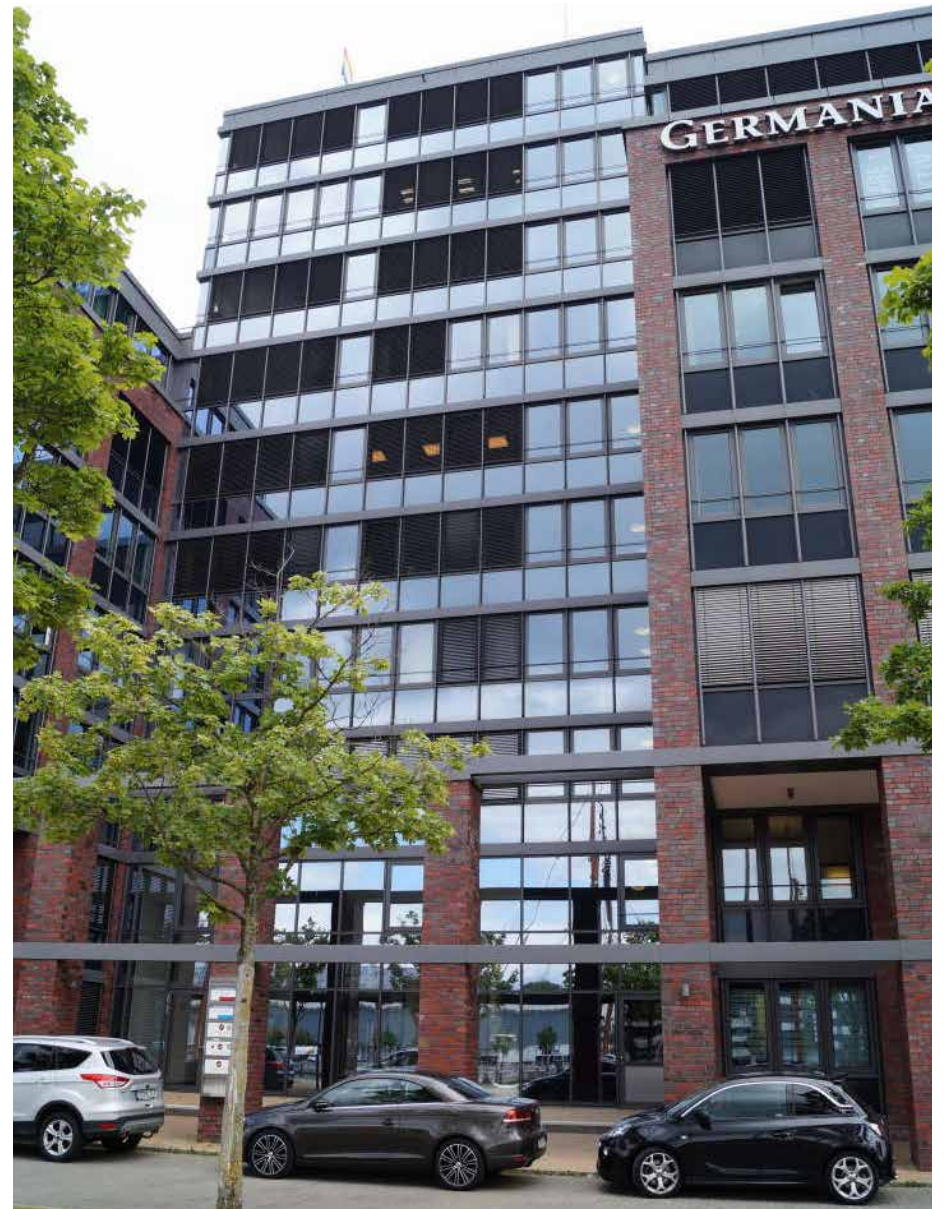
MC Property Fund	2019	2018
Beløb i DKK 1.000		
Vurdering	755.680	832.600
Andel af portefølje	25,6%	33%
Nettoleje	49.832	52.008
Afkastprocent	4,85%	5,00
EBIT*	28.813	41.927
LTV	61,2%	63,9%
Tomgang	5,5%	5,40%
Antal m <sup>2</sup>	62.235	73.882

\*Alle tal er opgjort på basis af 31.12.2019 og kan ikke sammenlignes direkte med regnskabstal for omsætning og resultat.

På selskabets hjemmeside <http://www.primeoffice.dk/kontor-og-erhvervsejendomme/> er de enkelte ejendomme og investeringsbyer beskrevet.



*Germania Arkaden, Kiel*



# SOLGTE EJENDOMME I MC PROPERTY FUND HAMBURG GMBH

Der er solgt en række ejendomme i selskabet i 2019, der er solgt ud fra, at de ikke passer ind i selskabets langsigtede strategi. Det drejer sig om ejendomme i mindre byer. Eller ejendomme med en erhvervstype, som ikke passer ind i Prime Office-koncernen. Det er eksempelvis supermarkeder, hotel og restauration.

Det glødende ejendomsmarked har betydet, at ejendommene har kunne afvikles til meget attraktive priser, og selv i ejendomme med en meget høj tomgang er der realiseret priser, der betyder at selskabet konstaterer et minimalt tab.

## Alle beløb i DKK

Adresse	Ejendom	Bogført 31-12-2018	Salgspris 2019	Antal m <sup>2</sup>	Resultat
Tangstedter Landstrasse, Hamborg	Detailhandel	34.883.499	37.721.985	2.149	2.838.486
Triitau	Hotel og supermarked	26.502.495	23.529.555	2.560	-2.972.941
Norderstedt	Supermarked	19.720.008	18.674.250	1.697	-1.045.758
Rendsburg	Boliger	24.209.298	24.650.010	5.260	440.712
I alt		105.315.300	104.575.800	11.666	-739.501



PO Kohlmarkt, Lübeck

# SELL SPEICHER GMBH







## Hoveddata Sell Speicher II GmbH

Opførelsesår	2002
Antal m <sup>2</sup>	7425
Type	Kontorbygning
Beliggenhed	Wall 55, Kiel
Udlejning	100%
Købpris i DKK	206.164.000
Lejeindtægt i DKK	10.407.000
Bruttorente	5%

### Lejerforhold

Hovedlejere	Cornelius+ Krage advokater
Lejeandel	18,20%
Løbetid	30-06-2022
Sydbank, lejerandel	13%
Revisorer og forsikring, andel	21%
Speciallæger	9%

## Økonomiske historiske data

### RESULTATOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Lejeindtægt	10.399	9.906	9.951	10.324	10.257	10.272	10.257	10.130	10.160	10.040	9.928	9.854
Driftsomkostninger	1.232	1.067	1.247	836	1.023	858	1.127	978	956	844	642	1.978
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.167</b>	<b>8.839</b>	<b>8.704</b>	<b>9.488</b>	<b>9.234</b>	<b>9.413</b>	<b>9.130</b>	<b>9.152</b>	<b>9.204</b>	<b>9.197</b>	<b>9.286</b>	<b>7.876</b>

# GERMANIA ARKADEN GMBH





## Hoveddata Germania-Arkaden GmbH

Opførelsesår	2010
Antal m <sup>2</sup>	6.794
Type	Kontorbygning
Beliggenhed	Willy-Brandt-Ufer 10, Kiel
Udlejning	100%
Købpris i DKK	189.730.000
Lejeindtægt i DKK	9.300.000
Bruttorente	5,0%

### Lejerforhold

Hovedlejere	Techniker Krankenkasse
Lejeandel	66,70%
Løbetid	30-06-2022

## Økonomiske historiske data

### RESULTATOPGØRELSE

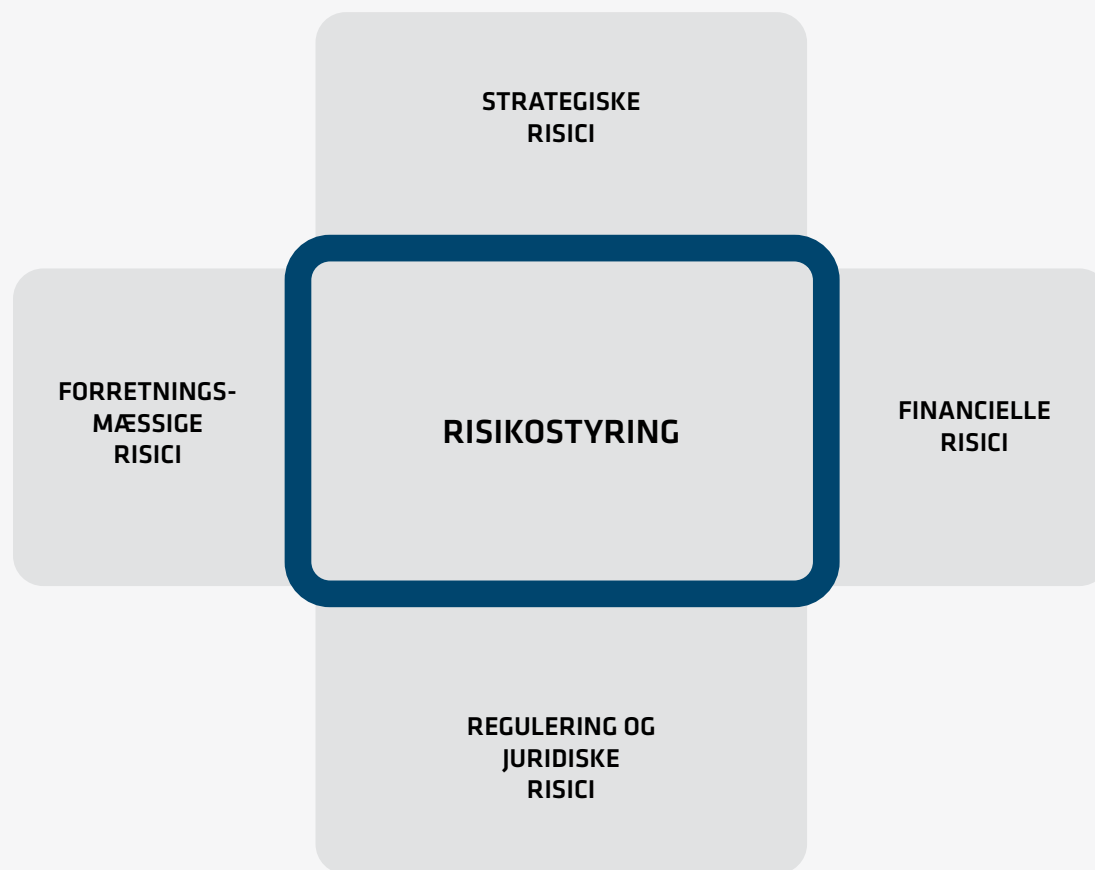
Beløb i DKK 1.000	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Lejeindtægt	9.279	8.771	8.846	8.846	8.980	8.801	8.518	8.667
Driftsomkostninger	1.448	1.732	1.232	1.709	2.008	1.859	2.381	1.635
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>7.831</b>	<b>7.039</b>	<b>7.614</b>	<b>7.137</b>	<b>6.972</b>	<b>6.942</b>	<b>6.136</b>	<b>7.032</b>

# RISIKOSTYRING

Risikostyring er en integreret del af selskabets forretningsmæssige ledelse, da risikostyring bidrager til at reducere usikkerheden i virksomheden og dermed er med til at skabe værdi for selskabets aktionærer. Både selskabets lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, og selskabets finanspolitik redegør for væsentlige risici og styring i koncernen, og de er begge tilgængelige på selskabets hjemmeside.

Det er en fast del af bestyrelsens årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder på grundlag af redegørelser fra direktionen. Dette sikrer, at hvert enkelt risikoforhold behandles mindst én gang om året. Direktionen orienterer på hvert bestyrelsesmøde om udviklingen inden for koncernens væsentligste risikoområder.

Uden at listen er udtømmende er de væsentligste risici af strategisk, forretningsmæssig, finansiel og juridisk samt reguleringsmæssig karakter.



## STRATEGISKE RISICI

Selskabets bestyrelse gennemgår alle væsentlige risici en gang om året, herunder også de strategiske risici. Der fastsættes på årlig basis styringsmål for selskabets hovednøgletal (KPI'er) og virksomheden eksterne og interne omgivelser vurderes både på kort og lang sigt.

En række af de eksterne faktorer som makroøkonomisk udvikling og udviklingen på de finansielle markeder, herunder det tyske ejendomsmarked, ligger uden for selskabets påvirkning og kan influere væsentligt på værdien af selskabets ejendomme.

## FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

Selskabets erhvervsejendomme ligger udelukkende i større byer, og har en attraktiv beliggenhed. Genudlejningsrisikoen vurderes derfor at have en lav risiko. De væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til selskabets lejeindtægter og lejernes betalingsevne. Ejendommenes vedligeholdelsesstand er et centralt forhold i selskabet. Der afsættes betydelige midler til at fastholde en høj kvalitet af ejendommene og af selskabets lejligheder. Administration af ejendommene varetages af samme forvalter, der har ydet et meget professionelt arbejde i over 10 år, og af en høj kvalitet.

## FINANSIELLE RISICI

Prime Office A/S finansielle risici er indgående beskrevet i virksomhedens finanspolitik, der kan findes på selskabets hjemmeside.

Selskabets kapitalstruktur med en høj egenkapitalandel og finansiering med langfristede realkreditlån reducerer virksomhedens tilbagebetalingsrisiko og selskabet har valgt at reducere renterisikoen med renteaftaler. Valutakursrisikoen er begrænset, og fastkurspolitikken betyder også en begrænset risiko på EUR/DKK forholdet. Virksomhedens kreditrisiko er yderst begrænset og relaterer sig til lejernes betalingsevne og styres via kreditvurdering og deposita.

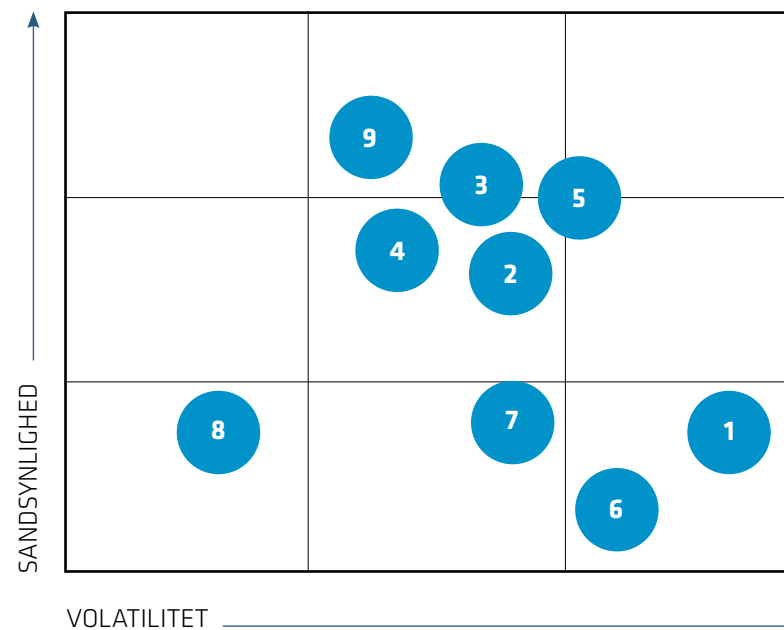
## REGULERING OG JURIDISKE RISICI

Fast ejendom er et yndet skatteobjekt, og der sker løbende ændringer af lovgivningen inden for ejendomsbeskatning og myndighedskrav af diverse karakterer: miljø, vedligehold, energi, men også i lejens regulering. I de senere år har den tyske Bundestag skærpet reglerne for udlejningsejendommens lejefastsættelse, der kan påvirke eventuelle stigninger i lejen.

Transaktionskat af fast ejendom ved salg er hævet markant i de seneste år, men også ændringer i den tyske beskatning af ejendomsselskaber kan betyde højere skattebetalinger. Da selskabet opererer over landegrænserne kan ændringer i skatteaftale mellem Danmark og Tyskland betyde ændrede skattemæssige forhold. Forholdet er overvejet som en del af risikovurderingsprocessen, men vurderes ikke at udgøre en særlig risiko. Selskabet er ikke part i usædvanlige eller større retssager.

# RISIKOANALYSE

NR.	RISIKO	RISIKO KATEGORI	VIRKNING
1	Skadet ry og rygte hos samarbejdspartnere	Økonomi og marked	Moderat
2	Forkert værdiansættelse af ejendomme	Forretningsmæssig	Moderat
3	Ændret lovgivning om lejeændring ved nyudlejning	Regulering og jura	Høj
4	Ændret lovgivning omkring energi, miljø, skat og sikkerhed omkring ejendomme	Regulering og jura	Moderat
5	Finansiell markedsuro	Finansiell	Høj
6	Ændret kreditvurdering og refinansiering	Finansiell	Moderat
7	Moderniseringer er uøkonomiske og husleje øges ikke	Forretningsmæssig	Moderat
8	Involvering i retssager	Regulering og jura	Lav
9	Demografi, geopolitik og økonomisk vækst	Øvrige	Høj





*Rendsburger Landsstrasse 109, Eckernförde*

## SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR



Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyling, og selskabet vil kun vokse når både indtjening og kapitalforhold tilsiger det.

Ejendommenes drift og spredningen på boliger, kontor og erhverv er med til sikre en stabil indtjening og en lav risiko. Selskabets kapitalstruktur består primært af egenkapital og realkreditlån med løbetider til 2025 og 2029.

Prime Office A/S optog i forbindelse med købet af de to kontorejendomme et banklån på i alt 68 mio. DKK der afvikles over fire år.

Herudover er der fremskaffet 54 mio. DKK ved en rettet emission.

Afdrag på bankgæld bortfalder når restgælden udgør 25 mio. DKK.

Der er i årets løb afdraget ca. 32 mio. DKK på ansvarlige lån, der udgør ca. 4,4 mio. DKK.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 39,5%.



### PRIMRAC (PRIME OFFICE RISK ADJUSTED CAPITAL)

Koncernens kapitalstruktur skal medvirke til at minimere risikoen ved en finansiel krise. Koncernen inddrager her både ansvarlige lån og den udskudte skat i et nøgletal, der justerer koncernens soliditet.

PRIMRAC er koncernens soliditetsnøgletal, hvor der tages udgangspunkt i egenkapital + ansvarlig kapital og udskudt skat. Tallet sættes i forhold til de samlede aktiver, og giver dermed udtryk for et soliditetsnøgletal. PRIMRAC bruges i forbindelse med stresstest ved fald i ejendomspriser og stigning i renten.

Både den ansvarlige kapital og den udskudte skat er en langsigtet del af selskabets kapitalstruktur.

Som det fremgår er der en stigning i både selskabets risikojusterede soliditet (PRIMRAC) og i selskabets soliditet.

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Samlede aktiver	3.017.588	2.542.120
Egenkapital	1.180.511	978.201
Ansvarlig lån	4.910	39.509
Udskudt skat	153.077	102.952
<b>Risikokapital I</b>	<b>1.338.498</b>	<b>1.120.662</b>
<b>PRIMRAC</b>	<b>44,3%</b>	<b>44,1%</b>
<b>Soliditet</b>	<b>39,1%</b>	<b>38,5%</b>

### LOAN-TO VALUE - LTV STIGER MED ØGET GEARING

Som det fremgår er LTV målt som realkreditgæld i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme faldet med 2,1% i forhold til forrige år.

Målt på al rentebærende gæld til bank og kreditforening er LTV faldet fra 53,3% til 52,6%.

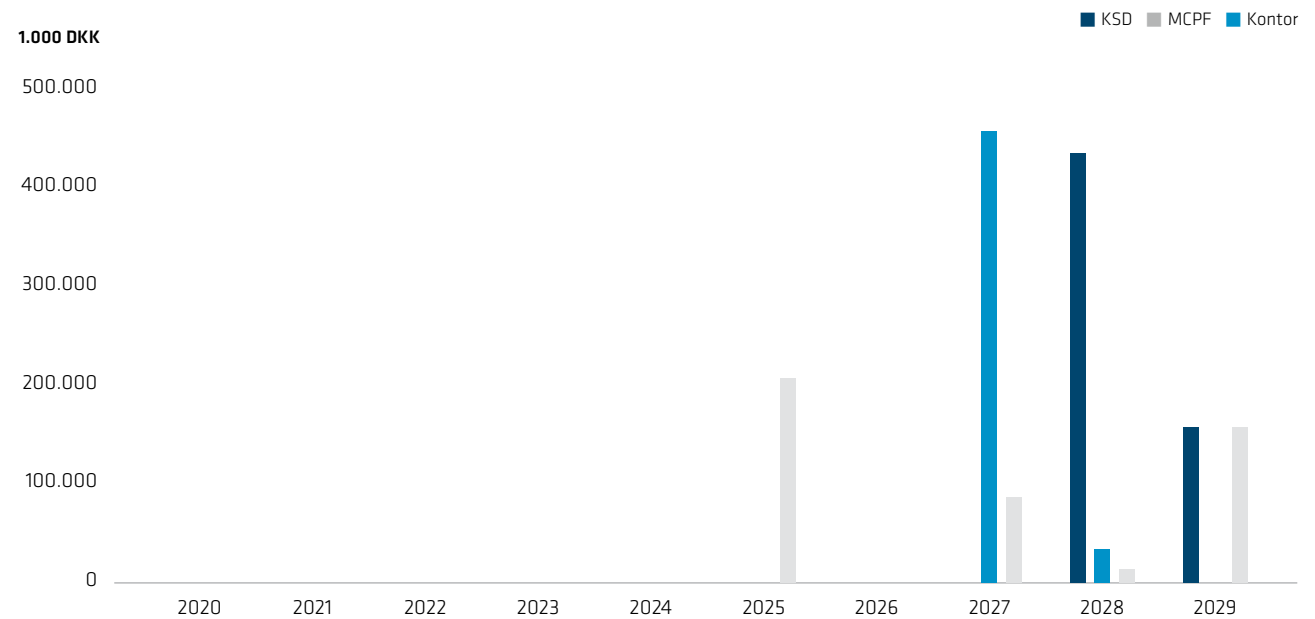
Sammenligner man selskabet med øvrige finansielle institutioner, som banker og realkreditinstitutter, er der tale om en høj soliditet og stor egenfinansiering. Risikoen på den samlede aktivmasse med 73% i boligejendomme vurderes som en teoretisk kreditrisiko.

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2019	31-12-2018
Investeringsejendomme	2.951.698	2.513.232
Lån med pant - kreditforening	1.465.937	1.305.500
Lån uden pant - bank	87.193	58.061,00
Likvide beholdninger	29.029	24.237
<b>LTV kreditforening</b>	<b>49,8%</b>	<b>51,9%</b>
<b>LTV kreditforening og bank</b>	<b>52,6%</b>	<b>53,3%</b>

# LANGFRISTEDE LÅN HAR LANG LØBETID OG LAV RENTE

Selskabets realkreditlån forfalder i mellem 2025 og 2029.

## FORFALDSSTRUKTUR FOR LANGFRISTET GÆLD TIL KREDITFORENING





*Dr. Lemmerz Straße, K/S Danske Immobilien*



*Heiligen Geistkamp, Office Kamp, Lübeck*



*Arnimstraße, K/S Danske Immobilien, Lübeck*

# FINANSIERINGSSTRATEGI

Selskabets finansieringsstruktur understøtter selskabets overordnede strategi, og er beskrevet i selskabets finanspolitik.

Der er oprettet en central styring af koncernselskabernes likviditet for at nedbringe renteomkostningerne på bankgæld. Koncernens strategiske mål for kapitalstrukturen er en soliditet på minimum 30%. Selskabets gæld finansieres som udgangspunkt med realkreditlån med lang løbetid.

PRIMRAC, der er selskabets interne risikonøgletal, ligger på 45,2% mod 39,5% som traditionelt soliditetsnøgletal.

Selskabets bankgæld har en løbetid frem til 2022. Når gælden andrager 25 mio. DKK afdrages der ikke yderligere.

Som et led i koncernens kapitalstruktur optages lån med forskellige forfaldstidspunkter, og forhandles med selskabets banker senest et år før forfald. Selskabets renterisiko afdækkes ved at optage lån med fast rente og via rentesikringer.

## OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT\*

Beløb i DKK 1.000 <b>SELSKAB</b>	Type	Lån	Rente i %**)	Vurdering pr. 31. dec. 2019	LTV
K/S Danske Immobilien	Bolig	571.989	Var.	1.393.099	41,1%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.723	Var.	35.108	61,9%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	111.240	Var.	205.417	54,2%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.967	Var.	52.288	49,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.444	Var.	35.033	49,8%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	35.091	Var.	79.179	44,3%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	461.889	Var.	755.681	61,1%
Sell Speicher GmbH	Kontor	127.134	Var.	206.164	61,7%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	107.758	Var.	189.730	56,8%
<b>I alt</b>		<b>1.480.235</b>		<b>2.951.698</b>	<b>50,2%</b>
I alt (Bolig)		571.989		1.393.099	
I alt (Kontor+ MCPF)		908.245		1.558.599	

\*) Koncernens realkreditlån er ud fra de faktiske restgælde pr. 31.12.2019 i Nykredit. I balance vises realkreditgæld til amortiseret kostpris. Låneomkostninger og kurstab/gevinst fordeles i lånets løbetid. Hertil kommer bidrag.

\*\*Renterne på koncernens realkreditlån matcher de variable ben på selskabets indgåede renteswaps.

Som det fremgår andrager LTV samlet 50,2% og for selskabets største ejendomsselskab – K/S Danske Immobilien udgør LTV 41,1%. Afdrag på realkreditlån i 2020 er fratrukket gæld til kreditinstitutter, og LTV er her beregnet til 49,8%.

## ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE I KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Type	Beløb	Rentesats	Forfald
Gæld til bank, langfristet	kredit	32.536	var.	2022
Gæld til bank, kortfristet	kredit	54.657	var	
HKL Grundstückerinvest GmbH	Ansvarligt lån	4.910	5%	2022
Anden gæld, langfristet*		61.761	0	
<b>I alt</b>		<b>148.954</b>		

\* Forudbetalinger lejere og markedsværdi af renteswaps.

## OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Rentesats i pct.*	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	2025	224.019
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,670	2022	149.394
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	2025	149.394
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,31	2027	149.394
MC Property Fund Hamburg GmbH	Renteswap	0,66	2025	261.440
Sell Speicher GmbH	Renteswap	0,59	2024	37.349
Germania Arkaden GmbH	Renteswap	0,97	2026	37.349
<b>I alt</b>				<b>1.008,410</b>

\* Den fast rente modsvarer af en 3 mdr. euro-rente.

# AFDÆKNINGSPROCENT FOR PERIODEN 2020 TIL 2025

## OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT

Alle tal i DKK 1.000	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Finansielle gældsforpligtelser	1.571.027	1.558.527	1.546.027	1.533.527	1.521.027	1.518.527
Heraf med fast rente	1.008.410	1.008.410	1.008.410	859.016	859.016	821.667
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	67,0%	67,1%	67,2%	57,4%	57,5%	55,0%
LTV målt på alle gældsforpligtelser	<b>53%</b>	<b>53%</b>	<b>52%</b>	<b>52%</b>	<b>52%</b>	<b>51%</b>

Som det fremgår er selskabets finansielle gældsforpligtelser afdækket med rentesikringer svarende til mellem 67 % og 55 % i de kommende 5 år. Selskabets følsomhed ved rentestigninger er dermed begrænsede.

I note 22 fremgår de finansielle gældsforpligtelser og i note 25 findes oversigt over koncernens rentesikringer.

I det følgende er vist, hvordan ændringer i afkastrenten og lejeindtægter påvirker væsentlige økonomiske nøgletal i selskabet.

# FØLSOMHEDSANALYSE VED ÆNDRINGER I AFKASTRENTE OG LEJEINDTÆGT

## EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF AFKASTPROCENT

Årsregnskab	Vægtet afkastprocent	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m <sup>2</sup>	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme	<b>4,85%</b>		<b>2.951,7</b>	<b>10.162</b>	<b>1.180,5</b>	<b>40,0%</b>
<b>Afkastprocent stiger</b>						
Afkastprocent stiger med 0,25%	5,10%	-145	2.807	9.664	1.068	38,0%
Afkastprocent stiger med 0,5%	5,35%	-276	2.676	9.213	965	36,1%
Afkastprocent stiger med 0,75%	5,60%	-396	2.556	8.800	872	34,1%
Afkastprocent stiger med 1%	5,85%	-505	2.447	8.425	787	32,2%
<b>Afkastprocent falder</b>						
Afkastprocent falder med 0,25%	4,60%	160	3.112	10.714	1.306	42,0%
Afkastprocent falder med 0,5%	4,35%	339	3.291	11.330	1.445	43,9%
Afkastprocent falder med 0,75%	4,10%	539	3.491	12.019	1.601	45,9%
Afkastprocent falder med 1%	3,85%	766	3.718	12.800	1.778	47,8%

Ved et fald i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 3.718 mio. DKK.

Ved en stigning i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 2.447 mio. DKK

Tabellen viser følsomheden ved ændringer i afkastprocenten og betydningen for dagsværdi, dagsværdi pr. m<sup>2</sup> og ændringer i egenkapital og egenkapitalandelen.

## EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF LEJE

Årsregnskab	Årslejen ændres med mio. DKK	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m <sup>2</sup>	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme			2.951,7	10.162	1.180,5	40,0%
Nettoleje	178,9					
Lejen stiger med 1%	1,8	36	2.988	10.287	1.209	40,5%
Lejen stiger med 2%	3,6	73	3.025	10.414	1.238	40,9%
Lejen stiger med 3%	5,4	110	3.062	10.542	1.267	41,4%
Lejen stiger med 4%	7,2	147	3.099	10.669	1.295	41,8%
Lejen stiger med 5%	8,9	184	3.136	10.797	1.324	42,2%
Lejen falder med 1%	-1,8	-37	2.915	10.036	1.152	39,5%
Lejen falder med 2%	-3,6	-74	2.878	9.908	1.123	39,0%
Lejen falder med 3%	-5,4	-111	2.841	9.781	1.094	38,5%
Lejen falder med 4%	-7,2	-148	2.804	9.654	1.065	38,0%
Lejen falder med 5%	-8,9	-184	2.767	9.526	1.037	37,5%

I ovenstående tabel er vist følsomheden ved ændringer i årslejen for **+ - 1-5%**.

Et fald i lejeindtægterne på 5% svarende til 8,9 mio. DKK vil betyde en ændring i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på -184 mio. DKK.



# STRESSTEST

I indberetninger til Finanstilsynet skal der foretages stresstest. I tabellen er vist påvirkningerne af selskabets ejendomme ved en stigning i renten på 5% og et fald i ejendomspriserne på 25%.

Det er væsentligt for selskabet, at balancen er stærk.

Ved et fald i ejendomspriserne på 25% og en rentestigning på 5% vil selskabet stadig have en stærk soliditet. Selskabets interne soliditetstal – PRIMRAC – viser en soliditet på 35,7%.

LTV stiger fra 49,8% i forhold til realkreditgæld og dagsværdi af investeringsejendomme til 66,4%.

Faldet i ejendomspriserne modvirkes af, at en 5% rentestigning øger værdien af selskabets rentesikringer, hvor markedsværdien øges til 249 mio. DKK.

## STRESSTEST EJENDOMME FALDER 25% OG RENTEN STIGER 5%

Beløb i DKK 1.000	31-12-2019	Ejendomme falder 25% og rente stiger 5%
Investeringsejendomme	2.951.698	2.213.774
Egenkapital	1.180.511	693.625
Ansvarlige lån	4.910	4.910
Udskudt skat	153.077	91.000
Risikokapital I	1.338.498	789.535
PRIMRAC	45,3%	35,7%
Soliditet (EK/ejendomme)	40,06%	31,33%
LTV kreditforening	49,83%	66,4%

\* skønsmæssigt opgjort

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Prime Office A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er endvidere udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og af koncernens og moderselskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2020

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Administrerende direktør

## Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## Til kapitalejerne i Prime Office A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, side 96-154, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nær-mere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1 i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 19.4.2013 for regnskabsåret 2013. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 7 år frem til og med regnskabsåret 2019.

### Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2019. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 2.951.698 t.kr. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en netto-indtægt på 128.448 t.kr., jf. regnskabsnote 16, som er indregnet i resultatopgørelsen.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 99% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Værdiansættelsen til dagsværdi indebærer et væsentligt regnskabsmæssigt skøn som følge af, at ledelsen i forbindelse med vurderingen må skønne over en række faktorer, som påvirker værdiansættelsen væsentligt.

Vi har vurderet, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendommene især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel (en afkastbaseret model), og vores revision er derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

1. Fastsættelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme
2. Fastsættelse af afkastprocenter
3. Fastsættelse af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi især vedrørende fradrag for forestående renoverings- og ombygningsarbejder.

Den af ledelsen anvendte metode for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i årsregnskabsnotens note 2.

#### **Forholdet er behandlet således i revisionen**

Vi opnåede en forståelse af ledelsens processer for værdiansættelsen af investeringsejendommene, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper er passende beskrevet i regnskabet.

- Vi vurderede og testede koncernens procedurer for opgørelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme, herunder korrektioner som følge af tomgang. Testen omfattede en kontrol af, at de budgetterede forudsætninger bygger på et validt grundlag for lejeindtægter, ejendomsadministration og ejendomsservice samt omkostninger til løbende vedligeholdelse mv. Vi testede desuden korrektioner for tomgangsleje. Vi kontrollerede, at det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme er ledelsesgodkendt. På stikprøvebasis testede vi endvidere, at udviklingen i nettoresultaterne kan sandsynliggøres ud fra de historiske realiserede lejeindtægter og resultater.
- Vi vurderede og testede koncernens procedurer for fastlæggelse af afkastprocenter for de enkelte ejendomme ved at sammeholde ledelsens foretagne regnskabsmæssige skøn over afkastkrav med de afkastprocenter, som kunne konstateres ved de af koncernen indhentede eksterne valuarvurderinger.
- Vi vurderede og testede koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af korrektioner relateret til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsarbejder. Testen omfattede en kontrol af, at de foretagne korrektioner var ledelsesgodkendte.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er

højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammentværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med bevisenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige bevisenheder eller forhold kan dog medføre, at

koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er

centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Aarhus, den 25. marts 2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz  
Statsautoriseret revisor  
mne 34145



MC Property Fund GmbH, Moorhof 7, 7a og 7b

## Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2019	2018	2019	2018
4	<b>Nettoomsætning</b>	<b>164.158</b>	<b>163.566</b>	<b>5.324</b>	<b>4.416</b>
5	Driftsomkostninger	(49.436)	(50.374)	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>114.722</b>	<b>113.192</b>	<b>5.324</b>	<b>4.416</b>
6,7,8	Salgs- og administrationsomkostninger	(16.397)	(14.863)	(9.815)	(7.181)
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>98.325</b>	<b>98.329</b>	<b>(4.491)</b>	<b>(2.765)</b>
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	124.703	94.783
10	Finansielle indtægter	15	5	541	898
11	Finansielle omkostninger	(28.651)	(32.767)	(5.014)	(7.613)
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>69.689</b>	<b>65.567</b>	<b>115.739</b>	<b>85.304</b>
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	128.448	83.483	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>198.137</b>	<b>149.050</b>	<b>115.739</b>	<b>85.304</b>
13	Skat af årets resultat	(34.125)	(20.129)	(9.912)	(7.363)
14	<b>Årets resultat</b>	<b>164.012</b>	<b>128.921</b>	<b>105.827</b>	<b>77.941</b>
	<b>Fordeling af årets resultat</b>				
	Moderselskabets aktionærer	105.827	77.941		
	Ikke kontrollerende interesser	58.185	50.980		
	<b>I alt</b>	<b>164.012</b>	<b>128.921</b>		
	<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>				
15	Resultat pr. aktie (EPS)	30,42	22,43		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	30,42	22,43		



## Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2019	2018	2019	2018
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>164.012</b>	<b>128.921</b>	<b>105.827</b>	<b>77.941</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
	Kursreguleringer	314	2.572	179	1.460
	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(19.992)	(8.883)	(5.281)	(4.138)
28	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(7.958)	(2.620)
23,25	Skat af dagsværdireguleringer	3.405	910	1.439	910
	Anden totalindkomst	(16.273)	(5.401)	(11.622)	(4.389)
	<b>Årets totalindkomst</b>	<b>147.739</b>	<b>123.520</b>	<b>94.205</b>	<b>73.552</b>
	<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
	Moderelskabets aktionærer	94.206	73.552		
	Ikke kontrollerende interesser	53.533	49.968		
	<b>I alt</b>	<b>147.739</b>	<b>123.520</b>		

## BALANCE

### Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2019	2018	2019	2018
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<i>Materielle aktiver</i>				
16,17	Investeringsejendomme	2.978.846	2.513.238	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	451	344	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.078.013	778.609
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>2.979.297</b>	<b>2.513.582</b>	<b>1.078.013</b>	<b>778.609</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
18	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.150	1.740	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	20.124	0
19	Andre tilgodehavender	8.103	2.406	369	52
	Periodeafgrænsningsposter	9	155	9	155
	Likvide beholdninger	29.029	24.237	2.119	2.193
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>38.291</b>	<b>28.538</b>	<b>22.621</b>	<b>2.401</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.017.588</b>	<b>2.542.120</b>	<b>1.100.634</b>	<b>781.010</b>

## Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2019	2018	2019	2018
	<b>Egenkapital</b>				
20	Aktiekapital	189.666	174.666	189.666	174.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	467.681	369.610
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(33.753)	(17.166)	(10.069)	(5.950)
	Reserve for valutakursregulering	2.106	1.792	0	0
	Overført resultat	1.022.493	818.910	49.314	20.138
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.180.511</b>	<b>978.201</b>	<b>696.592</b>	<b>558.464</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	483.920	419.738	0	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>696.592</b>	<b>558.464</b>	<b>696.592</b>	<b>558.464</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
23	Udskudt skat	153.077	102.952	43.810	35.324
22	Gæld til kreditinstitutter	1.465.937	1.305.500	0	0
22	Gæld til banker	54.657	24.264	54.657	24.264
22	Anden gæld	4.418	37.337	4.418	37.337
22	Leasingforpligtelser	26.191	0	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.704.280</b>	<b>1.470.053</b>	<b>102.885</b>	<b>96.925</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
22	Gæld til kreditinstitutter	5.443	3.392	0	0
22	Gæld til banker	32.536	33.797	17.031	12.935
	Leverandørgæld	14.450	5.141	4.492	0
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	261.212	98.730
	Selskabsskat	17.650	6.716	5.307	5.305
	Leasingforpligtelser	957	0	0	0
22,24	Anden gæld	61.761	44.820	13.115	8.651
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>132.797</b>	<b>93.866</b>	<b>301.157</b>	<b>125.621</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.837.077</b>	<b>1.563.919</b>	<b>404.042</b>	<b>222.546</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.017.588</b>	<b>2.542.120</b>	<b>1.100.634</b>	<b>781.010</b>

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

Beløb i DKK 1.000	2019						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2019</b>	<b>174.666</b>	<b>(17.166)</b>	<b>1.792</b>	<b>818.910</b>	<b>978.201</b>	<b>419.738</b>	<b>558.464</b>
Årets resultat	0	0	0	164.012	164.012	58.185	105.827
Anden totalindkomst	0	(16.587)	314	0	(16.273)	(4.652)	(11.621)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(16.587)</b>	<b>314</b>	<b>164.012</b>	<b>147.739</b>	<b>53.533</b>	<b>94.206</b>
Kapitalforhøjelse	15.000	0	0	39.535	54.535	0	54.535
Omkostninger til kapitalforhøjelse	0	0	0	(170)	(170)	0	(170)
Minoritetsinteresser, opkøb af virksomheder	0	0	0	23.818	23.818	23.818	0
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(13.169)	(13.169)	(13.169)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(10.498)	(10.498)	0	(10.498)
Udbytte egne aktier	0	0	0	55	55	0	55
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.571</b>	<b>54.571</b>	<b>10.649</b>	<b>43.922</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>189.666</b>	<b>(33.753)</b>	<b>2.106</b>	<b>1.022.493</b>	<b>1.180.511</b>	<b>483.920</b>	<b>696.592</b>

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

	2018						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>(9.193)</b>	<b>(780)</b>	<b>689.989</b>	<b>854.681</b>	<b>369.770</b>	<b>484.912</b>
Årets resultat	0	0	0	128.921	128.921	50.980	77.941
Anden totalindkomst	0	(7.973)	2.572	-	(5.401)	(1.012)	(4.389)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(7.973)</b>	<b>2.572</b>	<b>128.921</b>	<b>123.520</b>	<b>49.968</b>	<b>73.552</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>(17.166)</b>	<b>1.792</b>	<b>818.910</b>	<b>978.201</b>	<b>419.738</b>	<b>558.464</b>

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2019				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2019</b>	<b>174.666</b>	<b>369.610</b>	<b>(5.950)</b>	<b>20.138</b>	<b>558.464</b>
Årets resultat	0	124.703	0	(18.876)	105.827
Anden totalindkomst	0	(7.681)	(4.119)	178	(11.622)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>117.022</b>	<b>(4.119)</b>	<b>(18.698)</b>	<b>94.205</b>
Kapitalforhøjelse	15.000	0	0	39.536	54.536
Omkostninger til kapitalforhøjelse	0	0	0	(170)	(170)
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(18.951)	0	18.951	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(10.498)	(10.498)
Udbytte af egne aktier	0	0	0	55	55
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>15.000</b>	<b>(18.951)</b>	<b>0</b>	<b>47.874</b>	<b>43.923</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>189.666</b>	<b>467.681</b>	<b>(10.069)</b>	<b>49.314</b>	<b>696.592</b>

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

	2018				
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>277.509</b>	<b>(3.609)</b>	<b>36.346</b>	<b>484.912</b>
Årets resultat	0	94.783	0	(16.842)	77.941
Anden totalindkomst	0	(2.682)	(2.341)	634	(4.389)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>92.101</b>	<b>(2.341)</b>	<b>(16.208)</b>	<b>73.552</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>174.666</b>	<b>369.610</b>	<b>(5.950)</b>	<b>20.138</b>	<b>558.464</b>

## Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2019	2018	2019	2018
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>98.325</b>	<b>98.329</b>	<b>(4.491)</b>	(2.765)
	Ændring i tilgodehavender	92.420	5.250	(19.967)	30.211
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	546	(34.866)	165.793	87.119
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	97	(7)	0	0
	Betalt selskabsskat	(1.636)	0	0	0
	<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>189.752</b>	<b>68.706</b>	<b>141.335</b>	<b>114.565</b>
	Modtagne finansielle indtægter	15	5	541	898
	Betalte finansielle omkostninger	(28.651)	(32.767)	(5.014)	(7.613)
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>161.116</b>	<b>35.944</b>	<b>136.863</b>	<b>107.851</b>
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>				
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(17.887)	(13.607)	0	0
	Salg af investeringsejendomme	104.576	21.465	0	0
	Salg af aktiver bestemt for salg	-	22.861	0	0
	Køb / tilgang af andre anlæg	(107)	(13)	0	0
	Salg / afgang af andre anlæg	20	0	0	0
27	Køb af virksomheder	(201.359)	0	(201.359)	0
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(114.757)</b>	<b>30.706</b>	<b>(201.359)</b>	<b>-</b>



## Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2019	2018	2019	2018
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>					
29	Lånoptagelse	47.442	68.730	47.442	0
29	Tilbagebetaling på lån	(115.490)	(135.107)	(45.895)	(107.727)
	Kapitalforhøjelse	54.366	0	54.366	0
	Udlodning K/S Danske Immobilien	(13.169)	0	18.951	0
	Udloddet udbytte	(10.443)	0	(10.443)	0
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>(37.294)</b>	<b>(66.377)</b>	<b>64.421</b>	<b>(107.727)</b>
	<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>9.065</b>	<b>273</b>	<b>(74)</b>	<b>125</b>
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	3.375	3.093	2.193	2.063
	Overtagne likvide beholdninger	1.076	0	0	0
	Valutakursreguleringer, likvider	8	9	1	6
	Årets pengestrømme	9.065	273	(74)	125
	<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>13.524</b>	<b>3.375</b>	<b>2.119</b>	<b>2.193</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>					
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	29.029	24.237	2.119	2.193
	Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(15.505)	(20.862)	0	0
	<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>13.524</b>	<b>3.375</b>	<b>2.119</b>	<b>2.193</b>



MC Property Fund Hamburg GmbH, Cuxhavener Straße 344



# NOTER

## Indholdsfortegnelse

1. Ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis	109
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	110
3. Segmentoplysninger	116
4. Nettoomsætning	118
5. Driftsomkostninger	118
6. Salgs- og administrationsomkostninger	118
7. Personaleomkostninger	119
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	120
9. Aktiebaseret vederlæggelse	120
10. Finansielle indtægter	121
11. Finansielle omkostninger	121
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	122
13. Skat af årets resultat	125
14. Resultatdisponering	126
15. Resultat pr. aktie og udbytte	126
16. Investeringsejendomme	127
17. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab	129
18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	132
19. Andre tilgodehavender	132
20. Aktiekapital	132
21. Egne aktier	133
22. Finansielle gældsforpligtelser	133
23. Udskudt skat	135
24. Anden gæld	136
25. Afledte finansielle instrumenter	137
26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	138
27. Køb af virksomheder	139
28. Finansielle risici og finansielle instrumenter	141
29. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	143
30. Nærtstående parter	145
31. Aktionærforhold	146
32. Ledelsens beholdning af aktier mv.	147
33. Begivenheder efter balancedagen	148
34. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	148
35. Anvendt regnskabspraksis	149

## 1. ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS OG VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Prime Office A/S er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som er godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta. EUR er den funktionelle valuta for alle koncernens selskaber. Koncernen har valgt DKK som præsentrationsvaluta, da de primære regnskabsbrugere er danske investorer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2019 har ikke medført ændringer i den anvendte regnskabspraksis, som derfor er uændret i forhold til sidste år.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft i regnskabsåret 2019

I årsrapporten for 2019 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår. De væsentlige standarder i denne sammenhæng er IFRS 16 og IFRIC 23.

IFRS 16, Leasing blev udsendt i januar 2016 og er trådt i kraft pr. 1. januar 2019. Indvirkningen heraf i koncernen er begrænset til følgende: Kontrakter med koncernen som leasingtager omfatter alene moderselskabets kontorfaciliteter i Aarhus. Lejekontrakten vedr. kontorfaciliteterne indebærer en forpligtelse på ca. 1.200 t.DKK og er som følge af uvæsentligheden ikke indregnet. Kontrakterne hvor Prime Office A/S er leasinggiver bliver ikke påvirket af implementeringen af IFRS 16, idet disse fortsat kategoriseres som operationel leasing. Herudover har koncernen identificeret right-of-use assets i form af 20 lejede grunde i K/S Danske Immobilen, hvorpå selskabet har investeringsejendomme. Selskabet har indgået kontrakter med udlejer - som typisk er den lokale kommune - med en løbetid på mellem 20 og 47 år. Som et delelement i aftalerne er udlejer forpligtet til at købe ejendommen til dagsværdi ved udløb af kontrakten, såfremt denne ikke forlænges.

Indregningen heraf er sket efter IFRS 16 med optagelse af aktivets værdi under posten 'Investeringsejendomme' (se nærmere i note 16) og tilsvarende forpligtelse under 'Leasingforpligtelser' (langfristet hhv. kortfristet - se nærmere herom i note 22). Koncernen har anvendt den lempelige overgangsregel, hvorved der alene sker indregning fra 1. januar 2019. Der er ingen egenkapital-effekt. Der er anvendt en diskonteringsfaktor på 2%, svarende til koncernens marginale lånerente.

IFRIC 23, Usikkerhed ved opgørelse af skattepligtig indkomst er trådt i kraft i 2019. Implementeringen af IFRIC 23 har ikke haft indflydelse på regnskabet, idet der dog henvises til note 23 for nærmere omtale heraf.

Implementeringen af øvrige nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft, har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis eller præsentation.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU på balancedagen, men endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af årsrapporten foreligger der herudover en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som træder i kraft for senere regnskabsår, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten. Ledelsen vurderer løbende den eventuelle indvirkning. Det er ledelsens umiddelbare vurdering, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke vil få væsentlig indvirkning på årsrapporten de kommende regnskabsår.

## 2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

Ved anvendelse af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 35, er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene har selskabet indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Lübeck, Kiel, Schleswig og Flensborg. Disse data omfatter tidsserier for demografi, byggeri, indkomstforhold, udlejning for kontor, erhverv og boliger, udlejningspriser for områderne og markedspriser for boliger, kontor og erhverv. Herudover leveres priser for salg af ejerlejligheder, enfamiliehuse, flerfamiliehuse, kontor og erhverv i form af priser pr m<sup>2</sup> og handelsmultipler (rentesatser) for indgåede handler. BULWIENGESA leverer også ejendomsdata til den tyske Bundesbank statistik for ejendomspriser i Tyskland, og leverer data for 125 byer og alle delstater.

Herudover har ledelsen har foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft indflydelse på årsregnskabet. De faktiske udfald kan afvige fra foretagne skøn og vurderinger, men vurderes af ledelsen som værende forsvarlige og realistiske.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Den valgte regnskabspraksis kan have betydning for posteringerne i årsrapporten, da en ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten for "Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme, og i balancen under langfristede materielle aktiver.

Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. Alle ejendomme vurderes fra 2017 efter en afkastmodel. Kontorejendomme blev tidligere vurderet efter en DCF-model. De tyske valuarer anvender en DCF-model.

De seneste års erfaringer viser, at alle selskaber har en stabil lejeindtægt og en høj udlejningsprocent, og derfor anvendes fremover samme interne vurderingsmodel.

Afkastmodellen har været brugt siden 2004 i K/S Danske Immobilien og hovedelementerne for alle ejendomme er følgende:

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MC Property Fund Hamburg GmbH vil der i de kommende år dog være lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendommers værdiregulering. På kvartalsmøder med selskabets forvalter gennemgås hvert enkelt ejendomsselskab specifikt, og der udarbejdes årlige investerings- og vedligeholdelsesbudgetter for alle ejendomsselskaber. I modellerne er anvendt mellem 7,5 og 12 DKK pr. m<sup>2</sup>.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter, som pt. medfører 2,5 - 8% af nettolejen afhængig af selskabets størrelse og lejermasse.

- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2019 på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdato for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank. Der er i 2019 fortsat en særskilt risikostyringsfunktion gennem en tysk virksomhed.

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdivurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller. Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

### Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2019 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 2.951,6 mio. DKK, hvilket svarer til en positiv værdiregulering på 128,4 mio. DKK. Fordeling på boliger er 66,3 mio. DKK, 38,1 mio. DKK på kontorejendomme og 24,0 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH.

Da der ikke findes observerbare markedsdato for investeringsområderne klassificeres investeringsejendommene i lighed med tidligere år som værende på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

### Afkastprocenter 2019

BY	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,25%	4,5%-4,75%
Lübeck	4,75%	4,75%-5,50%
Kiel		4,5%-5,25%
Slesvig	5,25%	
Heide	5,00%-5,25%	5,50%
Lensahn	5,25%	
Eutin	5,00%-6%	6,00%
Leck		6,75%
Neumünster		5,75%
Glückstadt		5,00%
Øvrige	5,25%	6,00%

## Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Antal m <sup>2</sup>	Erhverv	Bolig	Værdi pr m <sup>2</sup> i DKK	Afkast Procent	Leje pr m <sup>2</sup>
K/S Danske Immobilien	Bolig	193.028	1266	191.762	7.217	5,00%	475
PO Kohlmarkt	Kontor	9.265	9.265		22.171	4,50%	1.198
PO Walkerdamm	Kontor	4.988	4.988		15.874	5,25%	918
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	1.180	628	552	29.752	4,38%	1.481
PO Hamburger Chausse	Kontor	3.412	3.412		15.325	5,25%	917
Office Kamp	Kontor	2.136	2.136	-	16.401	5,00%	978
MC Property Fund	Bolig og erhverv	62.235	41.992	20.243	12.142	4,85%	700
Sell Speicher GmbH	Kontor	7.424	7.424		27.770	4,50%	1.402
Germania Arkaden GmbH	Kontor	6.794	6.794		27.926	4,50%	1.369
i alt		<b>290.462</b>	<b>77.905</b>	<b>212.557</b>	<b>10.162</b>		<b>544</b>
			27%	73%			

### Ekstern dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2019 indhentet eksterne valuarberegninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

Ledelsens begrundelse for at indhente valuarvurderinger fra eksterne valuarer er til brug for efterprøvelse af koncernens egne afkastmodeller. De eksterne valuarvurderinger beregner investeringsejendommene dagsværdi ud fra ejendommene faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger. De tyske valuarer fratrækker endvidere transaktionsomkostninger i ejendommene værdi, der udgør ca. 10%. Disse omkostninger er udtryk for omkostninger, som en køber vil have i forbindelse med købet af ejendommene og inkluderer grundskat ved salg, der varierer fra delstat til delstat, mægler og notaramkostninger.



## Vurdering af selskabets ejendomme

Beløb i DKK 1.000	Vurdering 31-12-2019	Vurdering 31-12-2018	Δ mio. DKK 2018-2019	Heraf kursregulering	Heraf forbedringer	Heraf solgte ejendomme	Dagsværdi regulering	Valuar 31-12-2019	Valuar + 10% 31-12-2019
K/S Danske Immobilien	1.393.099	1.316.306	76.793	423	10.030		66.340	1.388.617	1.527.479
PO Kohlmarkt	205.417	191.910	13.507	62	0		13.445	214.380	235.818
PO Walkerdamm	79.179	61.232	17.947	20	4.481		13.446	69.468	76.415
PO Wandsbek	35.108	35.014	94	11	0		82	38.095	41.905
PO Hamburger Chausse	52.288	44.804	7.484	14	0		7.470	47.806	52.587
Office Kamp	35.033	31.363	3.670	10	0		3.660	32.867	36.153
MC Property Fund Hamburg	755.681	832.604	(76.923)	268	4.126	105.332	24.005	778.343	856.177
Sell Speicher	206.164			0				205.417	225.958
Germania Arkaden	189.730			0				179.273	197.200
I alt	<b>2.951.698</b>	<b>2.513.232</b>		<b>808</b>	<b>17.887</b>	<b>105.332</b>	<b>128.448</b>	<b>2.954.266</b>	<b>3.249.693</b>

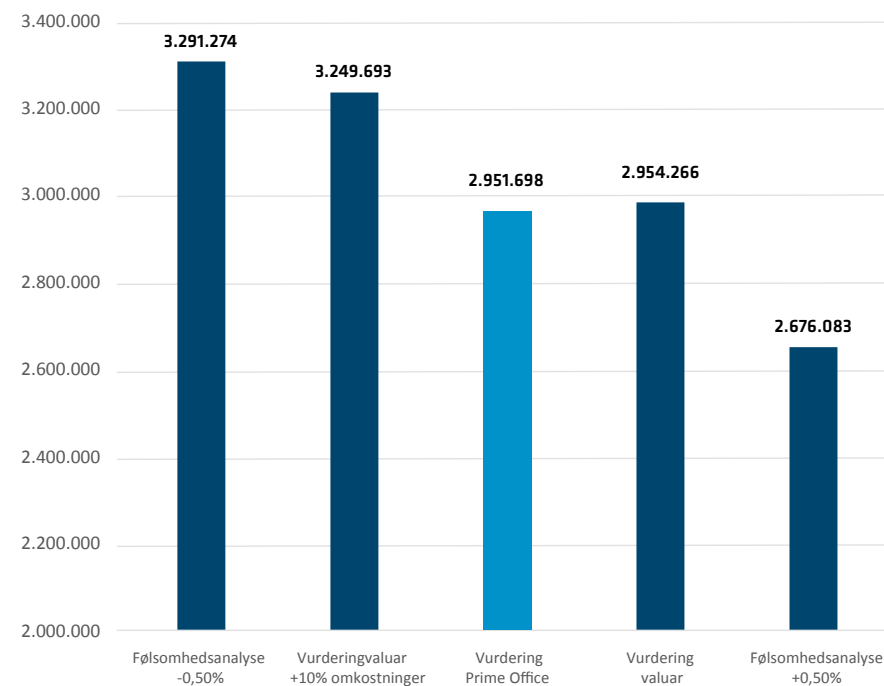
Som det fremgår har de tyske valuarer beregnet værdien af selskabets investeringsejendomme til 3.249,6 mio. DKK og til 2.954,2 mio. DKK eksklusive omkostninger. Baggrunden for at de tyske valuarer tillægger omkostninger er et krav fra RICS, der er en institution for certificerede valuarer.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdivurdering vil ledelsen fortsat indhente valuarrapport er fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres fortsat på selskabets hjemmeside.

Selskabets har indgået en dataleveringsaftale med BULWIENGESA om markedsdata for selskabets investeringsbyer: Lübeck, Hamborg, Kiel, Flensborg og Schleswig og vil fremover anvende disse data ved vurderingen af selskabets investeringsejendomme i delårs- og halvårsrapporter. Selskabets forvalter BUWOG Immobilien Management vil fortsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

Herudover er der oprettet en risikostyringsfunktion omkring selskabets ejendomme hos en tysk samarbejdspartner.

### Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 DKK

Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki 3, da der ikke findes markedsdata for flere af byerne. Dagsværdimåling på baggrund af beregningsmodeller er i sagens natur altid forbundet med usikkerhed som følge af, at der i vid udstrækning anvendes input til modellerne, som ikke direkte kan observeres på aktive markeder. De valgte afkastprocenter er derfor behæftet med usikkerhed, og den grafiske følsomhedsanalyse viser, at ud fra en samlet vurdering af investeringsejendommene på 2.951,6 mill. DKK svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.291,2 mio. DKK til 2.676,0 mio. DKK.

### Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi

Ved anvendelse af koncernens interne afkastbaserede model er dagsværdien følsom over for ændringer i dels afkastprocenten og dels ændringer i lejeindtægt.

Følsomhedsanalysen ved ændringer af afkastprocenten på + - 0,5% og ved ændringer i lejeindtægterne på + - 5% er følgende:

Et fald i årslejen på 5% svarende til ca. 8,9 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 184 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 184 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 275 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 339 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er endvidere blevet vurderet af eksterne valuarer den 31. december 2019. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 2.951,6 mio. DKK.

<b>Årsleje</b>			
<b>mio</b>	<b>-5%</b>	<b>178 mio.</b>	<b>5%</b>
Ændring årsleje	-8,9		8,9
Dagsværdi	-184		184
<b>Afkastprocent</b>			
<b>mio</b>	<b>-0,5%</b>	<b>4,85%</b>	<b>0,5%</b>
Dagsværdi	339	-	-275

### Udskudte skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Den indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2019 165,2 mio. DKK mod 102,9 mio. DKK i 2018.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2019 43,8 mio. DKK mod 35,3 mio. DKK i 2018. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har dog ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke kan forvente at anvende disse fuldt ud. Se nærmere i note 23.

### 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilien. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH. Fra 2020 vil de to nye kontorselskaber indgå i segmentet – kontor.

Boligerne er her medtaget for K/S Danske Immobilien og MC Property Fund Hamburg GmbH. Kontorer og erhverv er her samlet for MC Property Fund Hamburg GmbH og de enkelte tyske selskaber.

Koncernens interne rapportering til bestyrelsen følger den tredelte segmentering, som ligeledes svarer til koncernens struktur. I segmentanalysen opstilles resultatopgørelse før skat af koncernens investeringsejendomme.

Segmentindtægter og -omkostninger omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l. transaktioner mellem segmenterne prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

#### SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2019

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>91.669</b>	<b>22.657</b>	<b>49.832</b>	<b>0</b>	<b>164.158</b>
Driftsomkostninger	(29.817)	(3.729)	(15.890)	-	-49.436
<b>Brutto resultat</b>	<b>61.852</b>	<b>18.928</b>	<b>33.942</b>	<b>0</b>	<b>114.722</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.818)	(1.863)	(5.129)	-4.587	-16.397
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>57.034</b>	<b>17.065</b>	<b>28.813</b>	<b>-4.587</b>	<b>98.325</b>
Finansielle poster, netto	(9.530)	(5.445)	(9.188)	-4.473	-28.636
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>47.504</b>	<b>11.620</b>	<b>19.625</b>	<b>-9.060</b>	<b>69.689</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	66.340	38.104	24.004	-	128.448
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.844</b>	<b>49.724</b>	<b>43.629</b>	<b>-9.060</b>	<b>198.137</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.410.028</b>	<b>932.504</b>	<b>766.696</b>	<b>-118.788</b>	<b>2.990.440</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>573.481</b>	<b>527.558</b>	<b>446.259</b>	<b>262.631</b>	<b>1.809.929</b>

## SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2018

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>89.143</b>	<b>22.415</b>	<b>52.008</b>	<b>0</b>	<b>163.566</b>
Driftsomkostninger	(28.267)	(2.099)	(20.008)	-	(50.374)
<b>Brutto resultat</b>	<b>60.876</b>	<b>20.316</b>	<b>32.000</b>	<b>0</b>	<b>113.192</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.320)	(2.352)	(5.426)	(2.765)	(14.863)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>56.556</b>	<b>17.964</b>	<b>26.574</b>	<b>(2.765)</b>	<b>98.329</b>
Finansielle poster, netto	(10.111)	(5.625)	(10.312)	(6.714)	-32.762
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>46.445</b>	<b>12.339</b>	<b>16.262</b>	<b>(9.479)</b>	<b>65.567</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	32.368	3.636	47.479	-	83.483
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.813</b>	<b>15.975</b>	<b>63.741</b>	<b>-9.479</b>	<b>149.050</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.329.082</b>	<b>387.960</b>	<b>905.547</b>	<b>(80.469)</b>	<b>2.542.120</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>567.682</b>	<b>247.645</b>	<b>607.928</b>	<b>140.664</b>	<b>1.563.919</b>

## 4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2019	2018	2019	2018
Lejeindtægt	164.158	163.566	0	0
Administrationsindtægt	0	0	4.623	4.416
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>164.158</b>	<b>163.566</b>	<b>4.623</b>	<b>4.416</b>

Anm.: For regnskabsårene 2018 og 2019 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

## 5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2019	2018	2019	2018
Modernisering og vedligeholdelse	27.913	26.398	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	1.165	1.916	0	0
Øvrige driftsomkostninger	20.358	22.060	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>49.436</b>	<b>50.374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Anm.: Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af viceværtfunktioner og tab på lejere: Tab på lejere defineres som manglende lejeindtægt, advokatombkostninger til inkasso og vedligeholdelsesombkostninger, der ikke dækkes af depositum/garanti.

## 6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2019	2018	2019	2018
Personaleombkostninger	2.981	3.398	894	1.091
Forvalterombkostninger, Tyskland	607	1.143	0	0
Delegationsaftale	3.762	3.328	3.762	3.328
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	97	71	0	0
Omkostninger ved virksomhedsovertagelser	2.107	0	2.107	0
Advokat, revisor og øvrige	6.843	6.994	3.052	2.762
<b>Salgs- og administrationsombkostninger</b>	<b>16.397</b>	<b>14.863</b>	<b>9.815</b>	<b>7.181</b>

Anm.: Stigningen i ombkostninger ved virksomhedsovertagelser vedrører købet af Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden. De største ombkostninger er til advokat og revisor.

## 7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der en ansat (2018: en ansat), og herudover er der 7 ansatte i MC Property Fund Hamburg GmbH. Hos den delegerede er der tre ansatte (2018: 3 ansatte), der udelukkende beskæftiger sig med Prime Office A/S koncernen.

### Bestyrelsens vederlag

I overensstemmelse med selskabets vedtægter, punkt 11.10, fastsættes bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen modtager et fast vederlag uden nogen former for variable lønde (bonus, optioner, warrants eller lignende) fra selskabet eller datterselskaber.

### Direktionens vederlag

Selskabets bestyrelse fastlægger direktionens aflønning én gang om året efter indstilling fra vederlagsudvalget. Direktionens aflønning følger FAIF lovgivningens bestemmelser.

Direktionen modtager et fast vederlag. Bonus fastsættes af Vederlagsudvalget ud fra en række såkaldte KPI'er, der uden at være fyldestgørende er: Årsbudget for primær drift, udvikling i huslejeindtægter, udvikling i tomgangsprocent og udvikling i væsentlige nøgletal for selskabets aktier. Der er ikke udbetalt bonus til direktionen i 2019.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2019	2018	2019	2018
Gager til direktion	1.679	2.092	692	612
Honorar og vederlag til bestyrelse	1.302	1.306	902	479
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.981</b>	<b>3.398</b>	<b>1.594</b>	<b>1.091</b>

### Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i årets løb gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2019 derved forlænget til den 31.12.2024. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2019 3.762 t. DKK mod 3.328 t. DKK i 2018.

## 8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
<b>Lovpligtig revision</b>				
Deloitte	925	712	380	380
<b>Andre erklæringsopgaver med sikkerhed</b>				
Deloitte	69	0	69	0
<b>Skatterådgivning</b>				
Deloitte	431	10	431	0
<b>Andre ydelser</b>				
Deloitte	50	468	50	468
<b>I alt</b>	<b>1.475</b>	<b>1.190</b>	<b>930</b>	<b>848</b>

Anm.: Honoraret afspejler stigningen i aktiviteter og køb af selskaber i året.

## 9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

Koncernen har ingen aktiebaseret vederlæggelse pr. 31.12.2019, hvilket også var gældende i 2018.

Bestyrelsen kan – inden for rammerne af FAIF-lovens gældende regler om aflønning med finansielle instrumenter – tildele direktionen præstationsaktier. I så fald skal ordningen, i tillæg til ovenstående, opfylde følgende kriterier:

- 1) Såfremt der helt eller delvist anvendes aktieoptioner vedrørende kapitalandele eller lignende instrumenter som en del af den variable løn, må denne højst udgøre 12,5 % af den faste løn på tidspunktet for beregningen heraf.
- 2) Såfremt der overdrages eller tildeles kapitalandele og/eller instrumenter m.v., til direktionen som en del af den variable løn, må disse ikke afhændes af direktionen i 3 år.
- 3) Såfremt der overdrages eller tildeles kapitalandele og/eller instrumenter m.v. til direktionen må direktionen ikke foretage en afdækning af den risiko, der knytter sig til disse kapitalandele og/eller instrumenter m.v.

Muligheden for aktiebaseret vederlæggelse er ikke blevet udnyttet og pr. 31. december 2019 har direktionen ikke modtaget aktiebaseret vederlag.





K/S Danske Immobilien, Arnimstraße, Lübeck

## 10. FINANSIELLE INDTÆGTER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Renteindtægter, pengeinstitutter	15	5	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	541	898
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>541</b>	<b>898</b>

## 11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	17.683	18.780	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	1.044	4.604	1.044	4.604
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	1.256	360
Renteomkostninger i øvrigt*	9.924	9.383	2.714	2.649
<b>I alt</b>	<b>28.651</b>	<b>32.767</b>	<b>5.014</b>	<b>7.613</b>

\* Renteomkostninger i øvrigt vedrører finansielle instrumenter.

## 12. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene foreskriver at der hvert år foretages interne dagsværdiberegninger af ejendomsporteføljens enkelte ejendomme samtidig med at der indhentes eksterne dagsværdiurderinger i form af valuarrapporter til efterprøvning af selskabets interne modeller.

Værdiregulering af beskrevet i note 2 i årsregnskabet

Ifølge Prime Office A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme udgør den samlede dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje i alt 2.951,6 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.393,0, mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 407 mio. DKK, og MCPF 755,6 mio. DKK. De to nyerehvervede kontorselskaber udgør 396 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2019.

Ifølge de eksterne dagsværdiurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 3.249,6 mio. DKK før transaktionsomkostninger og 2.954mio. DKK fratrukket transaktionsomkostninger.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har på den baggrund opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 2.951,6 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnet til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommenes faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse og renoveringsarbejde.

Regnskabsårets nettoopskrivninger udgør 128,4 mio. DKK.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
<b>Koncernens ejendomsportefølje i alt</b>	<b>128.448</b>	<b>83.483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	66.340	32.368	0	0
Dagsværdiregulering kontorejendomme (Prime Office)	38.104	3.637	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	24.743	47.026	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	(739)	921		
Dagsværdiregulering aktiver bestemt for salg, solgt i året	0	(469)	0	0

### Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til IFRS 13's dagsværdihierarki:

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3. Se note 2 for beskrivelse af koncernens anvendte metode for opgørelse af dagsværdi.

### Dagsværdi hierarki for koncernens ejendomsportefølje

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2019 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdiurdering vil ledelsen forsat indhente valuar rapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside. Valuarurderinger anvendes til at kvalitetssikre egne værdiansættelsesmodeller.

På baggrund af resultatet af Prime Office A/S' interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt en ekstern tyske valuarurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på i alt 128,4 mio. DKK, til i alt 2.951,6 mio. DKK, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2019	Vurdering 31-12-2018	Valuar 31-12-2019	Vurdering Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.393.099	1.316.306	1.388.617	1.527.479
PO Kohlmarkt	205.417	191.910	214.380	235.818
PO Walkerdamm	79.179	61.232	69.468	76.415
PO Wandsbek	35.108	35.014	38.095	41.905
PO Hamburger Chausse	52.288	44.804	47.806	52.587
Office Kamp	35.033	31.363	32.867	36.153
MC Property Fund Hamburg	755.681	832.604	778.343	856.177
Sell Speicher	206.164		205.417	225.958
Germania Arkaden	189.730		179.273	197.200
I alt	2.951.698	2.513.232	2.954.266	3.249.693

\* Transaktionsomkostninger er udtryk for omkostninger som en køber vil have i forbindelse med købet af ejendommene. Omkostningerne inkluderer grundskat, omkostninger til notar og mægler.



*Holsteiner Chäusse 23-27, Hamburg, MC Property Fund Hamburg GmbH*

## 13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
<b>BELØB I DKK 1.000</b>				
Aktuel skat af årets resultat	1.313	3.533	-	2.166
Ændring i udskudt skat	32.812	16.596	9.912	5.197
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>34.125</b>	<b>20.129</b>	<b>9.912</b>	<b>7.363</b>

Skat af årets resultat forklares således:

<b>Resultat før skat</b>	<b>198.137</b>	<b>149.050</b>	<b>117.045</b>	<b>85.304</b>
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	43.590	32.791	25.750	18.767
Regulering til tysk skattesats	(12.235)	(9.204)	(7.228)	(5.268)
<b>Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% *</b>	<b>31.355</b>	<b>23.587</b>	<b>18.522</b>	<b>13.499</b>
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilien	(7.387)	(5.114)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst	701	1.500	701	1.500
Skat ved salg af ejendomme	7.985	-	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(9.311)	(7.641)
Øvrige reguleringer	1.471	156	-	5
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>34.125</b>	<b>20.129</b>	<b>9.912</b>	<b>7.363</b>

\* Koncernen og moderselskabets resultater beskattes i alt overvejende grad i Tyskland med tysk skattesats.

Skat af årets resultat i moderselskabet for 2019 og 2018 påvirkes af en ændring i udskudt skat som primært kan henføres til K/S Danske Immobilien. K/S Danske Immobilien er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssig transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilien er derfor indregnet i moderselskabet og koncernen.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2019 og 2018 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilien. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

## 14. RESULTATDISPONERING

BELØB I DKK 1.000	Moterselskab	
	2019	2018
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	105.827	77.941
<b>Årets resultat</b>	<b>105.827</b>	<b>77.941</b>

BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	Moterselskab	
	2019	2018
Overført resultat	(18.876)	(16.842)
Reserve for indre værdi	124.703	94.783
<b>I alt</b>	<b>105.827</b>	<b>77.941</b>

## 15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTE

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	2019	2018
Årets resultat	164.012	128.921
Årets resultat der tilfalder moterselskabsaktionærerne i Prime Office A/S	105.827	77.941
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.496.602	3.493.314
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.478.429	3.475.141
<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>	<b>30,42</b>	<b>22,43</b>
<b>Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)</b>	<b>30,42</b>	<b>22,43</b>

## 16. INVESTERINGSEJENDOMME

Regnskabsårets tilgang udgør 414,5 mio. DKK, der hovedsageligt hidrører fra købet af Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH.

Årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 128,4 mio. DKK mod 83 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 2.951,6 mio. DKK mod 2.513,2 mio. DKK sidste år.

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 3. Se note 12 for information om dagsværdihierarkiet.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

Indeholdt i posten Investeringsejendomme er jf. ovenfor og jf. omtalen i note 1 omkring IFRS 16 indeholdt en værdi af right-of-use assets på 27.148 t.DKK pr. 31.12.2019. Værdien vedrører 20 grunde i K/S Danske Immobilien hvorpå der står investeringsejendomme og hvor kontrakterne med grundejerne har udløb mellem år 2049 og år 2067. Der er tilsvarende optaget en forpligtelse herpå jf. omtalen i note 22.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar</b>	<b>2.513.238</b>	<b>2.429.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	808	7.311	0	0
Tilgang	414.531	13.607	0	0
Afgang	(105.326)	(20.544)	0	0
Årets dagsværdiregulering	128.448	83.031	0	0
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>2.951.698</b>	<b>2.513.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Right-of-use assets	27.148	0	0	0
<b>Samlet værdi</b>	<b>2.978.846</b>	<b>2.513.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSEJENDOMME\*

BELØB I DKK 1.000	Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mindre end 1 år		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Selskab</b>						
PO Kohlmarkt	2.485	575	2.285	1.664	7.430	7.814
PO Hamburger Chausse	220	3.123			2.881	
Office-kamp	245	808	1.401	1.083	351	148
PO Walkerdamm	500	364	4.239	3.692		
PO Wandsbek	424	407			1.344	1.344
MC Property Fund Hamburg	25.374	24.824	12.515	19.576	5.694	6.312
Sell Speicher			9.163		1.264	
Germania Arkaden			8.681		251	
<b>I alt</b>	<b>29.248</b>	<b>30.101</b>	<b>38.284</b>	<b>26.015</b>	<b>11.785</b>	<b>15.618</b>

\*Boligejendomme er ikke medtaget, da de kan opsiges med 3 måneders varsel

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsejendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2019 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

## ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2019	2018	2019	2018
Kostpris 1. januar	1.131	1.117	0	0
Valutakursregulering	0	1	0	0
Tilgang / afgang	204	13	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.335</b>	<b>1.131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	787	794	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	97	(7)	0	0
<b>Afskrivninger i alt 31. december</b>	<b>884</b>	<b>787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>451</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 17. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

	Moderselskab	
	2019	2018
<b>BELØB I DKK 1.000</b>		
Kostpris 1. januar	403.092	403.092
Tilgang i årets løb	201.359	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>604.451</b>	<b>403.092</b>
<b>Opskrivning pr. 1. januar</b>	<b>375.517</b>	<b>282.442</b>
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	124.703	94.783
Kursreguleringer	251	2.063
Udlodning K/S Danske Immobilien	(18.951)	0
Øvrige kapitalreguleringer	(7.958)	(3.771)
<b>Opskrivning pr. 31. december</b>	<b>473.562</b>	<b>375.517</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>1.078.013</b>	<b>778.609</b>

Anm.: Tilgange vedrører alene købet af Sell Speicher og Germania Arkaden jvf. note 27.

NAVN	Ejerandel i pct.	Hjemsted
PO Holding GmbH	100	Kiel, Tyskland
PO Wandsbek GmbH	94,8	Kiel, Tyskland
K/S Danske Immobilien	59	Aarhus, Danmark
Danske Immobilien Aps	59	Aarhus, Danmark
MC Property Fund Hamburg GmbH	66,4	Kiel, Tyskland
Sell Speicher GmbH	85	Kiel, Tyskland
Germania Arkaden GmbH	94	Kiel, Tyskland

De viste ejerandele svarer til stemmeandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 53

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.078,0 mio. DKK mod 778,6 mio. DKK i 2018.

## KAPITALANDELE I TILKNYTTTEDE SELSKABER, MINIORITETSANDELE

2019	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
<b>MINORITETSANDEL</b>	<b>41,0%</b>	<b>33,6%</b>			
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Omsætning	91.669	49.832			
Årets resultat	113.845	28.645			
Totalindkomst i alt	107.022	22.722			
<b>Koncernens andel af årets totalindkomst</b>	63.143	15.087			
<b>Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst</b>	43.879	7.635	2.019	0	53.533
<b>Balancen</b>					
Langfristede aktiver	1.393.099	756.015			
Kortfristede aktiver	50.536	112.264			
Langfristede forpligtelser	575.811	537.961			
Kortsigtede forpligtelser	31.276	15.111			
<b>Koncernens andel af egenkapitalen</b>	493.563	212.770			
<b>Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen</b>	342.984	107.667	33.269	0	483.920
<b>Netto pengestrømme i dattervirksomheden</b>	4.908	28			
<b>Transaktioner med minoritetsinteresser</b>					
Udbetalt udbytte	13.169	0	0	0	0

Årets resultat, totalindkomst og ejerandele af K/S Danske Immobilien er opgjort før skat, idet ledelsen i Prime Office ikke har kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold, og der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

2018	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
<b>MINORITETSADEL</b>	<b>41,0%</b>	<b>33,6%</b>			
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Omsætning	89.143	52.008			
Årets resultat	78.813	53.176			
Totalindkomst i alt	76.863	49.230			
<b>Koncernens andel af årets totalindkomst</b>	45.349	32.689			
<b>Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst</b>	31.514	16.541	1.913	0	49.968
<b>Balancen</b>					
Langfristede aktiver	1.316.306	832.954			
Kortfristede aktiver	43.695	74.687			
Langfristede forpligtelser	576.746	599.298			
Kortsigtede forpligtelser	21.855	10.724			
<b>Koncernens andel af egenkapitalen</b>	449.226	197.619			
<b>Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen</b>	312.174	100.000	7.564	0	419.738
<b>Netto pengestrømme i dattervirksomheden</b>	667	3.965			
<b>Transaktioner med minoritetsinteresser</b>					
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0

Årets resultat, totalindkomst og ejerandele af K/S Danske Immobilien er opgjort før skat, idet ledelsen i Prime Office A/S ikke har kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold, og der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

## 18. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Tilgodehavende lejeindtægt	1.150	944	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	0	796	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.150</b>	<b>1.740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Anm.: Der er foretaget en vurdering af tabsrisikoen på tilgodehavender. På ovenstående tilgodehavender er ingen forfaldne hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning af tilgodehavender. På ikke-forfaldne tilgodehavender er nedskrivningerne beløbsmæssigt uvæsentlige.

## 19. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Moms og afgifter	345	63	328	52
Øvrige tilgodehavender	7.758	2.343	41	0
<b>I alt</b>	<b>8.103</b>	<b>2.406</b>	<b>369</b>	<b>52</b>

Anm.: Øvrige tilgodehavender hidrører fra solgte ejendomme i regnskabsåret 2019. En mindre del af øvrige tilgodehavender er hos lejere.

## 20. AKTIEKAPITAL

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2019	2018
<b>Aktiekapital 1. januar</b>	<b>174.666</b>	<b>174.666</b>
Tilgang/afgang aktiekapital	15.000	0
<b>Aktiekapital 31. december</b>	<b>189.666</b>	<b>174.666</b>

ANTAL STK. AKTIER	Moderselskab	
	2019	2018
<b>Antal aktier 1. januar</b>	<b>3.493.314</b>	<b>3.493.314</b>
Tilgang/afgang aktier	300.000	0
<b>Antal aktier 31. december i stk.</b>	<b>3.793.314</b>	<b>3.493.314</b>

Anm.: I regnskabsåret 2019 er der i forbindelse med en rettet emission sket en forhøjelse af aktiekapitalen den 27.12.2019 med 300.000 styk aktier à 50 DKK svarende til 15 mio. DKK. Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

## 21. EGNE AKTIER

BELØB I DKK 1.000	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2019	2018	2019	2018
<b>Egen beholdning af aktie pr. 1. januar</b>	<b>18.173</b>	<b>18.173</b>	<b>0,52%</b>	<b>0,52%</b>
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	-0,04%	0,00%
<b>Egen beholdning af aktier pr. 31. december</b>	<b>18.173</b>	<b>18.173</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,52%</b>

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2019.

## 22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.465.937	1.305.500	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	5.443	3.392	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	54.657	24.264	54.657	24.264
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	32.536	33.797	17.031	12.935
Anden gæld, langfristet	4.418	37.337	4.418	37.337
Anden gæld, kortfristet	61.761	44.820	13.115	8.651
<b>Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december</b>	<b>1.624.752</b>	<b>1.449.110</b>	<b>89.221</b>	<b>83.187</b>

### FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE INKL. RENTER FORFALDER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
< 1 år	126.540	82.009	30.146	21.586
1 - 5 år	184.647	78.332	59.075	61.601
> 5 år	1.444.165	1.288.769	0	0

Anm: Rentebeløb er skønnet ud fra nuværende niveau og nuværende swap-renter.

## GÆLD TIL REALKREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdragsfrihed år
K/S Danske Immobilien	576.402	Variabel 3 mdr.	2028 - 2029	3 - 8
PO Wandsbek GmbH	21.720	Variabel 3 mdr.	2025 - 2028	3
PO Kohlmarkt GmbH	111.237	Variabel 3 mdr.	2025 - 2028	3
PO Hamburger Chaussee GmbH	25.967	Variabel 3 mdr.	2025	3
Office Kamp GmbH	17.443	Variabel 3 mdr.	2025 - 2028	3
PO Walkerdamm GmbH	35.090	Variabel 3 mdr.	2028 - 2047	3
MC Property Fund GmbH	452.432	Variabel 3 mdr.	2027 - 2028	3 - 7
Sell-Speicher II GmbH	123.302	Variabel 3 mdr.	2027 - 2029	5 - 8
Germania-Arkaden GmbH	107.787	Variabel 3 mdr.	2029	5
<b>I alt</b>	<b>1.471.380</b>			

## GÆLD TIL PENGEINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	71.688	3,5	-	0
MC Property Fund GmbH	14.927	2,0	-	0
Sell Speicher GmbH	578	2,0	-	0
<b>I alt</b>	<b>87.193</b>			

## ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Ansvarligt lån (lang)	4.418	5	2022	3
Deposita	7.145	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	46.180	0	-	0
Anden gæld i koncernen	8.436	0	-	0
Leasingforpligtelser (samlet)	27.148	2	2049-2067	0
<b>I alt</b>	<b>66.179</b>			

Anm: Ansvarlige lån kan indfries uden varsel af selskabet.

Forpligtelsen til bygningerne på lejet grund er indregnet ovenfor og tilsvarende som right-of-use assets jf. omtalen i note 1 og note 16. Forpligtelsen er opgjort ud fra lejekontrakternes løbetid og med en diskonteringsfaktor på 2%. Den kortfristede del udgør 957 t.DKK.

## 23. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Udskudt skat pr. 1. januar	102.952	87.005	35.324	30.945
Valutakursregulering	32	261	13	92
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(3.405)	(910)	(1.439)	(910)
Overtaget udskudt skat ved opkøb	31.940	-	-	-
Overført mellem aktuel og udskudt skat	876	-	-	-
Udskudt skat på årets resultat	20.662	16.596	9.912	5.197
<b>I alt</b>	<b>153.057</b>	<b>102.952</b>	<b>43.810</b>	<b>35.324</b>

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	164.411	117.227	47.413	38.285
Underskud til fremførsel	(5.131)	(11.314)	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(6.223)	(2.961)	(3.603)	(2.961)
<b>I alt</b>	<b>153.057</b>	<b>102.952</b>	<b>43.810</b>	<b>35.324</b>

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	153.057	102.952	43.810	35.324
<b>I alt</b>	<b>153.057</b>	<b>102.952</b>	<b>43.810</b>	<b>35.324</b>

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 8.127 tkr. pr. 31. december 2019 og udgjorde 7.152 tkr. pr. 31. december 2018.

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme.

Moderselskabet har ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke forventer at anvende disse fuldt ud i fremtiden.

For Prime Office koncernen er der begrænset usikkerhed vedr. opgørelse af den skattepligtige indkomst. Al skattepligtig indkomst med undtagelse af moderselskabet, hvori der kun er skattemæssigt underskud, er tilhørende Tyskland. De tyske skattemyndigheder har udført 'tax audits' i flere selskaber i årrækken 2013-2017 uden væsentlige bemærkninger hertil. Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax, hvorfor der ikke er indregnet en hensættelse hertil.

## 24. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Afledte finansielle instrumenter	46.180	22.045	12.912	7.628
Forudbetalte omkostninger fra lejer	2.092	4.813	0	0
Ansvarlige lån	0	2.153	0	0
Deposita	7.145	8.345	0	0
Øvrige	6.344	7.464	203	1.023
<b>I alt</b>	<b>61.761</b>	<b>44.820</b>	<b>13.115</b>	<b>8.651</b>

Afledte finansielle instrumenter er omtalt yderligere i note 25.



*Ejendomme i Schleswig*



## 25. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 7 år. Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens renteswap udgør pr. 31. december 2019 -46.180 t. DKK mod -22.045 t. DKK forrige år. I K/S Danske Immobilien er indgået 3 nye renteswap på 149.394 t. DKK.

### OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

BELØB I DKK 1.000	Type	Rentesats i pct.	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	2025	224.091
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,670	2022	149.394
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	2025	149.394
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,310	2027	149.394
MC Property Fund Hamburg GmbH	Renteswap	0,660	2025	261.440
Sell Speicher GmbH	Renteswap	0,590	2024	37.349
Germania Arkaden GmbH	Renteswap	0,970	2026	37.349
<b>I alt</b>				<b>1.008.410</b>

Alle lån er optaget i EUR.

På side 84 og 85 er rentesatserne vist for koncernens rentesikringer og forfald af gæld.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	(46.180)	(22.045)	(12.911)	(4.627)

Den regnskabsmæssige værdi er indregnet under anden gæld i balancen.

### Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Markedsværdiopgørelsen af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er foretaget af Nykredit ud fra deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle mid-market priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

### DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Rentesikringsinstrumenter (swaps)	-	-	(46.180)	(22.045)	-	-



Bergstrasse 1-9 Reinbek, MC Property Fund, Hamburg

## 26. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 2.952 mio. DKK for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.554 mio. DKK og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på 46,2 mio. DKK.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld.

Prime Office A/S' ejerandele i K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH og i øvrige datterselskaber er stillet til sikkerhed for gæld i Nykredit.



Boligejendom, K/S Danske Immobilien

## 27. KØB AF VIRKSOMHEDER - SELL SPEICHER GMBH OG GERMANIA ARKADEN GMBH

Den 27.12.2019 overtog selskabet 85% af Sell Speicher GmbH og 94% af Germania Arkaden GmbH. Den regnskabsmæssige indregning af selskaberne er baseret på ledelsens vurdering af at der er tale om en virksomhedsovertagelse og ikke et køb af enkeltaktiver.

Erhvervelsen ses som et vigtigt led i koncernens strategi. Ledelsen er fortsat af den opfattelse, at en investering i ejendomme i Europas største og økonomisk stærkeste land er en sikker og langfristet værdiskabende investering.

Herudover opnår koncernen via købet betydelige forvaltningsmæssige og finansielle synergier.

### **Erhvervelsesomkostninger**

Koncernen har afholdt anskaffelsesomkostninger på 2.107 t.DKK i forbindelse med erhvervelsen, som er indregnet i administrationsomkostninger i koncernens resultatopgørelsen for 2019.

### **Overtagne nettoaktiver**

I overtagne nettoaktiver indgår tilgodehavender med en dagsværdi på 97.380 t.dkk, leverandørgæld på 1.149 t.dkk og anden gæld på 4.534 t.dkk. Dagsværdien af de kontraktlige tilgodehavender og forpligtelser overtaget i forbindelse med erhvervelsen er vurderet korrekte erholdelige på tidspunktet for erhvervelsen.

I forbindelse med erhvervelserne er der ikke konstateret good- eller badwill, idet dagsværdien af de overtagne nettoaktiver tilsvare købsvederladet.

Den ikke kontrollerende interesse på i alt 15% i Sell Speicher GmbH og 6% i Germania Arkaden GmbH er indregnet til dagsværdi på overtagelsestidspunktet, svarende til 23.818 t.dkk. Den ikke kontrollerende interesse er værdiansat til dagsværdi baseret på en indkomstmetode (niveau 3 i dagsværdi-hierarkiet).

Af koncernens resultat for året kan 0 t.dkk. henføres til indtægter genereret af Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH efter overtagelsen idet overtagelsen er sket pr. 27.12.2019.

Såfremt selskaberne havde været overtaget med virkning fra 1. januar 2019, ville nettoomsætningen fra disse for 2019 have været ca. 19.632 t.dkk og årets resultat før dagsværdiregulering og skat ca. 13.264 t.dkk. Det er ledelsens vurdering, at disse proformatal afspejler indtjeningsniveauet til koncernen efter overtagelsen af og at beløbene derfor kan danne basis for sammenligninger i efterfølgende regnskabsår.

## KØB AF DATTERVIRKSOMHEDER OG AKTIVITETER 2019

Specifikation af indregnede overtagne aktiver og forpligtelser pr. overtagelsestidspunktet

BELØB I DKK 1.000	2019	Germania	Sell Speicher
<b>Langfristede aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver	396.010	189.731	206.279
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender	97.380	47.332	50.048
Likvide beholdninger	1.076	652	424
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	(31.940)	(16.042)	(15.898)
Kreditinstitutter	(231.666)	(107.787)	(123.879)
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandørgæld	(1.149)	(442)	(707)
Anden gæld	(4.534)	(2.793)	(1.741)
<b>Overtagne nettoaktiver</b>	<b>225.177</b>	<b>110.651</b>	<b>114.526</b>
Ikke kontrollerende interesser	(23.818)	(6.639)	(17.179)
<b>Samlet vederlag</b>	<b>201.359</b>	<b>104.012</b>	<b>97.347</b>
<b>Kontant vederlag</b>	<b>201.359</b>	<b>104.012</b>	<b>97.347</b>
Overtagne likvide beholdninger, jf. ovenfor	(1.076)	(652)	(424)
<b>Likviditetseffekt af køb af virksomhed</b>	<b>200.283</b>	<b>103.360</b>	<b>96.923</b>
Samlet vederlag	201.359	104.012	97.347
Ikke kontrollerende interesser	23.818	6.639	17.179
<b>I alt</b>	<b>225.177</b>	<b>110.651</b>	<b>114.526</b>
Overtagne nettoaktiver	225.177	110.651	114.526
<b>Badwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 28. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

### Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle rentesikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i denne årsrapport til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2. Markedsværdien opgøres i dette niveau på basis af observerbare markedsdata som rentekurver, volatiliteter mv.

### Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Niveau 1: Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument.

Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Aktuelle markedsværdiopgørelsen er foretaget af Nykredit og er foretaget på baggrund af deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltageres beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle id-market priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet, herudover kan en række individuelle faktorer påvirke opgørelsen.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis. Derudover modtages en månedlig skriftlig opgørelse af dagsværdien fra Nykredit.

### FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Afledt finansielle instrument, renteswap	(46.180)	(22.045)	(12.912)	(7.628)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen</b>	<b>(46.180)</b>	<b>(22.045)</b>	<b>(12.912)</b>	<b>(7.628)</b>

### FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Likvidbeholdning	29.029	24.237	2.119	2.193
<b>I alt udlån og tilgodehavender</b>	<b>29.029</b>	<b>24.237</b>	<b>2.119</b>	<b>2.193</b>

### Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

Vedrørende koncernens renterisiko på finansielle forpligtelser vil en ændring i renteniveauet påvirke finansieringsomkostningerne. Herudover vil en ændring i renteniveauet påvirke dagsværdien af koncernens indgåede rentesikringsinstrumenter.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen for yderligere redegørelse for koncernens valuta-, rente-, likviditets- og kreditrisici på side 80-89.

### FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2019	2018	2019	2018
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(1.471.380)	(1.308.892)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	(87.193)	(58.061)	(71.688)	(37.199)
Gæld tilknyttede virksomheder	-	-	(261.212)	(98.730)
Leverandørgæld	(14.450)	(5.141)	(4.492)	0
Anden gæld	(66.179)	(82.157)	(17.533)	(45.988)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>(1.639.202)</b>	<b>(1.454.251)</b>	<b>(354.925)</b>	<b>(181.917)</b>

### VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE\*

#### KONCERN 2019

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	2.952.149	38.291	1.809.929	1.180.511
<b>I alt</b>	<b>2.952.149</b>	<b>38.291</b>	<b>1.809.929</b>	<b>1.180.511</b>

#### KONCERN 2018

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	2.513.582	28.780	1.563.919	978.201
<b>I alt</b>	<b>2.513.582</b>	<b>28.780</b>	<b>1.563.919</b>	<b>978.201</b>

\* Selskabets valutakursrisiko er som følge af fastkurssamarbejdet begrænset. En svækkelse eller styrkelse af EUR/DKK på +/- 1% vil betyde en påvirkning på +/- 11,1 mio. DKK som alene vil påvirke balancen.

## 29. ÆNDRING I FORPLIGTELSER SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

### KONCERN 2019

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2019	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2019
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til kreditinstitutter	1.308.892	0	69.595	417	231.666	1.471.380
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	37.198	47.442	12.964	12	0	71.688
Anden gæld	37.337	0	32.931	12	0	4.418
<b>I alt</b>	<b>1.383.427</b>	<b>47.442</b>	<b>115.490</b>	<b>441</b>	<b>231.666</b>	<b>1.547.486</b>

### KONCERN 2018

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2018	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2018
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til kreditinstitutter	1.263.739	68.730	27.379	3.802	0	1.308.892
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	144.491	0	107.728	435	0	37.198
Anden gæld	37.225	0	0	112	0	37.337
<b>I alt</b>	<b>1.445.455</b>	<b>68.730</b>	<b>135.107</b>	<b>4.349</b>	<b>0</b>	<b>1.383.427</b>

## MODERSELSKAB 2019

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2019	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2019
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	37.199	47.442	12.964	11	0	71.688
Anden gæld	37.337	0	32.931	12	0	4.418
<b>I alt</b>	<b>74.536</b>	<b>47.442</b>	<b>45.895</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>76.106</b>

## MODERSELSKAB 2018

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2018	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2018
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	144.491	0	107.727	435	0	37.199
Anden gæld	37.225	0	0	112	0	37.337
<b>I alt</b>	<b>181.716</b>	<b>0</b>	<b>107.727</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>74.536</b>



## 30. NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter i Prime Office A/S defineres, jf. IAS 24, som værende personer i direktionen og bestyrelsen, samt personer med tilknytning hertil. Herudover selskaber, hvori denne personkreds har væsentlig indflydelse inkl. selskaber som er tilknyttet til moderselskabet jvf. koncernoversigten side 53. Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Prime Office A/S.

Følgende nærtstående er i besiddelse af betydelig indflydelse på koncernens driftsmæssige og finansielle ledelse. Relationerne begrundes enten ved sammenfald i direktions- eller bestyrelsessammensætning.

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som ejes 100% af administrerende direktør Mogens Vinther Møller)
- Hegelund Invest ApS (Hegelund Invest ApS ejes 100% af familien Lindeløv)
- Torben Hjort ApS (Torben Hjort ApS ejes af bestyrelsesmedlem Torben Hjort og Thomas Hjort.
- M& M Invest Aps ejes af næstformand Knud Aage Hjorth.

Honorar til Moller & Company A/S er sket i henhold til indgået delegationsaftale med selskabet.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
<b>Transaktioner med Moller &amp; Company A/S</b>				
Delegationsaftale <sup>1)</sup>	3.762	3.328	3.762	3.328
<b>Transaktioner med direktion og bestyrelse (alene løn/honorar)</b>				
Direktion	1.679	2.092	692	612
Bestyrelse	1.302	1.306	902	479
<b>Gæld til ledelsen</b>				
Rente, HKL Grundstückinvest GmbH	1.792	1.865	1.792	1.865
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	541	1.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	20.124	0

1) Administrationsbidrag følge honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

## 31. AKTIONÆRFORHOLD

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 845.259 stk. aktier svarende til 22,28%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Korsør, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.



*Holsteiner Chausse 23-27, Hamborg. MC Property Fund Hamburg GmbH.*

## 32. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2019				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Lindeløv	25.330	2.800	28.130	0,74%	5.344
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,13%	950
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	21.862	5.400	27.262	0,72%	5.180
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	720.269	125.000	845.259	22,2%	160.599

	2018				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Lindeløv	25.330	0	25.330	0,73%	3.343
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,14%	660
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	21.862	0	21.862	0,63%	2.886
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	720.269	0	720.269	20,62%	95.075

### 33. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2019.

### 34. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 25. marts 2020 godkendt nærværende årsrapport 2019 til offentliggørelse.

Den ordinære generalforsamling udskydes til et senere tidspunkt, der vil blive oplyst når forsamlingsforbuddet af 18. marts 2020 er ophævet, således at generalforsamlingen lovligt kan indkaldes.



*Holsteiner Chausse 23-27, Hamborg. MC Property Fund Hamburg GmbH.*

## 35. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er, ud over det i koncernregnskabet note 1 beskrevne, som beskrevet nedenfor.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Prime Office A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det i) har bestemmende indflydelse over de relevante aktiviteter i den pågældende virksomhed, ii) er eksponeret overfor eller har ret til et variabelt afkast fra investeringen, og iii) kan anvende sin bestemmende indflydelse til at påvirke det variable afkast.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Prime Office A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

### Ikke kontrollerende interesser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interesses forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital indgår henholdsvis i årets resultatopgørelse for koncernen og som en særskilt post under egenkapitalen.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede totalindkomstopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Langfristede aktiver, der overtages med salg for øje, måles dog til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstruktureringsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget for den erhvervede virksomhed, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som et aktiv i immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.

Ved negative forskelsbeløb (negativ goodwill) revurderes de opgjorte dagsværdier, det opgjorte købsvederlag for virksomheden, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser.

Hvis forskelsbeløbet fortsat er negativt, indregnes forskelsbeløbet som en indtægt i resultatet.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på grundlag af foreløbigt opgjorte værdier. De foreløbigt opgjorte værdier kan reguleres, eller yderligere aktiver eller forpligtelser indregnes, indtil 12 måneder efter overtagelsen, hvis der er fremkommet ny information vedrørende forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som ville have påvirket opgørelsen af værdierne på overtagelsestidspunktet, havde informationen været kendt.

Efterfølgende ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes som hovedregel direkte i resultatet.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning på indgåelsesdagen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af observerbare markedsdata (se note 25 - dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller forpligtigelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den sikrede fremtidige transaktion i indregning af ikke finansielle aktiver eller forpligtelser,

overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

#### **Skat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtigelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat, der opstår ved første indregning af et aktivkøb som ikke udgør virksomhedssammenslutning indregnes ikke. Efterfølgende korrektioner til værdien af aktivet, der eliminerer den initialt ikke indregnede udskudte skat, medfører ikke ændring af den udskudte skat.

K/S Danske Immobilen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilen er derfor indregnet i regnskabet for moderselskabet og koncernen.

Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Koncernens omsætning repræsenterer regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme eksklusiv gennemfakturering. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Omsætningen opgøres eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Posten omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder vedligeholdelsesomkostninger samt administration af ejendommene. Viderefakturerede omkostninger til lejere, herunder varme, el mv. indregnes netto.

### Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder ledelsens løn og omkostninger til revisor, advokat mv.

### Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten for "værdiregulering af koncernens investeringsejendomme".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter, -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover medtages amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er investeringer i tyske bolig-, kontor- og erhvervs-ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Måling ved første indregning foretages til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervelsesomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilføres investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår de afholdes.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi via en afkastmodel.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme vil blive reguleret i forbindelse med delårs- og halvårsrapporter, og det er skrevet i afsnittet omkring vurdering af ejendomme og i note 2.

### Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder værdiansættes i moderselskabets regnskab efter indre værdis metode. Kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af deres indre værdi og moderselskabets andel af resultatet medtages på tilsvarende vis i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

### **Egne aktier**

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående på konti i pengeinstitutter.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgræsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår mens periodeafgræsningsposter indregnet under passiver er modtagne beløb der først skal indregnes i efterfølgende regnskabsår. Begge periodeafgræsningsposter måles til kostpris.

### **Kort-/langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den "effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året. Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af indkøbte investeringsejendomme og ejendomsselskaber vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. Pengestrømme vedrørende købte investeringsejendomme og ejendomsselskaber indregnes fra overtagelsestidspunktet.

### **Driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter betalinger afledt af koncernens hovedaktiviteter og af andre aktiviteter, der ikke er henført til investerings- eller finansieringsaktiviteter.

### **Investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger afledt af køb af investeringsejendomme og ejendomsselskaber samt andre investeringer, der ikke indgår som likvider.

### **Finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger afledt af ændringer i størrelsen eller sammensætningen af koncernens egenkapital og gæld.

### **Segmentoplysninger**

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

I definitionen af segmentoplysninger er koncernens selskabsopbygning valg som grundlag og dækker over koncernselskaber. Boliger er primært K/S Danske Immobilien. Kontorer er koncernens kontorselskaber. Erhverv og bolig er MC Property Fund Hamburg GmbH.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som er direkte forbundet med driften i segmentet, herunder varebeholdninger, tilgodehavender fra udlejning, andre tilgodehavender, periodeafgræsningsposter og likvide beholdninger.



Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster. Ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, som omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

Valutakursdifferencer, der opstår ved omregning af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer, som er foretaget direkte i den udenlandske virksomheds egenkapital, også i anden totalindkomst.

Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunktet, bortset fra poster afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, der omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære aktiver og forpligtelser.

## DEFINITION AF NØGLETLER FOR KONCERNEN

<b>Forrentning af egenkapitalen før skat:</b>	$\frac{\text{Resultat før skat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (DKK)}} \times 100$
<b>Forrentning af egenkapitalen efter skat:</b>	$\frac{\text{Årets resultat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (DKK)}} \times 100$
<b>Soliditetsgrad (pct.):</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo (DKK)}}{\text{Samlede aktiver (DKK)}} \times 100$
<b>Return on invested capital (ROIC):</b>	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi investeringsejendomme}}$
<b>Loan to value (LTV):</b>	$\frac{\text{Gæld til kreditinstitutter}}{\text{Dagsværdi investeringsejendomme}}$
<b>Interest coverage (ICR):</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift}}{\text{Finansielle omkostninger}}$
<b>Resultat pr. aktie (EPS):</b>	$\frac{\text{Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer}}{\text{Gns. antal aktie (stk)}}$
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:</b>	$\frac{\text{Pengestrømmen vedrørende primær drift}}{\text{Antal aktier ultimo periode, stk}}$
<b>Markedsværdi (T.DKK):</b>	$\text{Antal aktier i alt (stk.)} \times \text{Børskurs (DKK)}$
<b>Indre værdi pr. aktie (DKK):</b>	$\frac{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
<b>Price Earnings (PE):</b>	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (DKK)}}{\text{Resultat pr. aktie EPS (DKK)}}$
<b>Kurs/indre værdi (DKK):</b>	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (DKK)}}{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (DKK)}}$
<b>EBIT pr. aktie (DKK):</b>	$\frac{\text{Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer}}{\text{EBIT (DKK) (resultat af primær drift)}}$
<b>Udbytte pr. aktie (DPS):</b>	$\frac{\text{Udbytte (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
<b>Udlejningsgrad (pct.):</b>	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$

Hoved- og nøgletal (bortset fra PRIMRAC) er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger og nøgletal".

PRIMRAC er koncernens interne soliditetsnøgletal, hvor der tages udgangspunkt i egenkapital + ansvarlig kapital, udskudt skat og finansielle instrumenter. Tallet sættes i forhold til de samlede aktiver, og giver dermed udtryk for et soliditetsnøgletal. PRIMRAC bruger i forbindelse med stresstest ved fald i ejendomspriser og stigning i renten. Se nærmere herom på side 81.

# DET ER IKKE LIGEGYLDIGT HVOR DU INVESTERER DINE PENGE

En investering i en børsnoteret ejendomsaktie med en obligations egenskaber og en markant vækst

Aktiver for ca. 3 mia. DKK investeret i tyske ejendomme

## HER ER TRE GODE GRUNDE TIL AT INVESTERE

### En investering i mange aktivklasser samtidig:

- En børsnoteret aktieinvestering
- En obligationsinvestering
- En ejendomsinvestering
- En vækstinvestering
- En inflationssikret investering

### En investering med følgende karakteristika:

- En spredning på ejendomssegmenter
  - boliger, kontorer og erhverv
- En spredning på større tyske byer
  - Hamborg, Kiel og Lübeck
- En spredning i Europas største og stærkeste økonomi
- En lav risiko målt på alle teoretiske risikoparametre
- Ingen resultathonorar
- 0,15% i administrationshonorar, der er markedets laveste
- Minimumsinvestering 1 aktie der p.t. koster 210 DKK.

En investering med 11 års dokumenterede resultater

Børsnoteret den 10.7.2008

Aktiekursudvikling årligt i 5 år 249,7% svarende til 28,4% årligt.

Aktiekursudvikling årligt i 10 år 14,00%

En stigende omsætning og indtjening

Egenkapital i 2008 100 mio. DKK

Egenkapital i 2019 1.180 mio. DKK.

Soliditet 39,1%

Gældsprocent realkredit/vurdering af ejendomme 49,80%.

---

Med over 180 mio. DKK i huslejeindtægter, hvoraf en stor del stammer fra boliger og kontorejendomme er indtægten ligeså stabil som en realkreditobligation. Huslejeindtægterne følger inflationen og vækst og her med en værdisikring af indtægterne der svarer til en indeksobligation.

Indtjening er stabil og risikonøgletal svarer snarere til en obligation end til en aktie.

---

Læs mere på [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk) og læs vores seneste årsregnskab og delårsrapport, samt vores seneste investering i to kontorejendomme på havnen i Kiel.



# PRIME OFFICE

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

CVR. nr. 3055 8642  
Telefon (+45) 8733 8989

## **Kontaktperson**

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

[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)