

PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S ÅRSRAPPORT 2023 CVR-NR. 30558642



SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

Forventninger og væsentlige nøgletal

Beløb i mio. DKK	Forventninger 2023	Resultat 2023	Forventninger 2024
RESULTATOPGØRELSE			
Omsætning	190-200	197,4	195 - 210
EBIT	115-125	120,7	95-125
Overskud før skat og værdireguleringer	85-100	83,0	75 -100
Værdireguleringer		31,4	
Overskud før skat		114,4	
BALANCE			
Investeringsjendomme		3.473.842	
Egenkapital		1.983.790	
FINANSIELLE NØGLETAL I PROCENT			
Soliditet >30%		50,35%	
LTV <70%		44,3%	
Overskudsgrad af primær drift - EBIT-margin		61,15%	
ØVRIGE NØGLETAL			
Samlede antal m ²		276.455	
Antal lejligheder i stk.		3.543	
Dagsværdi pr. m ² for alle ejendomme i DKK		12.460	

INDHOLD

1 KONCERNOVERSIGT	11	4 RISIKOSTYRING	32
2 HOVED-OG NØGLETAL	12	5 SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING	36
3 LEDELSESBERETNING	14	6 PÅTEGNINGER	38
3.1 Selskabets ledelse informerer	14	6.1 Ledelsespåtegning	38
3.2 Regnskabsberetning	17	6.2 Den uafhængige revisors påtegning	39
3.3 Udbytte	22	7 KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	44
3.4 Forventninger	22	7.1 Resultatopgørelse	44
3.5 Bestyrelse og direktion	22	7.2 Balance	46
3.6 Samfundsansvar og corporate governance	28	7.3 Egenkapitalopgørelse	48
3.6.1 Organisation og ansvarsfordeling	29	7.4 Pengestrømsopgørelse	52
3.6.2 Vederlagsrapport	29	8 NOTER TIL ÅRSRAPPORTER	56
3.6.3 Finanspolitik	29		
3.6.4 Væsentlig investorinformation	29		
3.7 Aktionærinformation	30		

PRIME OFFICE A/S er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er for 75,2% 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
info@primeoffice.dk

Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv,
bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth,
næstformand

Torben Hjort Friederichsen,
bestyrelsesmedlem

Marie Vinther Møller,
bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller,
adm. direktør

Revisor

EY Godkendt
Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes
onsdag den 10. april 2024 kl. 14.00 på ARoS
Aarhus Kunstmuseum.

OVERBLIK

Hvem er vi?

SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

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

Selskabets forretningsmodel er at foretage erhvervsmæssig udlejning af investeringsejendomme. Der er fokus på likviditet, drift og en stærk balance.

Med en høj udlejning genererer selskabet løbende en solid driftsindtjening og likviditet.

Der investeres langsigtet, og selskabets lejere er selskabets kunder. Selskabet 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 1,85 mio. indbyggere, Kiel 247.500 indbyggere, Flensborg 92.000 indbyggere, Lübeck 213.000 indbyggere og Slesvig 24.500 indbyggere.

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. Kontorer består af PO Kohlmarkt GmbH, PO Walkerdamm GmbH, PO Hamburger Chausse GmbH, Office-Kamp GmbH, Sell Speicher II GmbH og Germania Arkaden GmbH.

Digital rendering af Mejlbryggen.

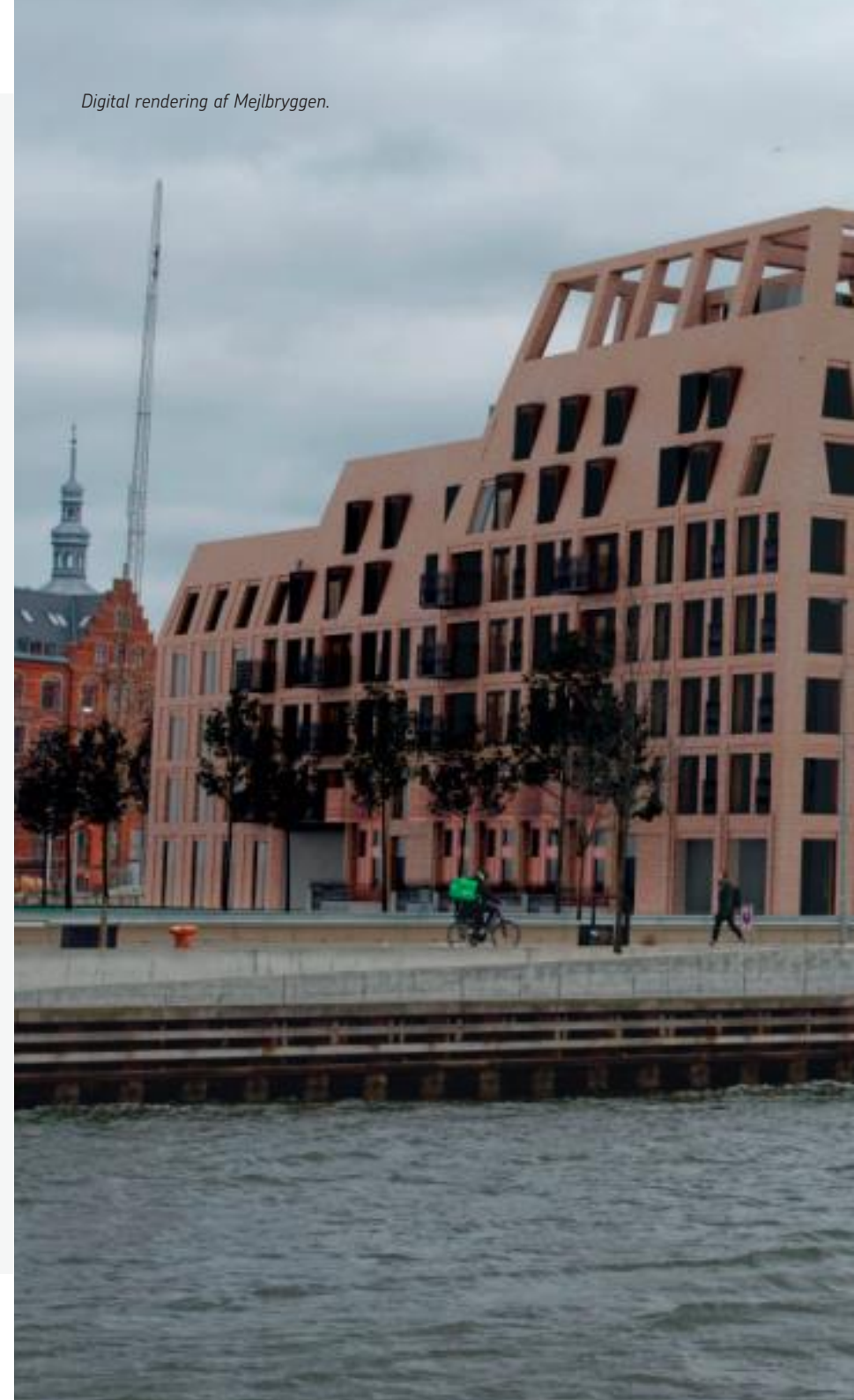
AARHUS Ø

Selskabet har i 2021 betinget købt to byggegrunde af Aarhus Kommune, hvor der kan opføres 29.000 m² boliger. Lokalplan er endelig godkendt i februar 2024, og byggeriet forventes at begynde i det sene forår. På selskabets generalforsamling vil byggeri og det samlede projekt på Aarhus Ø blive gennemgået. Der henvises også til selskabets fondsbørsmeddelelser nr. 171 fra 2021, hvor byggeriet er beskrevet, og fondsbørsmeddelelse nr. 193, der er selskabets halvårsrapport for 2023, hvor væsentlige oplysninger om byggeriet er opdateret. Grundende er endelig erhvervet i februar 2024.

Lokalplan

Lokalplan er godkendt af Aarhus Byråd og den kan ses på Aarhus Kommunes lokalplanportal som nr. 1181 her.

<https://aarhus.viewer.dkplan.niras.dk/plan/3#/lokalplanid/1372>





BOLIGER I M²

75,2%

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

KONTORER OG ERHVERV I M²

12,1%

af selskabets ejendomme er kontor og

12,7%

er erhverv i Hamburg, Kiel, Lübeck og en række andre nordtyske byer.

SAMLET AREAL

276.455 m²

til en værdi pr. m² på 12.460 DKK

ANTAL LEJLIGHEDER

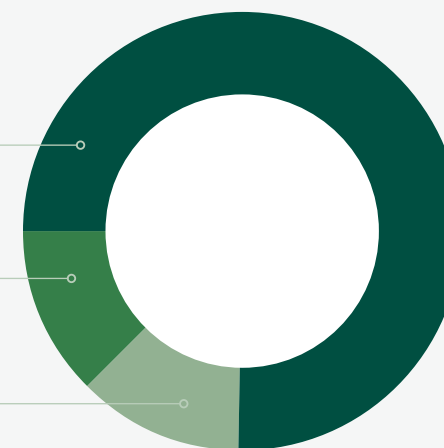
3.543

lejligheder i Nordtyskland

Boliger 75,2%

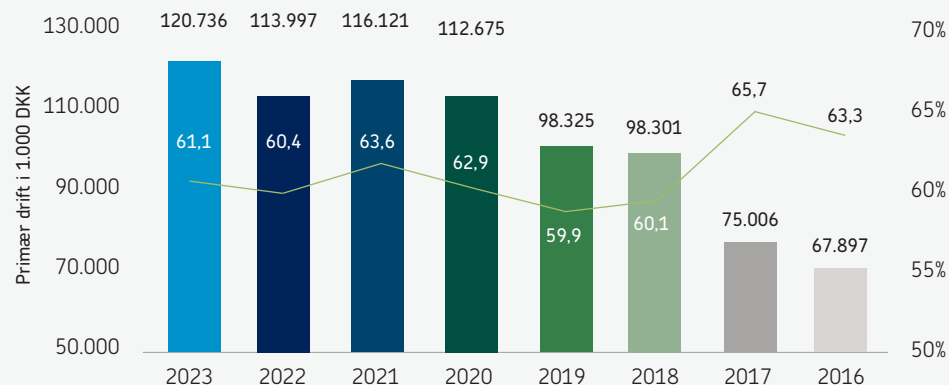
Erhverv 12,7%

Kontor 12,1%



Resultatudvikling

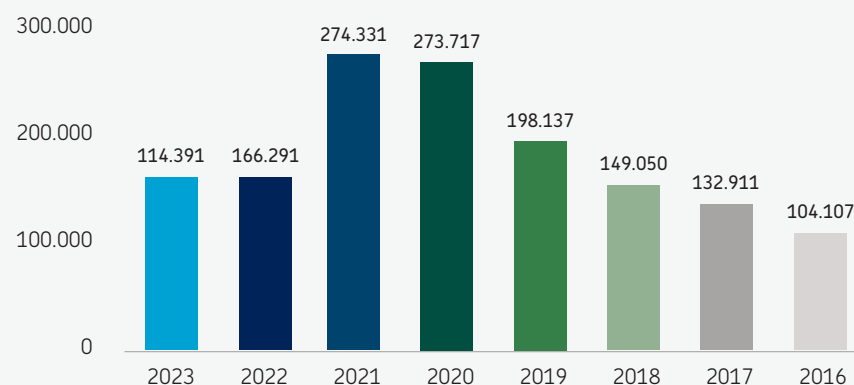
Resultat af primær drift - EBIT



Selskabets primær drift udgør 120,7 mio. DKK mod 114 mio. DKK året før. En stigning som følge af stigende huslejer fra boliger og kontorejendomme.

Alle tal i 1.000 DKK

Overskud før skat

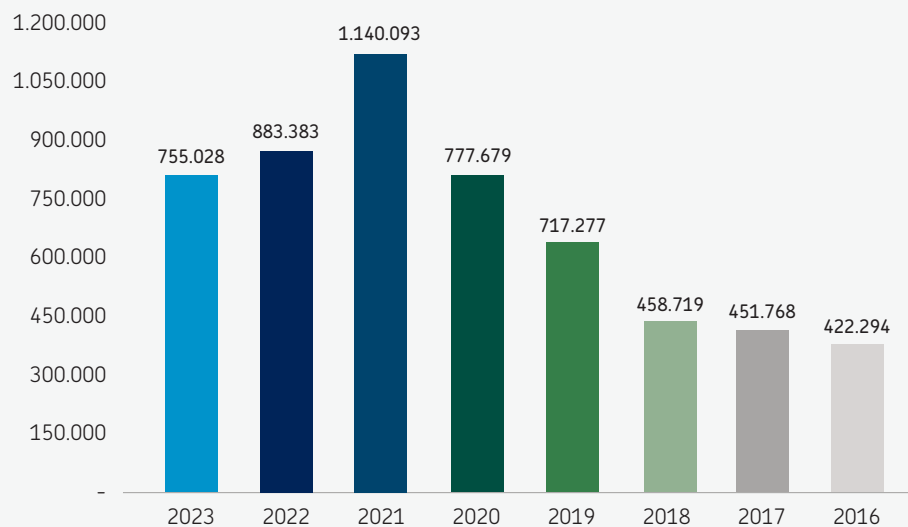


Selskabets overskud før skat er på 114,4 mio. DKK mod 166,3 mio. DKK i 2022.

Koncernens værdireguleringer i 2023 bidrager med 31,4 mio. DKK mod 80,3 mio. DKK. I 2023 er afkastprocenten for boliger uændret 4,60%, mens afkastprocenten for de tre største kontorejendomme i Kiel er kontorejendomme hævet fra 4,5% til 4,75% og i Lübeck fra 4,5% til 4,8%. Øvrige kontorejendomme har en afkastprocent på 5%.

Huslejerne for boliger er steget med 8,5% og kontorejendomme med 6,4%. Boligejendomme i K/S Danske Immobilien uden køb fra MCPF er steget med 4%.

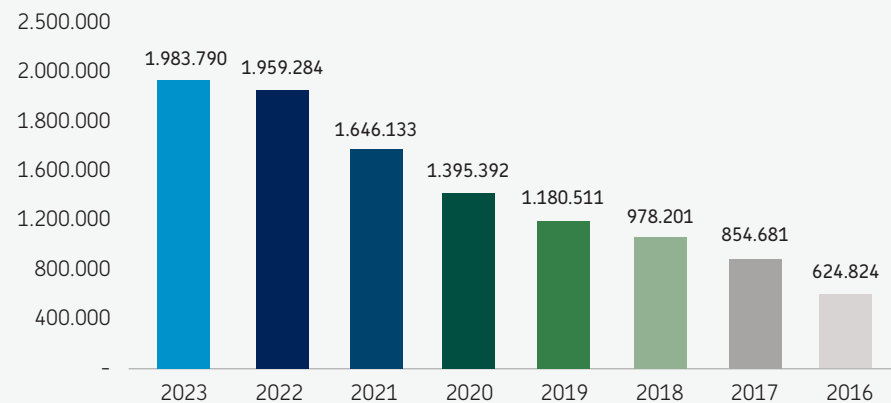
Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs



Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en kapital på 103 mio. DKK. Markedsværdien af selskabets aktier var i 2023 på 755 mio. DKK efter et fald i børskursen i 2022 på 14,5%.

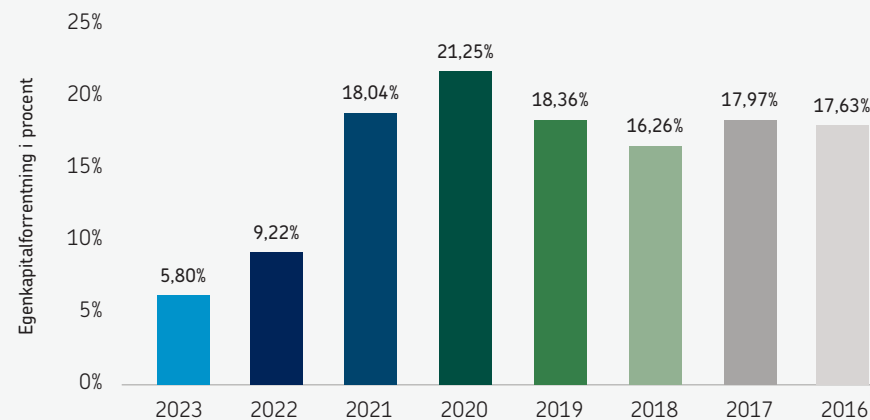
Alle tal i 1.000 DKK

Koncernegenkapital

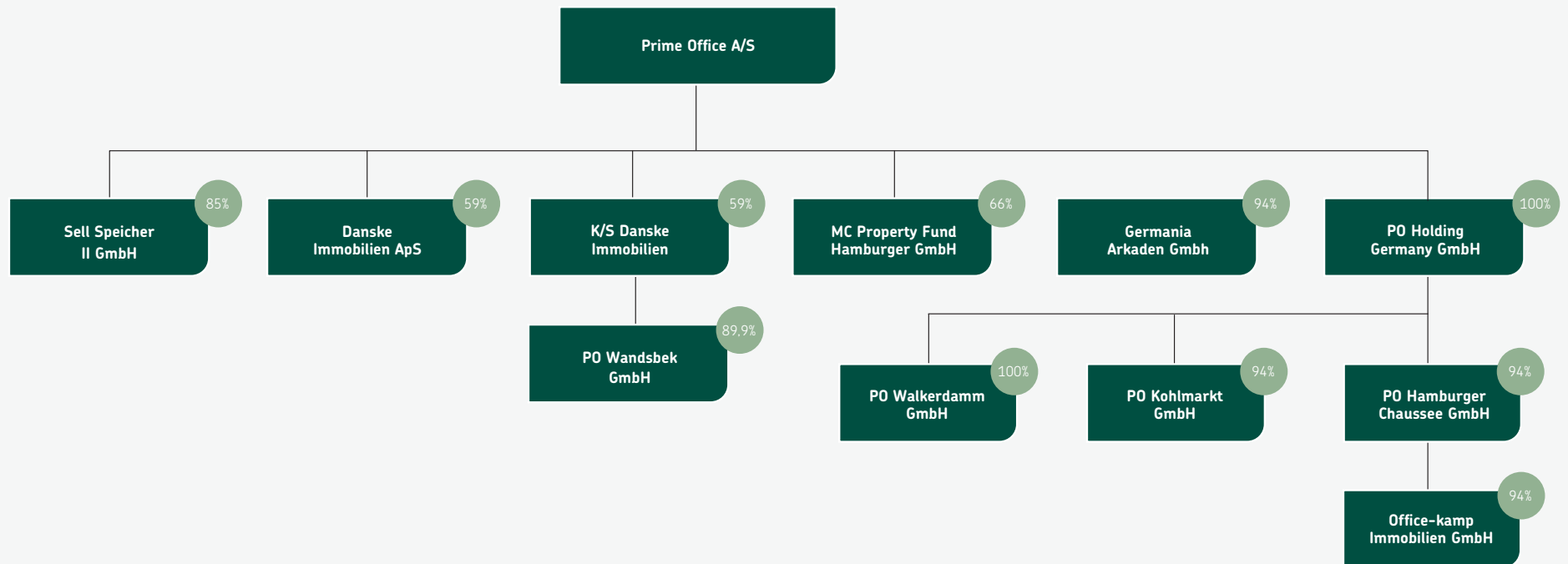


Koncernegenkapital udgør 1.983,8 mio. DKK, heraf udgør minoritetsaktionærer 759,8 mio. DKK.

Egenkapitalforrentning før skat %



1 KONCERNOVERSIGT



2 HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	197.446	188.673	182.655	179.232	164.158
Bruttoresultat	139.600	130.947	133.070	131.101	114.722
Resultat af primær drift	120.736	113.997	116.121	112.675	98.325
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	31.368	80.253	186.918	190.519	128.448
Resultat af finansielle poster	(37.713)	(27.959)	(28.708)	(29.477)	(28.636)
Resultat før kurs- og værdiregulering	83.023	86.038	87.413	83.198	69.689
Resultat før skat	114.391	166.291	274.331	273.717	198.137
Årets resultat	92.666	155.684	251.678	235.945	164.012
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	43.616	322.708	276.927	220.981	147.739
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer for ejendomme og sikringsinstrumenter	(31.158)	277.800	216.545	179.321	108.456
BALANCE					
Aktiver					
Langfristede aktiver	3.600.446	3.595.082	3.328.316	3.143.277	2.979.297
Kortfristede aktiver	339.203	199.692	140.659	99.618	38.291
Aktiver i alt	3.939.649	3.794.774	3.468.975	3.242.895	3.017.588
Passiver					
Egenkapital i alt	1.983.790	1.959.284	1.646.133	1.395.392	1.180.511
Langfristede gældsforpligtelser	1.873.398	1.760.615	1.727.288	1.712.047	1.704.280
Kortfristede gældsforpligtelser	82.461	74.875	95.554	135.456	132.797
Passiver i alt	3.939.649	3.794.774	3.468.975	3.242.895	3.017.588
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	120.736	113.997	116.121	112.675	98.325
Pengestrømme vedrørende primær drift	149.311	107.930	109.226	100.750	189.752
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	112.292	79.971	82.565	71.273	161.116
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(40.137)	(42.104)	2.519	13.963	(114.757)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	69.906	(13.135)	(50.227)	(22.713)	(37.294)
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	40.137	42.104	(2.519)	(13.963)	413.984
Årets pengestrømme i alt	142.061	24.732	34.857	62.523	9.065
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	150.924	110.821	75.992	13.524	3.375
Likvid beholdning ved årets slutning	293.317	150.924	110.821	75.992	13.524

Beløb i DKK 1.000	2023	2022	2021	2020	2019
NØGLETAL					
Ejendomme					
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	203.561	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.197	35.197	35.197	35.240	20.981
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	37.697	52.339	53.266	58.635	62.235
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	9.879	8.959	8.539	7.824	7.217
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	35.397	24.831	23.218	23.189	19.400
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	14.314	14.885	15.262	13.455	12.142
Udlejningsgrad, bolig	98,5%	98,8%	98,8%	98,5%	97,8%
Udlejningsgrad, kontor	100%	100%	99,0%	99,0%	99,2%
Udlejningsgrad, erhverv	97,6%	97,1%	96,0%	96,2%	94,5%
Gnst. boligleje pr. m ² (DKK)	578	544	520	486	475
Gnst. kontorleje pr. m ² (DKK)	1.363	1.271	1.202	1.185	1.079
Gnst. erhvervsleje pr. m ² (DKK)	787	787	792	743	700
Finansielle					
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	61,15%	60,42%	63,57%	62,87%	59,90%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.)	5,80%	9,22%	18,04%	21,25%	18,36%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.)	4,70%	8,64%	16,55%	18,32%	15,20%
Soliditetsgrad (pct.)	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%	39,12%
Return on invested capital (ROIC) p.a.	2,39%	2,52%	2,63%	2,65%	2,36%
Loan to value (LTV)	44,3%	42,5%	43,9%	46,4%	49,8%
Interest coverage (ICR)	2,86	4,06	4,04	3,74	3,43
Aktiemarked					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	14,63	28,88	40,62	38,73	30,42
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	29,75	21,18	21,87	18,88	42,68
Markedsværdi (T.DKK)	755.028	883.383	1.140.093	777.679	717.277
Aktiekurs ultimo periode, DKK	200,00	234,00	302,00	206,00	190,00
Indre værdi (DKK)	324,23	322,06	260,82	220,70	184,52
Price Earnings p.a. (PE)	13,67	8,10	7,43	5,32	6,25
Kurs / indre værdi (DKK)	0,62	0,73	1,16	0,93	1,03
EBIT pr. aktie (DKK)	31,98	30,20	30,76	29,85	26,05
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.793.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

3 LEDELSESBERETNING

3.1 SELSKABETS LEDELSE INFORMERER

Brev til Prime Office's mange aktionærer og samarbejdspartnere fra bestyrelsesformanden og den administrerende direktør.

Prime Office's forretningsmodel har vist sig robust når verden er usikker og uroen stiger.

Krig og geopolitisk uro flere steder i verden er med til at bidrage til en usikker verden. Inflationen er i øjeblikket aftagende og beskæftigelsen rekordhøj i Danmark og i Tyskland til trods for, at stigende renter og stor usikkerhed i verden burde betyde det modsatte.

For en ejendomsvirksomhed er stigende inflation og kraftigt stigende renter en uhensigtsmæssig kombination, men hvis man har en solid kapitalstruktur med lange lånetilsagn og lave renter i en årrække, så betyder stigende inflation stigende huslejeindtægter. Selskabet har i stort omfang sikret sig mod rentestigninger ved renteswaps.

Prime Office anvender primært den danske realkreditmodel som finansieringskilde og har dermed lange faste lån til 2033. Renterne er fastlåst efter en konservativ finanspolitik i de næste mange år. Det er et bevidst valg, som blev truffet allerede ved selskabets børsnotering i 2008.

I 2023 har vi oplevet en markant stigende husleje på boliger. Vi har i 2023 øget vedligeholdelsen og investeringerne i ejendommene og dette bidrager bl.a. til at koncernens 3.543 lejligheder er fuldt udlejet. Kontorer er 100% udlejet og bidrager også til en solid driftsmæssig indtjening.

Uro er ikke kun sygdom og krige, men også markante klimaforandringer, som vi alle oplever i det daglige. Til trods for koncernens lille størrelse vil vi fortsat bidrage til en renere verden, og i ESG - rapporten går vi de tiltag igennem, som vi kan bidrage med.

Selskabets største aktiver er investeringsejendomme, og stigende huslejer inflationssikrer selskabets værdier. I 2022 hævede vi afkastprocenten for boliger til 4,80% og i år har vi hævet afkastprocenten for kontorejendomme til 4,75% for vores største kontorejendomme i større tyske byer og 5% i mindre byer.

Aktiemarkederne har ikke været gode for ejendomsselskaber, og selskabet har også konstateret et fald i aktiekursen på 14,5%.

I 2021 købte Prime Office betinget to byggefelter på Aarhus Ø, og i april 2023 godkendte Aarhus Kommune lokalplan for to boligbyggerier. En naboklage betød en udsættelse af byggeriet til Planklagenævnet havde behandlet klagen og den blev afvist i februar 2024. Hermed er lokalplanen godkendt, og Prime Office forventer at byggeriet er godt i gang inden sommerferien og på den kommende generalforsamling vil der blive orienteret yderligere om det samlede byggeri og projekt.



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør



Byggefelterne Mejlbryggen B og C. Foto: Jens Thaysen, Jysk Fynske Medier

3.2 REGNSKABSBERETNING

Koncernens nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning udgør i 2023 197,4 mio. DKK mod 188,7 mio. DKK i 2022. Nettoomsætningen ligger over det forventede niveau på 185-195 mio. DKK, og er steget som følge af stigende lejeindtægter fra boliger og stigende lejeindtægter fra kontorejendomme.

Koncernens primær drift

Resultatet af koncernens primær drift udgør i 2023 120,7 mio. DKK mod 114 mio. DKK i 2022, og ligger i det forventede niveau på 115-125 mio. DKK.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 83 mio. DKK og ligger dermed lidt under det interval på 85-100 mio. DKK, der er meddelt fra selskabet. Udviklingen skyldes hovedsageligt et højt vedligeholdsniveau for selskabets ejendomme og omkostningerne i forbindelse med Aarhus Ø – projektet. Dette er med til at sikre en høj kvalitet i selskabets ejendomme og har også medvirket til en meget høj udlejningsprocent for både bolig- og kontorejendomme.

Nettoværdireguleringerne udgør 31,4 mio. DKK mod 80,4 mio. DKK i 2022.

Årets resultat før skat udgør 114,4 mio. DKK mod 166,3 mio. DKK i 2022. Årets resultat efter skat er på 92,7 mio. DKK mod 155,7 mio. DKK i 2022.

Koncernens totalindkomst for 2023 er påvirket af negative dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter på 62,5 mio. DKK, der skyldes et rentefald i årets løb.

Årets samlede totalindkomst er på 43,6 mio. DKK mod 322,7 mio. DKK i 2022.

Koncernens segmenter

Koncernens segmenter er udførligt beskrevet i note 3 i regnskabet. I 2023 har koncernen samlet boligejendomme i K/S Danske Immobilen og har overdraget

boligejendomme i MC Property Fund Hamburg GmbH til K/S Danske Immobilen for 213 mio. DKK og overdraget selskabet PO Wandsbek til K/S Danske Immobilen, der herefter ejer ca. 90% af dette selskab.

Boliger i K/S Danske Immobilen

Nettoomsætningen i K/S Danske Immobilen udgør i 2023 111,3 mio. DKK og er steget fra 102,6 mio. DKK i 2022. Stigningen skyldes køb af boligejendomme i andet halvår 2023. Den samlede stigning er på 8,5% og uden køb ville stigningen have været på 4% fra 2022 til 2023.

Udlejning af selskabets lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 98,5%.

Resultat af primær drift udgør i 2023 66,5 mio. DKK mod 58,5 mio. DKK i 2022. Udviklingen skyldes stigende huslejeindtægter. Selskabets driftsomkostninger er steget med 0,8 mio. DKK og salgs- og administrationsomkostninger er steget med 1,4 mio. DKK.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 49,7 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 40,9 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør i 2023 90,8 mio. DKK mod 113,4 mio. DKK i 2022.

Kontor

Nettoomsætningen i Prime Office A/S' kontorejendomme udgør 48,0 mio. DKK mod 45,1 mio. DKK i 2022, hvilket er en stigning på 6,4%.

Koncernens kontorejendomme er fuldt udlejede.

Resultat af primær drift udgør 37,9 mio. DKK i 2023 mod 35,4 mio. DKK i 2022.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 26,8 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 14,9 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 41,8 mio. DKK mod 73,6 mio. DKK i 2022, hvor værdireguleringer udgjorde 46,6 mio. DKK.

Erhverv

Nettoomsætningen i MC Property Fund Hamburg GmbH (MCPF) udgør i 2023 38,0 mio. DKK mod 41,0 i 2022.

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter primært erhverv. I 2023 er udlejningen på 97,6%, hvilket er en stigning på 0,5% i forhold til året før.

Resultat af primær drift udgør i 2023 19,3 mio. DKK mod 22,7 mio. DKK i 2022. Resultat før værdireguleringer og skat udgør 11,4 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør - 24,5 mio. DKK mod -30 mio. i 2022.

Årets resultat før skat udgør i 2023 -13,1 mio. DKK mod -14,6 mio. DKK i 2022. De samlede investeringsejendomme andrager 811,5 mio. DKK. Der er i 2023 solgt to mindre ejendomme for ca. 34,5 mio. DKK og overdraget boligejendomme internt for 213 mio. DKK til K/S Danske Immobilien.

Aktiver

De samlede aktiver andrager 3.939,6 mio. DKK. Heraf udgør investeringsejendomme 3.473,8 mio. DKK. Bygninger på lejet grund udgør 30,3 mio. DKK. Stigningen kan henhøres til aktivering af investeringer, valutakursreguleringer, samt nettoopskrivninger af ejendommenes værdi. Selskabets indgåede renteswaps er i året værdireguleret og indregnet under kortfristede aktiver som andre tilgodehavender med 21,1 mio. DKK (2022: 25,4 mio. DKK) og som langfristet del af afledte finansielle instrumenter med 67,7 mio. DKK (2022: 144,5 mio. DKK) i 2023 og under anden langfristet gæld med 5,9 mio. DKK (2022: 0) og kortfristede forpligtelser med 0,7 mio DKK (2022: 0).

Likvide midler

Likvide midler udgør 293,3 mio. DKK mod 150,9 mio. DKK året før.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør i 2023 1.983,8 mio. DKK mod 1.959,3 mio. DKK ultimo 2022. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 92,6 mio. DKK og dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter, der er faldet med 38,4 mio. DKK.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 1.873,4 mio. DKK mod 1.760,6 mio. DKK i 2022. Bankgælden udgør 70,6 mio. DKK, mod 63,8 mio. DKK i 2022.

Den udskudte skat er steget til 252,7 mio. DKK mod 251,4 mio. DKK sidste år. Den udskudte skat kan primært henføres til værdireguleringer af ejendomme og skat af dagsværdireguleringer af renteswaps.

Selskabets finansieringsforhold og rentesikringer

En af koncernens strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernens soliditet er i 2023 på 50,3% mod 51,6% sidste år. Koncernen har en LTV på 44,3% mod 42,5% sidste år.

I K/S Danske Immobilien udgør nettorealkreditgæld 732,6 mio. DKK. Dagsværdien af boligejendommene udgør 2.011,0 mio DKK. Det svarer til en LTV på 34,8%. I forbindelse med køb af boligejendomme i K/S Danske Immobilien er der optaget realkreditlån for ca. 89,2 mio. DKK.

I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en nettorealkreditgæld på 445,3 mio. DKK. Dagsværdien af kontorejendommene udgør 874 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 49,8%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør nettorealkreditgæld 371,6 mio. DKK. Dagsværdien af erhvervsjendommene andrager 539,5 mio. DKK. Efter salg af boligejendomme til K/S Danske Immobilien er realkreditgæld faldet med 72,2 mio. DKK. Herudover har selskabet et bankindestående på ca. 256 mio. DKK og fratrukket indestående i realkreditgæld er LTV på 24,6%.

Pengestrømme

Resultat af den primære drift udgør 120,7 mio. DKK mod 114 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde pengestrømmene fra driftsaktiviteter 112,3 mio. DKK mod 80,0 mio. DKK året før. Væsentlige poster er betalt selskabsskat på 8,6 mio. DKK og finansielle omkostninger på 42,2 mio. DKK.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne udgør -40,1 mio. DKK, hvor salg af ejendomme udgør 34,2 mio. DKK og tilgang af investeringsejendomme udgør -74,4 mio. DKK (investeringer), heraf udgør investeringer vedrørende Aarhus Ø 20,0 mio. DKK.

Pengestrømmene fra finansieringsaktivitet er positive med 69,9 mio. DKK. Der er sket udlodning til aktionærene i moderselskabet på 11,3 mio. DKK og til minoritetsaktionærer i K/S Danske Immobilien på 7,0 mio. DKK, og der er netto optaget lån på 89,7 mio. DKK.

De samlede pengestrømme udgør 142,1 mio. DKK, og den likvide beholdning ultimo året udgør 293,3 mio. DKK mod 150,9 mio. DKK i 2022.

Vurdering af selskabets investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.443,5 mio. DKK mod 3.384,1 mio. DKK pr. 31.12.2022. Den kapitaliserede værdi af bygninger på lejet grund udgør 30,3 mio. DKK.

I note 2 er koncernens principper for vurdering af investeringsejendomme detaljeret beskrevet. I noten er vist afkastprocenter for de væsentlige byer, nøgletal for alle ejendomsselskaber, samt følsomhedsvurderinger ved ændringer i afkastprocenter og ændringer i lejeindtægter.

Huslejerne for koncernens boligejendomme er i 2023 steget med 8,5% og huslejerne for kontorejendommene er steget med 6,4%.

Som følge af usikkerhed på markedet er afkastprocenten for kontorejendomme hævet med henholdsvis 0,25% og 0,30% for de tre største kontorejendomme, mens afkastprocenten for selskabets boligejendomsselskab er uforandret 4,80%, efter den blev hævet i 2022.

Værdiregulering i 2023 udgjorde 31,4 mio. DKK mod 80,3 mio. DKK i 2022.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 404 mio. DKK, og et fald i afkastkravet på -0,5% vil øge dagsværdien med 327 mio. DKK.

En ændring i lejeindtægterne med +5% vil øge dagsværdien med 206 mio. DKK, og dagsværdien vil falde med 206 mio. DKK ved et fald i lejeindtægterne på -5%. Investeringsejendommene klassificeres efter IFRS 13's dagsværdihierarki i niveau 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 en tysk valuar for alle ejendomme for at kvalitetssikre og sikre en uvildig vurdering. Vurderingerne gennemføres efter internationale standarder for valuarer.

På selskabets hjemmeside er valuarernes vurderingsrapporter gjort tilgængelige. Det er bestyrelsen som tager den endelige beslutning vedrørende værdireguleringer.

Mejlbryggen

Investeringsjendomme under opførsel, Aarhus Ø

Købsaftale med Aarhus Kommune er i februar 2024 endelig, og Prime Office har betalt den aftalte købesum for de to byggefeltet på i alt 29.000 m².

Mejlbryggen B Aps og Mejlbryggen C Aps

Der er oprettet to selvstændige selskaber Mejlbryggen B Aps og Mejlbryggen C Aps, der hermed ejer hver sit byggefelt, der vil være p-huse tilknyttet hvert selskab i eget selskab. Alle lejligheder udmatrikuleres selvstændigt.

Finansiering

Selskabets bank stillede garantier for købesummen i 2021, og har givet tilsagn om finansiering af det samlede projekt. Der er ikke ændringer i den overordnede finansieringsmodel af byggeriet. Finansiering sker med egenkapital og fremmedkapital, og som følge af de stigende renter er kapitalstrukturen justeret, således at Prime Office påtager sig en større egenfinansiering end de oprindelige 30% i 2021. For at sikre lavest mulige finansieringsrenter vil selskabet anvende den samlede concerns finansielle midler.

Selskabets likvider udgjorde pr. 31.12.2023 293 mio. DKK. Selskabet har en betydelig indtjening i de år som byggeriet tager, og herudover har selskabet besluttet at optage realkreditlån i både byggefeltene, concernens kontorselskaber og boligejendomme på ca. 440 mio. DKK, hvilket betyder, at byggeriet på Aarhus Ø finansieres med egne midler og realkreditlån for næsten 80%, og resten med et byggelån. Sammen med selskabets økonomiske rådgivere er der udarbejdet et 3 års budget for hele koncernen, der viser tilstrækkelig likviditet i byggeperioden.

Byggeri og byggeomkostninger

Det samlede billede i dag er, at Prime Office forventer samlede omkostninger i størrelsesordenen 1,2-1,3 mia. DKK - mod anslået 1,175 mio. DKK i 2020 når det samlede byggeri er færdigt.

Siden 2020 har Prime Office samarbejdet med Aarsleff og Artelia, som totalentreprenør og bygherrerådgiver. Der er løbende beregnet priser på byggeriet, der seneste er vurderet af Artelia Group ud fra en worst og best case, der er indeholdt i ovennævnte tal.

Yderligere oplysninger på selskabets generalforsamling

På generalforsamlingen den 10. april 2024 kl. 14.00 vil der blive redegjort for byggeriet og det videre forløb.

Udvikling på Aarhus Ø

Aarhus Ø udvikler sig meget positivt, og færdiggørelse af Lighthouse 2, og Nicolinehus med den nye markedshal, restauranter, butikker, fritidsliv er alle meget positive for området. Aarhus Ø er blevet et centralt område i byen med høj aktivitet og med mange tilbud.

Skønnet projektværdi

Prime Office har indhentet ekstern vurdering med et groft estimat på værdien i 2027 ved byggeriet afslutning, der er på ca. 1,4 mia. DKK, hvilket er på niveau med de samlede byggeomkostninger inklusiv renter i opførselsperioden.

Huslejeforhold og boligpriser på Aarhus Ø

Sammen med to af Danmarks største ejendomsmæglerfirmaer er der foretaget en række analyser af udlejningsforhold og prisforhold på Aarhus Ø. Begge ejendomsmæglerfirmaer har vurderet ejendomsudlejningen meget detaljeret og er uafhængig af hinanden nået frem til en markedsleje på mellem 1800-1900 pr. m². I øjeblikket handles ejerlejligheder til priser mellem 45.000 til 71.000 DKK pr. m², og gennemsnitlig omkring 48.000/50.000 DKK pr. m².

Selv om der er sket en stigning i ledige lejemål i Aarhus må det konstateres, at det ikke er på Aarhus Ø, der er ledige lejemål. Tværtimod er der meget få ledige lejemål på Aarhus Ø.

Selv om der er mange år til byggeriet er klar til udlejning, og mange forhold kan ændre sig til ugunst for selskabet, så ser vi fortsat en robust økonomi. For Prime Office vil det på den lange bane give et betydeligt nettobidrag til den samlede indtjening i koncernen, også selv om der kan ske ændringer i de eksterne forhold.

Moderselskabet

Moderselskabets resultat for året udgør 55,3 mio. DKK mod 109,0 mio. DKK i 2022. Det lavere resultat kan henføres til resultater af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Moderselskabets totalindkomst for året udgør 19,6 mio. DKK mod 231,2 mio. DKK i 2022. Den lavere totalindkomst skyldes dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter og egenkapitalbevægelser i datterselskaber.

Moderselskabets samlede aktiver udgør 1.696,4 mio. DKK mod 1.664,1 mio. DKK i 2022. Udviklingen skyldes investeringer i investeringsejendomme under opførelse, regulering af indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt dagsværdireguleringer af moderselskabets sikringsinstrumenter.

Moderselskabets egenkapital udgør 1.224,0 mio. DKK i 2023 mod 1.215,8 mio. DKK ultimo 2022.

VURDERING AF KONCERNSELSKABERNES EJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2023	Vurdering 31-12-2022	Valuar 31-12-2023	Valuar 31-12-2022
K/S Danske Immobilien	2.011.045	1.731.154	1.972.186	1.605.540
PO Wandsbek GmbH	40.771	38.670	33.449	37.926
PO Kohlmarkt GmbH	219.771	226.568	222.842	216.402
PO Hamburger Chausse GmbH	67.256	66.185	57.234	62.467
Office-Kamp GmbH	41.573	35.814	37.908	35.695
PO Walkerdamm GmbH	88.190	82.843	81.763	83.289
MC Property Fund Hamburg GmbH	538.502	779.048	508.436	802.323
Sell Speicher GmbH	226.732	215.597	229.680	214.915
Germania Arkaden GmbH	209.687	208.222	212.584	208.966
I alt	3.443.527	3.384.100	3.356.082	3.267.522

3.3 UDBYTTE

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte som følge af selskabets kommende investeringer på Aarhus Ø og den geopolitiske situation.

3.4 FORVENTNINGER TIL 2024

Selskabet forventer en omsætning på 195-210 mio. DKK i 2024. Et resultat af primær drift på 95-125 mio. DKK og et resultat før værdireguleringer og skat på 75 -100 mio. DKK.

Ovennævnte forventninger bygger på en højere huslejeindtægt for selskabets kerneforretning, og med et fortsat fokus selskabets omkostninger og lavere vedligeholdelsesomkostninger. Selskabets finansiering bygger på realkreditlån med tilknyttede rentesikringer i de kommende år.

Efter balancedagen har koncernen erhvervet to byggefelter på Aarhus Ø. Prime Office forventer samlede byggeomkostninger i størrelsesordenen 1,4 mia. DKK inkl. erhvervelsen af byggefelter, renter m.v. Der har på projektet været indgivet en klage til planklagenævnet, der er blevet afvist. Klager har den 27. februar 2024 anmodet om genoptagelse. Selskabets juridiske rådgivere har vurderet, at anmodningen med stor sandsynlighed vil blive afvist, ledelsen har derfor fastholdt sine forventninger til projektets gennemførelse.

De beskrevne forventninger til den økonomiske udvikling er ifølge deres natur forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne udgøres blandt andet af udviklingen i Ukraine-situationen og Mellemøsten, klimaforhold, huslejeindtægter, og omkostninger til drift og vedligeholdelse, samt inflations- og renteutviklingen.

3.5 BESTYRELSE OG DIREKTION

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er bestyrelsesformandens stemme udslagsgivende, og i tilfælde af dennes forfald er det næstformandens stemme der er udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion og definerer dennes ansvarsområder og beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle større investeringer - herunder køb af ejendomme og/ eller ejendomsselskaber, værdireguleringer af ejendomme, låneoptagelse og indgåelse af finansielle kontrakter.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth, Torben Hjort Friederichsen og Marie Vinther Møller.

Der har i årets løb været afholdt 13 bestyrelsesmøder, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har deltaget.

Alle medlemmer er på valg hvert år og de blev alle genvalgt på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 12.04.2023, og alle undtaget Knud Aage Hjorth er på valg på generalforsamlingen i 2024.

I selskabets vederlagsrapport for 2023 fremgår nærmere oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelse



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 2024.

Antal aktier i Prime Office A/S

28.130 stk.

Nationalitet

Dansk

Honorar som bestyrelsesformand

Prime Office A/S:
250.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg GmbH:
250.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
250.000 DKK.

Direktionsposter

Hegelund Invest ApS, Pro Nobis Invest ApS.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

SCHOELLER-PLAST-ENTERPRISE A/S.

Bestyrelsesposter

Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesformand), MC Property Fund GmbH (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (Næstformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), TONEART A/S (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Copenhagen Piano A/S (bestyrelsesformand), Schoeller-Plast-Entreprise A/S (bestyrelsesmedlem), Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (Bestyrelsesformand), Universal Transport A/S (bestyrelsesmedlem), Brian S. Holding Aps, (bestyrelsesmedlem),

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år)

A Consult A/S, The Index Project (fond), The Index Project A/S, Brian Søgaard Fællesholding Aps, Washa 3.0 Aps LED IBOND A/S, LED IBOND International A/S.

Kompetencer

Mangeårig ledelseserfaring i internationale virksomheder på direktionniveau 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

24. september 1958

Indtrådt i bestyrelsen den 16.10.2017.

Antal aktier i Prime Office A/S

27.262 via M+M Invest Aps
og Knud Aage Hjorth.

Nationalitet

Dansk

Uafhængig

Honorar som næstformand:

Prime Office A/S:
187.500 DKK. og 75.000 DKK. som
formand for revisionsudvalget

MC Property Fund Hamburg GmbH:
125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
DKK 125.000 DKK.

Direktionsposter

M&M Invest Aps.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

Ingen

Bestyrelsesposter

M&M Invest Aps, Moller + Company A/S, K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH (bestyrelsesmedlem).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år)

Ingen

Kompetencer

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



Torben Hjort Friderichsen,
bestyrelsesmedlem

Født

26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014
og på valg på generalforsamlingen i 2024.

Antal aktier i Prime Office A/S

via Torben Hjort Aps:
5.000 stk.

Nationalitet

Dansk

Uafhængig

Honorar som bestyrelsesmedlem:

Prime Office A/S:
125.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg GmbH:
125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
125.000 DKK.

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, Go Cykling Import ApS adm. Direktør.

Tidligere direktionsposter (seneste 5 år)

Ingen

Bestyrelsesposter

Berlin KGI A/S (bestyrelsesmedlem), Esplanaden Berlin Holding A/S (bestyrelsesmedlem), REK Berlin Asset Management A/S (bestyrelsesmedlem), Berlin Nyborg Holding Aps (bestyrelsesmedlem), Invest Brazil A/S (bestyrelsesmedlem), Esbjerg Butikscener Øst A/S (bestyrelsesmedlem), Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S (bestyrelsesmedlem), South Cone Investments A/S (bestyrelsesformand), Torben Hjort Aps (bestyrelsesmedlem), Prime Office A/S (bestyrelsesmedlem), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesmedlem), MC Property Fund Hamburg GmbH (bestyrelsesmedlem), Real Estate Konzept A/S (bestyrelsesmedlem), AHK nr. 186 Aps (bestyrelsesmedlem).

Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år)

REK Berlin Investor Holding Aps, Berlin Wohnungs Invest 2 Aps, Ejendomsselskabet Iserlohn A/S, Tolefrapo Aps, Bonus Invest A/S.

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.



Marie Vinther Møller,
bestyrelsesmedlem

Født

21. januar 1986

Indtrådt i bestyrelsen den 20. april 2021
og på valg på generalforsamlingen i 2024.

Antal aktier i Prime Office A/S

337 stk.

Nationalitet

Dansk

Afhængig

Honorar som bestyrelsesmedlem

Prime Office A/S:
125.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg GmbH:
125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:
125.000 DKK.

Ansættelse

Ansæt i Nykredit siden: 2008.

Nuværende stilling siden 2022: Afdelingsdirektør/First Vice President i International Real Estate. International Real Estate, er en del af Corporates & Institutions (C&I) i Nykredit som rådgiver de største og mest komplekse erhvervs-kunder.

Kompetencer

Indgående kendskab til økonomistyring og regnskabsmæssige forhold.

Har følgende særlige kompetencer, som specifikt er væsentlige for bestyrelsesarbejdet i Prime Office A/S: Særlig viden om det internationale ejendomsmarked, rådgivning og strukturering af ejendomstransaktioner, lånefinansiering og ESG rådgivning.

Uddannelse

HD Økonomistyring og Procesledelse fra CBS, 2015.

Akademiuddannelsen i finansiel rådgivning, Niels Brock, 2012.

Finansuddannelse Niels Brock, 2010.

Political Science, St. Thomas University, Miami, Florida. 2006-2007

Direktion



Mogens Vinther Møller,
adm.dir.

Født

9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2007.

Antal aktier i Prime Office A/S

1.033.764 stk. via Birketinget A/S.

Gage

Kr. 1.836.000 i Prime Office A/S og koncernselskaber.

Kontraktansat til 2028. Direktøren har ikke bonus, aktieoptioner eller pensions- og fratrædelsesordninger.

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)

MC Hamburg Invest Aps, MOC 10 Aps.

Bestyrelsesposter

Ingen

Tidligere bestyrelsesposter (sidste 5 år)

K/S Danske Immobilien.

Kompetencer

Ledelse af finansielle selskaber og styring af finansielle forhold.
Mangeårig erfaring med tyske ejendomsinvesteringer og tyske forhold.

Uddannelse

Bankuddannet. HD i Finansiering og HD i organisation.

3.6 SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE

Prime Office har udarbejdet en ESG-rapport, der er offentliggjort på Prime Office's hjemmeside på følgende adresse <https://primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-esg/>.

Der er tale om en samlet rapportering, der blandt andet indeholder lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a, lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b, lovpligtig redegørelse for mangfoldighedspolitik, jf. årsregnskabslovens § 107 d, og lovpligtig redegørelse for dataetik, jf. årsregnskabslovens § 99 d.

ESG-rapporten for 2023 indeholder en beskrivelse af forretningsmodellen, selskabets strategi, politikker for samfundsansvar og risikovurdering samt en beskrivelse af årets handlinger og resultater.

Her kan også læses om hvordan selskabet forholder sig til FN's verdensmål. I 2023 er der sammen med et eksternt rådgivningsfirma foretaget målinger på CO₂ emissioner med henblik på en langsigtet reduktion af det samlede CO₂ forbrug. Sammen med selskabet rådgivere er der udarbejdet forslag til en langsigtet plan for, hvordan selskabet frem mod 2050 kan nedbringe udledningen af CO₂ emissioner.

Det underrepræsenterede køn

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2023 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 2023 var 75 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer. Således der var 3 mandlige medlemmer og 1 kvindeligt medlem. Prime Office ligger derfor under en ligelig fordeling på 40/60. Virksomheden er opmærksom herpå. Jf. §99b stk. 4 er Prime Office A/S ikke forpligtet til at opstille måltal da virksomheden i seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.

Bestyrelsen i Prime Office A/S skal desuden 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 administration og controlling, og der er ansat en specialkonsulent indenfor bygningsinvesteringer og vedligeholdelse.

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

Det underrepræsenterede køn i hhv. bestyrelsen og ledelsen

Ledelsen

Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i %	0%

Bestyrelsen

Samlet antal medlemmer	4
Underrepræsenteret køn i %	25%

God selskabsledelse

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på 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 de seneste anbefalinger fra udvalget. Der er i årets løb ikke sket ændringer fra udvalget, hvorfor selskabets oplysninger alene er opdaterede.

Bestyrelsen og direktionen i Prime Office A/S betragter god selskabsledelse, eller Corporate Governance, som et naturligt element i det at drive ansvarlig virksomhed. Der arbejdes løbende med god selskabsledelse og samspillet med selskabets interessenter, og det er opfattelsen, at Prime Office A/S i al væsentlighed lever op til intentionerne i anbefalingerne for god selskabsledelse. Selskabet har som følge af, at antal ansatte er under fem ingen whistleblower-ordning.

3.6.1 Organisation og ansvarsfordeling

I ESG-rapporten er der redegjort for organisation og ansvarsfordeling med beskrivelse af ledelsesstruktur, nedsatte udvalg og selskabets kontrolfunktioner. Selskabet skal have en uafhængig og hierarkisk adskilt riskmanagement og compliance funktion. Denne varetages af BDO Revision.

3.6.2 Vederlagsrapport

I henhold til selskabslovens § 139 b har Prime Office A/S udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 12.4.2023. Den findes på selskabets hjemmeside <https://primeoffice.dk/investor-relations/vederlagspolitik-2023/>. I vederlagsrapporten er der også en nærmere omtale af de enkelte bestyrelsesmedlemmers ledelsesposter.

3.6.3 Finanspolitik

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i en række finansielle risici, herunder rente-, kredit- og likvidetsrisici.

Finanspolitikken og risikorapporter kan læses på selskabets hjemmeside på følgende adresse: <https://primeoffice.dk/investor-relations/finanspolitik/>.

3.6.4 Væsentlig investorinformation

I 2023 er oplysningerne om væsentlig investorinformation udvidet, og de kan findes på selskabets hjemmeside. <https://primeoffice.dk/investor-relations/vaesentlig-investorinformation-2023-priip-kiid/>

3.7 AKTIONÆRINFORMATION

Prime Office A/S bestræber sig på at sikre et højt informationsniveau om den nuværende og fremtidige situation i koncernen, så markedet, aktionærer, nye investorer, analytikere, porteføljeformidlere og andre interesserede altid har adgang til korrekt og tilstrækkelig viden om Prime Office A/S.

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information.

Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, så prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under "Investor Relations" kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fonds- og børsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

Fondskode og aktiekapital

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

Vedtægter og generalforsamling

På selskabets hjemmeside kan selskabets vedtægter og de seneste beretninger fra selskabets generalforsamlinger downloades. Under selskabets vedtægter fremgår de seneste ændringer af de bemyndigelser som generalforsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

Ejerforhold

I henhold til Markedsmisbrugsforordningens artikel 19 har Prime Office A/S meddelt, at nedestående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 1.033.764 stk. aktier svarende til 27,25% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

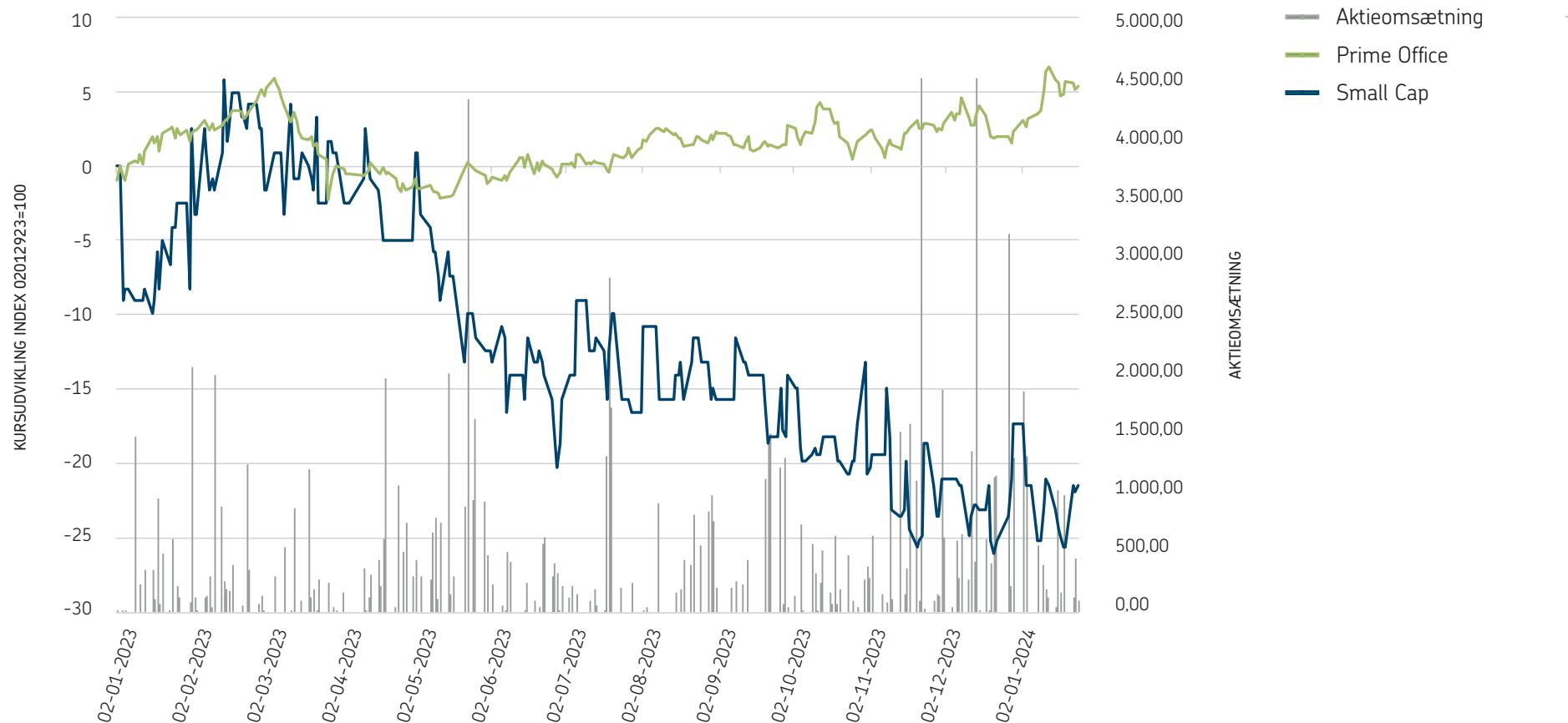
Egne aktier

I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2023 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

Generalforsamling

Selskabets årlige generalforsamling afholdes den 10. april 2024 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.

Kursudvikling for Prime Office



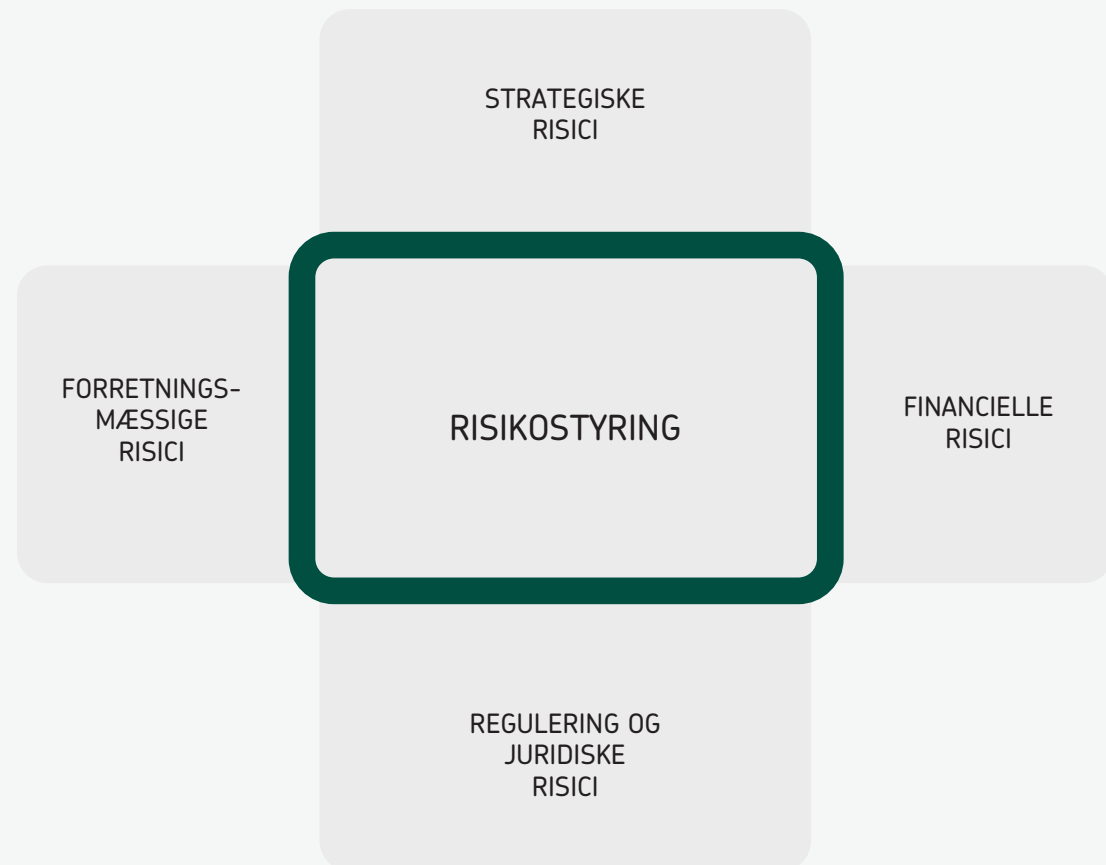
Kursen er fra i årets løb faldet fra 234 til 200 svarende til 14,5%.

4 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 på hvert bestyrelsesmøde, herunder også de strategiske risici på hvert bestyrelsesmøde. 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 erhvervsjendomme ligger udelukkende i større byer, og har en attraktiv beliggenhed. Genudlejningsrisikoen vurderes derfor at være lav. 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.

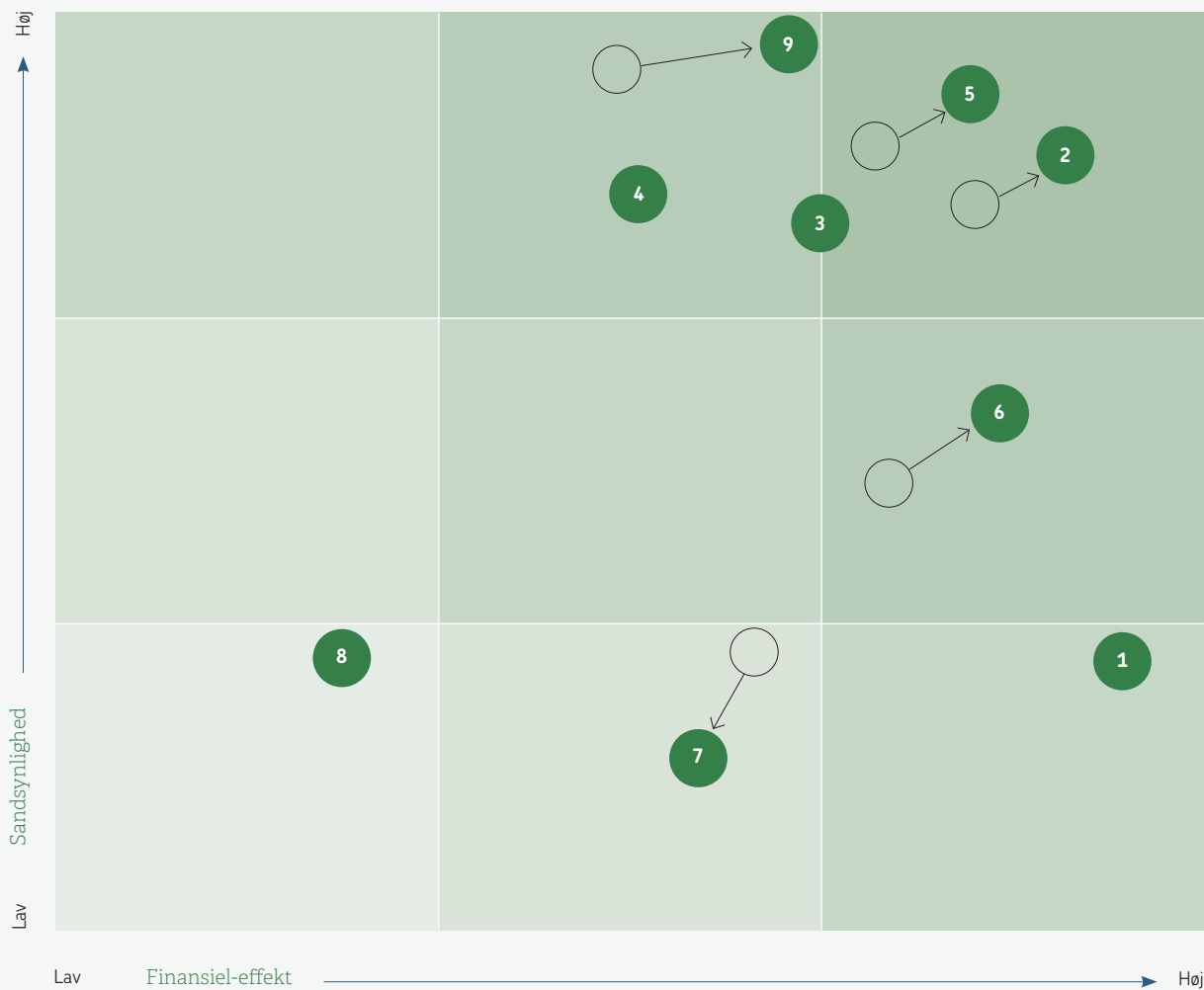
REGULERING OG JURIDISKE RISICI

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 lejeafsættelse, der kan påvirke eventuelle stigninger i lejen.

Transaktionsskat 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 2023

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	Finansiel markedsuro	Finansiel	Høj
6	Ændret kreditvurdering og refinansiering	Finansiel	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



VURDERING AF RISICI

- 1 Ingen ændring
- 2 Deltagelse i større ejendomsprojekter øger finansielle risiko
- 3 Ingen ændring
- 4 Ingen ændring
- 5 Renteforhøjelser og kraftig stigning i inflationen skaber væsentlig markedsureo
- 6 Skærpede krav hos banker til lån
- 7 Stigende huslejer
- 8 Ingen ændring
- 9 Krig og konflikt er øget og verden er mere ustabil

Parametrene for de enkelte risici fra nr. 1 til 9 fremgår på forrige side.

5 SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

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 fremmedkapital, der primært er realkreditlån, der alle udløber i 2033. Frem til 2026 er alle lån uden afdrag.

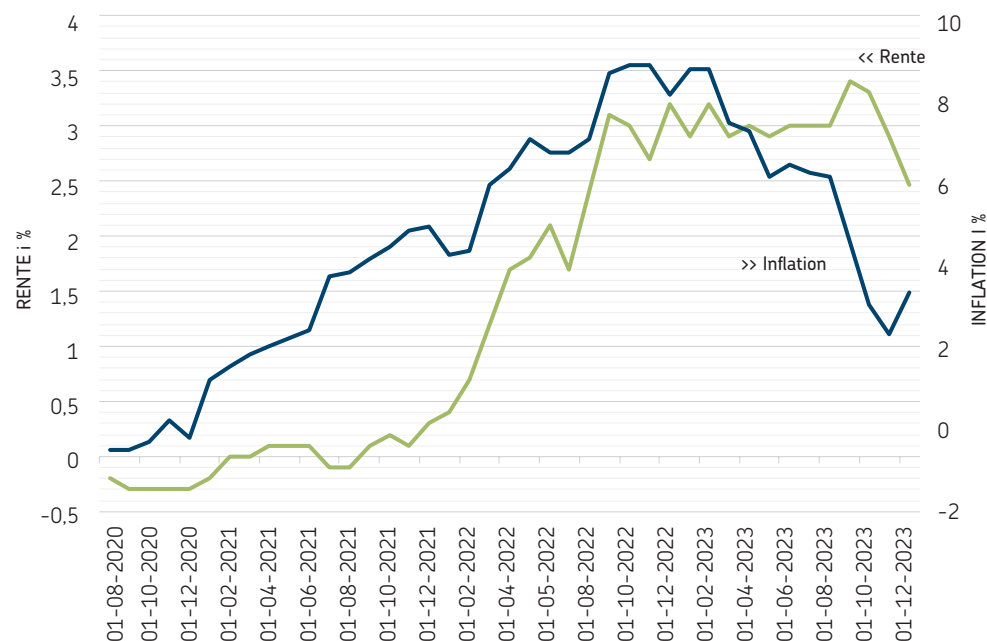
Selskabets LTV (værdi af ejendomme/realkreditlån) er på 44,3% for alle ejendomme og 35,7% når indestående i bank modregnes i realkreditgæld. Rentesikring af realkreditlån sker via renteswaps.

I note 22 er selskabets langfristede gældsforpligtelser beskrevet.

I note 27 fremgår alle renteswaps og selskabets afdækningsprocent frem til 2033.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 50,35%.

Koncernens rentesikringer blev øget i 2021 for at reducere stigende renter, hvorved renteafdækningen blev øget til ca. 75%. I efteråret 2023 har koncernen reduceret renteafdækningen ved at lukke en forward start renteswaps i 2026. Lukningen af renteswappen i 2023 er regnskabsmæssigt fortsat vurderet som renteafdækning af de tilknyttede realkreditlån, og den lukkede værdi vil derfor over swappens løbetid blive omklassificeret fra anden totalindkomst til resultatopgørelsen.



Afdækningsprocenten frem til 2025 er fortsat 75%, hvorefter renteafdækningen falder til ca. 50% i en årrække. Se note 27.



Kohlmarkt

6 PÅTEGNINGER

6.1 LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Prime Office A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2023, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2023.

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 19. marts 2024

Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

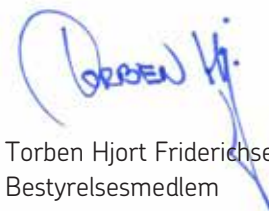
Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem

6.2 DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting 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. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Valg af revisor

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 14. april 2021 for regnskabsåret 2021. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 3 år frem til og med regnskabsåret 2023.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskaberne for regnskabsåret 2023. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisions handlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisions handlinger, herunder de revisions handlinger

vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

Investeringsjendomme

Koncernen har pr. 31. december 2023 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi til i alt 3.473,8 mio.kr., og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 31,4 mio.kr. før skat.

Dagsværdien af investeringsejendommene opgøres af ledelsen efter en afkastmodel.

Grundlaget for afkastmodellen er et forventet nettoresultat baseret på forventede lejeindtægter og fratrukket forventede omkostninger.

Afkastprocenter fastsættes på basis af markedsdata og ejendommens beskaffenhed. Afkastmodellen sammenholdes endvidere med eksterne vurderinger for alle ejendomme.

Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og afkastprocenter, jf. note 2, 12 og 16.

Hvordan forholdet blev behandlet ved revisionen

Vi har i forbindelse med vores revision vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt stikprøvevis efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi af ejendommene.

Vi har vurderet procedurer for de af ledelsen opgjorte værdier og sammenholdt disse med de af ledelsen indhentede uafhængig eksterne valuarvurderinger. Vi har sammenholdt de forventede nettoindtægter med historiske nettoindtægter, ligesom vi stikprøvevist har sammenholdt lejeindtægter med indgåede lejeaftaler samt anden dokumentation.

Vi har stikprøvevist indhentet ledelsens dokumentation for afkastprocenter for de enkelte ejendomme og sammenlignet disse med markedsdata og afkastkrav som ledelsen har indhentet fra uafhængige eksterne valuarer, med fokus på afkastprocenter, hvori der har været betydelige ændringer i forhold til tidligere år.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder 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 regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 ansvarlig 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 det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskaberne 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.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, med filnavnet primeoffice-2023-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inkl. noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for al finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inkl. noter
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og

- Afstemning af iXBRL-opmærkede data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, med filnavnet primeoffice-2023-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aarhus C, den 19. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Steen Skorstengaard
statsaut. revisor
mne19709



Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
mne18513

7 KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

7.1 RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2023	2022	2023	2022
4	Nettoomsætning	197.446	188.673	8.547	8.141
5	Driftsomkostninger	(57.846)	(57.726)	0	0
	Bruttoresultat	139.600	130.947	8.547	8.141
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(18.864)	(16.950)	(11.544)	(10.627)
	Resultat af primær drift	120.736	113.997	(2.997)	(2.486)
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	31.368	80.253	0	0
	Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	152.104	194.250	(2.997)	(2.486)
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	75.773	116.305
10	Finansielle indtægter	4.534	87	1.632	1.254
11	Finansielle omkostninger	(42.247)	(28.046)	(3.765)	(4.843)
	Resultat før skat	114.391	166.291	70.643	110.230
13	Skat af årets resultat	(21.725)	(10.607)	(15.425)	(1.211)
14	Årets resultat	92.666	155.684	55.218	109.019
	Fordeling af årets resultat				
	Moderselskabets aktionærer	55.218	109.019		
	Ikke kontrollerende interesser	37.448	46.665		
	I alt	92.666	155.684		
	Resultat pr. aktie i DKK				
15	Resultat pr. aktie (EPS)	14,63	28,88		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	14,63	28,88		

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2023	2022	2023	2022
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	92.666	155.684	55.218	109.019
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	4.321	(126)	2.681	(80)
22,25	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(62.526)	197.547	(14.253)	52.824
22,25	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(29.605)	86.985
23	Skat af dagsværdireguleringer	9.155	(30.397)	5.467	(17.560)
	Anden totalindkomst	(49.050)	167.024	(35.710)	122.169
	Årets totalindkomst	43.616	322.708	19.509	231.188
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	19.509	231.188		
	Ikke kontrollerende interesser	24.107	91.520		
	I alt	43.616	322.708		

7.2 BALANCE

Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2023	2022	2023	2022
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investeringsjendomme	3.473.842	3.411.769	0	0
12,16	Investeringsjendomme under opførsel	58.814	38.715	58.814	38.715
16	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43	86	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.560.194	1.532.787
25	Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	67.747	144.512	24.526	37.502
	Langfristede aktiver i alt	3.600.446	3.595.082	1.643.534	1.609.004
	Kortfristede aktiver				
18	Tilgodehavende hos lejere	19.862	18.033	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	45.271	48.092
19,25	Andre tilgodehavender	26.024	30.735	3.939	5.235
	Likvide beholdninger	293.317	150.924	3.642	1.757
	Kortfristede aktiver	339.203	199.692	52.852	55.084
	Aktiver i alt	3.939.649	3.794.774	1.696.386	1.664.088

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2023	2022	2023	2022
	Egenkapital				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	964.382	928.282
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	66.340	104.730	16.606	25.392
	Reserve for valutakursregulering	380	(2.301)	0	0
	Overført resultat	967.630	923.711	53.362	72.466
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.224.016	1.215.806	1.224.016	1.215.806
	Minoritetsinteresser	759.774	743.478	0	0
	Egenkapital i alt	1.983.790	1.959.284	1.224.016	1.215.806
	Langfristede gældsforpligtelser				
23	Udskudt skat	252.686	251.446	92.892	88.951
22	Gæld til kreditinstitutter	1.536.199	1.449.348	0	0
22	Gæld til banker	48.809	33.181	48.809	33.181
22	Anden gæld	5.865	0	0	0
22	Leasingforpligtelser	29.839	26.640	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.873.398	1.760.615	141.701	122.132
	Kortfristede gældsforpligtelser				
22	Gæld til kreditinstitutter	1.899	1.954	0	0
22	Gæld til banker	21.749	30.644	0	16.955
	Leverandørgæld	24.092	25.777	826	4.546
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	329.843	304.220
	Selskabsskat	3.348	111	0	0
	Leasingforpligtelser	476	1.029	0	0
22,24	Anden gæld	30.897	15.360	0	429
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	82.461	74.875	330.669	326.150
	Forpligtelser i alt	1.955.859	1.835.490	472.370	448.282
	Passiver i alt	3.939.649	3.794.774	1.696.386	1.664.088

7.3 EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2023						Egenkapital i alt
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi- regulering af sikrings- instrument	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets- interesser	
Egenkapital pr. 1. januar 2023	189.666	104.730	(2.301)	923.711	1.215.806	743.478	1.959.284
Årets resultat	0	0	0	55.218	55.218	37.448	92.666
Anden totalindkomst	0	(38.390)	2.681	-	(35.709)	(13.341)	(49.050)
Totalindkomst i alt	0	(38.390)	2.681	55.218	19.509	24.107	43.616
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(7.028)	(7.028)
Køb af minoritetsandele	0	0	0	45	45	(783)	(738)
Udbetalt udbytte	0	0	0	(11.399)	(11.399)	0	(11.399)
Udbytte egne aktier	0	0	0	55	55	0	55
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	(11.299)	(11.299)	(7.811)	(19.110)
Egenkapital pr. 31. december 2023	189.666	66.340	380	967.630	1.224.016	759.774	1.983.790

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2022						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2022	189.666	(17.529)	(2.211)	814.692	984.618	661.515	1.646.132
Årets resultat	0	0	0	109.019	109.019	46.665	155.684
Anden totalindkomst	0	122.259	(90)	0	122.169	44.855	167.024
Totalindkomst i alt	0	122.259	(90)	109.019	231.188	91.520	322.708
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(9.557)	(9.557)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	(9.557)	(9.557)
Egenkapital pr. 31. december 2022	189.666	104.730	(2.301)	923.711	1.215.806	743.478	1.959.284

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i DKK 1.000	2023				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode *	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2023	189.666	928.282	25.392	72.466	1.215.806
Årets resultat	0	75.773	0	(20.555)	55.218
Anden totalindkomst	0	(29.605)	(8.786)	2.681	(35.710)
Totalindkomst i alt	0	46.168	(8.786)	(17.874)	19.508
Køb af minoritetsandele	0	45	0	0	45
Udlodning fra datterselskaber	0	(10.114)	0	10.114	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(11.399)	(11.399)
Udbytte egne aktier	0	0	0	55	55
Transaktioner med ejere i alt	0	(10.069)	0	(1.230)	(11.299)
Egenkapital pr. 31. december 2023	189.666	964.382	16.606	53.362	1.224.016

*Reserve for opskrivning efter indre værdis metode består af akkumulerede reguleringer af indre værdi i datterselskaber i forhold til den oprindelige kostpris. Reserven reduceres med udloddet udbytte fra datterselskaber. Der kan ikke udloddes udbytte fra reserven til moderselskabets aktionærer.

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i DKK 1.000	2022				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode *	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2022	189.666	807.674	(9.872)	(2.850)	984.618
Årets resultat	0	116.305	0	(7.286)	109.019
Anden totalindkomst	0	86.985	35.264	(80)	122.169
Totalindkomst i alt	0	203.290	35.264	(7.366)	231.188
Udlodning fra datterselskaber	0	(82.682)	0	82.682	0
Transaktioner med ejere i alt	0	(82.682)	0	82.682	0
Egenkapital pr. 31. december 2022	189.666	928.282	25.392	72.466	1.215.806

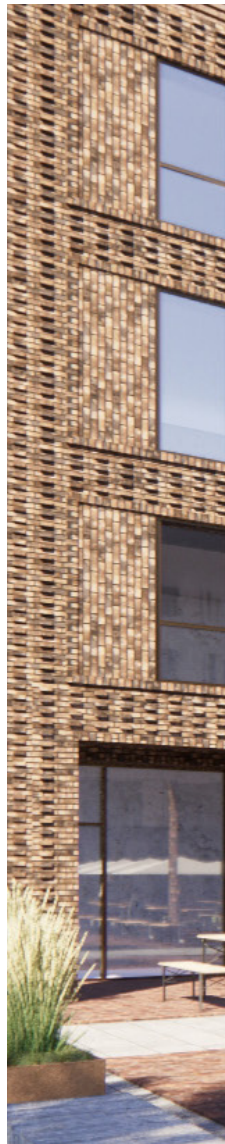
*Reserve for opskrivning efter indre værdis metode består af akkumulerede reguleringer af indre værdi i datterselskaber i forhold til den oprindelige kostpris. Reserven reduceres med udloddet udbytte fra datterselskaber. Der kan ikke udloddes udbytte fra reserven til moderselskabets aktionærer.

7.4 PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2023	2022	2023	2022
	Årets resultat før skat	114.391	166.291	70.689	110.230
	Værdiregulering af investeringsejendomme	(31.368)	(80.253)	0	0
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	(75.819)	(116.305)
	Finansielle indtægter og omkostninger	37.713	27.959	2.133	3.589
	Resultat af primær drift	120.736	113.997	(2.997)	(2.486)
	Ændring i tilgodehavender	(1.401)	(8.882)	3.040	(37.900)
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	13.073	10.139	20.836	(9.910)
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	43	72	0	0
	Betalt selskabsskat	(8.647)	(7.396)	(6.213)	(4.221)
	Pengestrømme vedrørende primær drift	123.804	107.930	14.666	(54.517)
	Modtagne finansielle indtægter	30.041	87	1.632	1.254
	Betalte finansielle omkostninger	(41.553)	(28.046)	(3.765)	(4.843)
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	112.292	79.971	12.533	(58.106)
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
	Salg af kapitalandele	0	0	12.029	0
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(74.420)	(53.816)	(20.014)	(28.635)
	Salg af investeringsejendomme	34.283	11.712	0	0
	Salg / afgang af andre anlæg	0	0	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(40.137)	(42.104)	(7.985)	(28.635)

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2023	2022	2023	2022
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
28	Lånoptagelse	161.958	-	0	0
28	Tilbagebetaling på lån	(72.942)	(3.578)	(1.437)	2.847
	Køb af minoritetsinteresser	(738)	0	0	0
	Udlodning i datterselskaber	(7.028)	(9.557)	10.114	82.682
	Udloddet udbytte	(11.344)	-	(11.344)	-
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	69.906	(13.135)	(2.667)	85.529
	Periodens pengestrømme	142.061	24.732	1.881	(1.212)
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	150.924	110.821	1.757	2.918
	Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	-	15.388	0	0
	Valutakursreguleringer, likvider	332	(17)	4	51
	Årets pengestrømme	142.061	24.732	1.881	(1.212)
	Likvid beholdning ved årets slutning	293.317	150.924	3.642	1.757
	Likvide beholdninger kan specificeres således				
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	293.317	150.924	3.642	1.757
	Likvid beholdning ved årets slutning	293.317	150.924	3.642	1.757

Visualisering af gårdhagen, Mejlbryggen B og C.





8 NOTER TIL ÅRSRAPPORTER

1. Regnskabspraksis	57	18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	80
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	58	19. Andre tilgodehavender	80
3. Segmentoplysninger	64	20. Aktiekapital	80
4. Nettoomsætning	66	21. Egne aktier	80
5. Driftsomkostninger	66	22. Finansielle gældsforpligtelser	81
6. Salgs- og administrationsomkostninger	66	23. Udskudt skat	84
7. Personaleomkostninger	67	24. Anden gæld	85
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	68	25. Afledte finansielle instrumenter	86
9. Aktiebaseret vederlæggelse	68	26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	88
10. Finansielle indtægter	69	27. Finansielle risici og finansielle instrumenter	89
11. Finansielle omkostninger	69	28. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	93
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	70	29. Nærtstående parter	95
13. Skat af årets resultat	72	30. Aktionærforhold	96
14. Resultatdisponering	73	31. Ledelsens beholdning af aktier mv.	97
15. Resultat pr. aktie og udbytte	73	32. Begivenheder efter balancedagen	98
16. Investeringsejendomme	74	33. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	98
17. Kapitalandele i tilknyttede selskaber	77	34. Anvendt regnskabspraksis	98

1. REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S udarbejdes efter IFRS Accounting standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse D (børsnoteret), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Ændringer som følge af ændret præsentation

I årsrapporten for 2022 var værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme medtaget i resultatopgørelsen efter finansielle poster.

Værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på 31,4 mio. DKK (2022: 80,3 mio. DKK), er i årsrapporten for 2023 præsenteret inden Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer. Værdireguleringerne præsenteres således fremover som en del af den primære drift og før finansielle poster, da værdireguleringerne vurderes at være knyttet til den primære drift. Sammenligningstillene er tilpasset.

Præcisering af anvendt regnskabspraksis på investeringsejendomme under opførsel

I årsrapporten for 2022 var investeringsejendomme under opførsel ikke specifikt beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Det anføres således i nærværende årsrapport, at investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris ved første indregning, og måles efterfølgende til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

I årsrapporten for 2023 er investeringsejendomme under opførsel indregnet til kostpris.

Ovenstående har ikke haft indflydelse på årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Regnskabskontrol fra Erhvervsstyrelsen

RegnskabskontROLSAG fra Erhvervsstyrelsen for årsregnskab 2022 er besvaret og lukket fra Erhvervsstyrelsens side med en vejledning om følgende forhold: Direktørkontrakt og tilbagekøb af direktørens aktier, behandling af renteswaps, tilgange på investeringsejendomme fra nye ejendomme og forbedringer af eksisterende ejendomme efter IAS 40. Selskabet har præciseret forholdene og vil følge vejledningerne.

Ændringer i regnskabsstandarder

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2023 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 2023

I årsrapporten for 2023 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 væsentligste standarder i denne sammenhæng er ændringer i IAS 1, præsentation af årsregnskaber, ændringer i IAS 8, Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl samt ændringer i IAS 12, indkomstskatter.

Implementeringen af standarderne og 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 34, 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 regnskabsafslæggelsen. Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene har selskabet indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamburg, Lübeck, Kiel og Slesvig. 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 m² 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.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Investeringsejendomme under opførsel måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

Der udføres nedskrivningstest på investeringsejendomme under opførsel. Der henvises til note 16 for yderligere beskrivelse heraf.

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 efter en afkastmodel. De tyske valuarer anvender en DCF-model.

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration.

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m2 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 MCPF 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.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter, som pt udgør 3,5 – 8,5% af nettolejen afhængigt af selskabets størrelse og lejermasse.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige reoveringer 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, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2023 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

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.

Makroøkonomi

Der har i 2023 været et forholdsvist højt renteniveau og inflation.

Koncernen har medtaget de makroøkonomiske forhold i opgørelsen af koncernens investeringsejendomme.

Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2023 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 3.474 mio. DKK, hvilket medfører en positiv dagsværdiregulering på 31,4 mio. DKK. Fordeling på boliger er 40,9 mio. DKK, 14,9 mio. DKK på kontorejendomme og -24,5 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Den nøjagtige fordeling vises i efterfølgende oversigt.

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

Afkastprocenter 2023

BY	2023		2022	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,15%	4,40%	4,15%	4,40%
Kiel		4,75%-5,00%		4,50%-5,00%
Lübeck	4,60%	4,80%-5,00%	4,60%	4,50%-5,00%
Slesvig	4,90%		4,90%	
Heide	4,90%		4,90%	
Lensahn	4,90%		4,90%	
Neumünster		5,00%		5,00%

Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2023	Vurdering 31/12/2022	Antal m ² Erhverv	Antal m ² Boliger	I alt	Værdi pr. m ² i DKK	Afkast- procent 2023	Afkast- procent 2022	Leje pr. m ² 31/12/2023 DKK
K/S Danske Immobilien	Bolig	2.011.045	1.731.154	2.530	201.031	203.561	9.879	4,70%	4,80%	578
PO Wandsbek GmbH	Kontor	40.771	38.670	628	552	1.180	34.542	4,25%	4,40%	1.635
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	219.771	226.568	9.265		9.265	23.721	4,80%	4,50%	1.259
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	67.256	66.185	3.412		3.412	19.709	5,00%	5,00%	1.093
Office Kamp GmbH	Kontor	41.573	35.814	2.136		2.136	19.463	5,00%	5,00%	1.098
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	88.190	82.843	4.986		4.986	17.680	5,00%	5,00%	1.008
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	538.502	779.048	30.617	7.080	37.697	14.286	5,00%	4,40%	787
Sell Speicher GmbH	Kontor	226.732	215.597	7.424		7.424	30.540	4,75%	4,50%	1.571
Germania Arkaden GmbH	Kontor	209.687	208.222	6.794		6.794	30.864	4,75%	4,50%	1.589
I alt		3.443.527	3.384.100	67.792	208.663	276.455	12.456			
Fordeling erhverv og boliger				24,5%	75,5%					

Ekstern valuarvurdering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2023 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 investeringsejendommens dagsværdi ud fra ejendommens faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

Vurdering af selskabets ejendomme

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2022	Kurs- regulering	Solgte ejendomme	Købte Ejendomme	Forbedringer/ tilgang	Dagsværdis- regulering	Vurdering 31/12/2023	Valuar 31/12/2023	Valuar 31/12/2022
K/S Danske Immobilien	1.731.154	3.818		213.153**	21.507	41.414	2.011.045	1.972.186	1.818.693**
PO Wandsbek GmbH	38.670	85			-	2.016	40.771	33.449	37.926
PO Kohlmarkt GmbH	226.568	500			3.177	(10.473)	219.771	222.842	216.402
PO Hamburger Chaussee GmbH	66.185	146				925	67.256	57.234	62.467
Office Kamp GmbH	35.814	79				5.680	41.573	37.908	35.695
PO Walkerdamm GmbH	82.843	183				5.165	88.190	81.763	83.289
MC Property Fund Hamburg GmbH	779.048	1.673	(248.067)**		29.720	(23.872)	538.502	508.436	589.170**
Sell Speicher GmbH	215.597	475				10.660	226.732	229.680	214.915
Germania Arkaden GmbH	208.222	459				1.006	209.687	212.584	208.966
I alt (excl. Right of use assets)	3.384.100	7.463	(248.067)	213.153	54.403	32.520	3.443.527	3.356.082	3.267.522
* Right of use assets	27.669	61			3.061	(476)	30.315		
Værdireguleringer i året fra solgte ejendomme						(676)			
I alt	3.411.769					31.368	3.473.842		

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

*Dagsværdiregulering Right of use assets (bygninger på lejet grund)

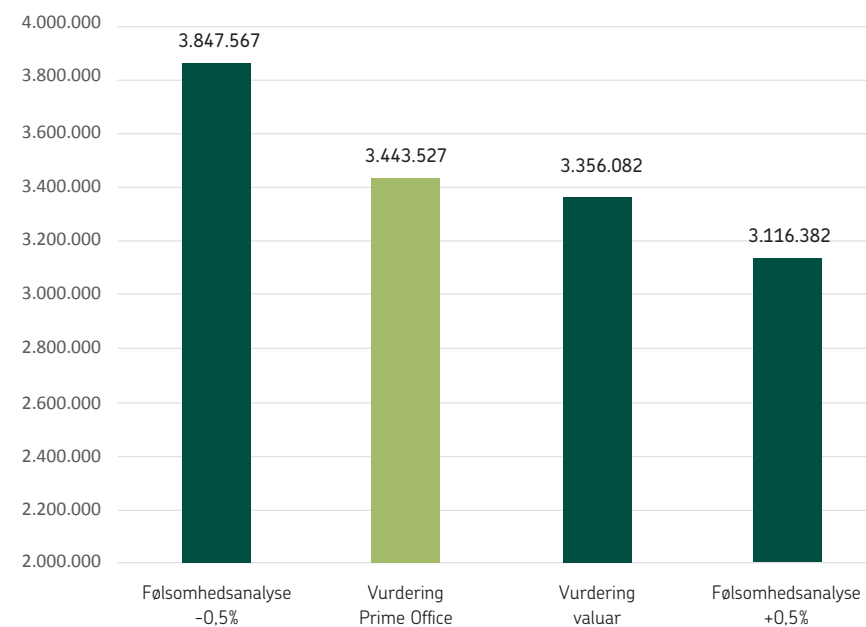
**Tilpasset med koncernintern transaktion på 213.153 t.DKK.

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

Selskabet 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 forsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13 dagsværdihierarki 3 (Note 12), 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 3.444 mill. DKK (ekskl. Right of use assets) svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.848 mio. DKK til 3.116 mio. DKK.

Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 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. 9,9 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 208 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 208 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 327 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 404 mio. DKK.

Der er foretaget nedskrivningstest på investeringsejendomme under opførsel.

Nedskrivningstesten er foretaget op i mod bedste anvendelse af ejendommene, og indeholder væsentlige forudsætninger omkring forventninger til afkastkrav, lejeniveau og niveau for driftsomkostninger.

I beregningen er de nuværende markedsniveauer anvendt med en indeksering af lejeindtægter og driftsomkostninger på 2%.

Såfremt afkastkravet stiger fra nuværende niveau, lejeniveauet stiger mindre end 2% eller driftsomkostninger stiger mere end 2% kan det påvirke beregningen således nedskrivning i perioden frem mod færdigopførelse skal foretages.

Det er ledelsens vurdering at dagsværdien ved færdigopførelse vil overstige kostprisen.

Der henvises herudover til note 16, hvor følsomhedsanalyse på investeringsejendomme under opførsel er beskrevet.

Udskudte skatte-aktiver og forpligtelser

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 2023, 252,7 mio. DKK mod 251,4 mio. DKK i 2022.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2023, 92,9 mio. DKK mod 89,0 mio. DKK i 2022. 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.

Det ikke aktiverede underskud kan i skatteværdi opgøres til 11,5 mio. DKK.

3. SEGMENTOPLYSNINGER

Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilen. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH.

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 2023

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	111.365	47.988	38.093	0	197.446
Driftsomkostninger	(37.367)	(5.847)	(14.632)	0	(57.846)
Brutto resultat	73.998	42.141	23.461	0	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.465)	(4.209)	(4.192)	(2.998)	(18.864)
Resultat af primær drift	66.533	37.932	19.269	(2.998)	120.736
Finansielle poster, netto	(16.669)	(11.091)	(7.820)	(2.133)	(37.713)
Resultat før værdireguleringer	49.864	26.841	11.449	(5.131)	83.023
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.937	14.934	(24.503)	0	31.368
Resultat før skat	90.801	41.775	(13.055)	(5.131)	114.391
Segmentaktiver	2.110.833	1.097.239	811.504	(79.927)	3.939.649
Segmentforpligtelser	780.356	533.532	492.801	149.170	1.955.859

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2022

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	102.597	45.114	40.962	0	188.673
Driftsomkostninger	(38.103)	(5.476)	(14.147)	-	(57.726)
Brutto resultat	64.494	39.638	26.815	0	130.947
Salgs- og administrationsomkostninger	(6.078)	(4.247)	(4.139)	(2.486)	(16.950)
Resultat af primær drift	58.416	35.391	22.676	(2.486)	113.997
Finansielle poster, netto	(8.720)	(8.403)	(7.247)	(3.589)	(27.959)
Resultat før værdireguleringer	49.696	26.988	15.429	(6.075)	86.038
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	63.706	46.592	(30.045)	-	80.253
Resultat før skat	113.402	73.580	(14.616)	(6.075)	166.291
Segmentaktiver	1.908.010	1.058.670	900.269	(72.175)	3.794.774
Segmentforpligtelser	620.047	523.075	547.883	144.485	1.835.490

4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lejeindtægt	197.446	188.673	0	0
Administrationsindtægt	0	0	8.547	8.141
Nettoomsætning i alt	197.446	188.673	8.547	8.141

Anm.: For regnskabsårene 2023 og 2022 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægter.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Modernisering og vedligeholdelse	32.961	34.779	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	742	1.625	0	0
Forvaltningsomkostninger	16.131	15.250	0	0
Tab på lejere	5.662	4.433	0	0
Øvrige driftsomkostninger	2.350	1.639	0	0
Driftsomkostninger i alt	57.846	57.726	0	0

Koncernens driftsomkostninger er alle vedrørende ejendomme, der udlejes.

Koncernens øvrige driftsomkostninger udgøres primært af ejendomsskatter og ikke fordelte forbrugsomkostninger.

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Personaleomkostninger	4.189	4.295	2.426	2.478
Forvalteromkostninger, Tyskland	894	878	0	0
Delegationsaftale	5.172	5.021	5.172	5.021
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	43	72	0	0
Assistance regnskab, skat, rådgivning samt revision	4.080	3.263	2.240	1.939
Advokat	489	77	291	37
Øvrige salgs- og administrationsomkostninger	3.997	3.345	1.415	1.152
Salgs- og administrationsomkostninger	18.864	16.950	11.544	10.627

Anm.: Øvrige salgs- og administrationsomkostninger består bl.a. af omkostninger til depositaraftale, OMX, leje af administrationslokaler, forsikringer, mm.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i 2019 gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2023 derved forlænget til den 31.12.2028. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2023 5.172 TDKK mod 5.021 TDKK i 2022.

7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der tre ansatte (2022: tre ansatte). Hos den delegerede er der tre ansatte (2022: 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 løndele (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, og har ikke bonus eller særlige incitaments- eller fratrædelsesaftaler. Pension og bil afholdes af direktøren.

Selskabets direktør er ansat på en 5-årig revolverende kontrakt, der følger delegationsaftale med Møller + Company A/S, der udløber den 31.12.2028. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved udløb, og kan dermed første gang ophøre den 31. december 2029.

Såfremt Selskabet opsiger den administrerende direktør er selskabet pligtig til at købe Direktørens aktier i Prime Office A/S.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2023	2022	2023	2022
Gager til direktion	1.836	1.781	704	687
Honorar og vederlag til bestyrelse	2.016	2.012	1.390	1.387
Honorar og gager øvrige	337	502	332	404
Personaleomkostninger i alt	4.189	4.295	2.426	2.478

Dette vedrører udelukkende de aktier, som ejes af Birketinget A/S, der er 100% ejet af direktøren.

Hvis direktøren efter eget ønske fratræder sin stilling, går på pension eller dør er Selskabet ikke forpligtet til at købe direktørens aktier.

Direktøren skal senest 30 dage efter afskedigelsen beslutte om han vil udnytte salgsretten, og der bruges et gennemsnit af børskursen for 30 dage før afskedigelse som udgangspunkt.

Aktiebeholdningen for Birketinget A/S beregnet efter ovennævnte model udgør pr. 31. december 2023 194,0 mio. DKK. (2022: 215,8 mio. DKK).

Hvis selskabet er afnoteret og parterne ikke kan blive enige fastsættes kursen af en vurderingsmand udpeget af FSR.

8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lovpligtig revision	1.296	1.027	1.136	869
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser	0	20	0	20
I alt	1.296	1.047	1.136	889

De viste tal er excl. moms.

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

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 kræver generalforsamlingens godkendelse.

10. FINANSIELLE INDTÆGTER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
BELØB I DKK 1.000				
Renteindtægter, pengeinstitutter	4.461	6	59	0
Renteindtægter, debitorer	73	81	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	1.574	1.254
I alt	4.534	87	1.632	1.254

11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
BELØB I DKK 1.000				
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	58.731	21.175	0	0
Omlægningsjustering amortisering	695	0	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	852	799	523	792
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	3.242	3.951
Differenceafregninger swapkontrakter	(19.903)	4.746	0	0
Renteomkostninger, øvrige	1.872	1.326	0	101
I alt	42.247	28.046	3.765	4.844

Selskabets renteafdækning har i 2023 medført en nettoafregning på 19,9 mio.DKK mod en betalning i 2022 på 4,7 mio.DKK.

12. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

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

Værdiregulering er beskrevet i note 2 i koncern- og 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 3.474 mio. DKK inklusive værdien af right-of-use assets på 30,3 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 2.011 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 894 mio. DKK, og MCPF 539 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2023. Forskellen mellem ekstern valuars vurderinger og koncernens vurderinger på 3.444 mio. DKK skyldes, at valuaren har hævet afkastprocenten i forhold til koncernens. Dagsværdien ifølge de eksterne valuarrapporter i alt 3.356 mio. DKK.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 3.444 mio. DKK (2022: 3.384) i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller, ekskl. Right of use assets.

Regnskabsårets dagsværdireguleringer udgør 31,4 mio. DKK.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Koncernens ejendomsportefølje i alt	31.368	80.253	0	0
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	41.414	64.172	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	(23.872)	(30.045)	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	(676)	0	0	0
Dagsværdiregulering Prime Office, kontorejendomme	14.978	46.592	0	0
Dagsværdiregulering right-of-use assets (K/S Danske Immobilien)	(476)	(466)	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 2023 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdivurdering vil ledelsen forsætligt indhente valuar rapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside. Valuarvurderinger 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 valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på i alt 31,4 mio. DKK, til i alt 3.474 mio. DKK, inklusiv 30 mio. DKK i dagsværdi af right-of-use assets, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2023	Vurdering 31-12-2022	Valuar 31-12-2023	Valuar 31-12-2022
K/S Danske Immobilien	2.011.045	1.731.154	1.972.186	1.605.540
PO Wandsbek GmbH	40.771	38.670	33.449	37.926
PO Kohlmarkt GmbH	219.771	226.568	222.842	216.402
PO Hamburger Chausse GmbH	67.256	66.185	57.234	62.467
Office-Kamp GmbH	41.573	35.814	37.908	35.695
PO Walkerdamm GmbH	88.190	82.843	81.763	83.289
MC Property Fund Hamburg GmbH	538.502	779.048	508.436	802.323
Sell Speicher GmbH	226.732	215.597	229.680	214.915
Germania Arkaden GmbH	209.687	208.222	212.584	208.966
I alt	3.443.527	3.384.100	3.356.082	3.267.522

13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Aktuel skat af årets resultat	5.508	4.743	3.184	2.373
Regulering skat vedrørende tidligere år	3.002	-	3.002	-
Ændring i udskudt skat	13.215	5.865	9.240	(1.162)
Skat af årets resultat pr. 31. december	21.725	10.607	15.425	1.211

Skat af årets resultat forklares således:

Resultat før skat	114.391	166.291	70.689	110.230
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	25.166	36.584	15.552	24.251
Regulering til tysk skattesats	(7.064)	(10.268)	(4.365)	(6.807)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% *	18.102	26.316	11.187	17.444
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilen	(6.074)	(7.358)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst for året	3.814	961	3.814	961
Skattemæssige underskud reguleret i året	3.837	(9.285)	3.837	(9.285)
Skat ved salg af ejendomme	1.698	-	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(3.257)	(7.817)
Øvrige reguleringer	348	(27)	(155)	(91)
Skat af årets resultat pr. 31. december	21.725	10.607	15.425	1.211

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

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.

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

I moderselskabet er der I året udnyttet skattemæssige underskud til udligning af positiv værdiregulering på renteswaps.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2023 og 2022 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilen. 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 Immobilen.

14. RESULTATDISPONERING

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	2023	2022
Årets resultat der tilfalder aktionærene i Prime Office A/S	55.218	109.019
Minoritetsinteresser	37.448	46.665
Årets resultat	92.666	155.684

BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	Morderselskab	
	2023	2022
Overført resultat	(20.555)	(7.286)
Reserve for indre værdi	75.773	116.305
I alt	55.218	109.019

15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTE

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	2023	2022
Årets resultat	92.666	155.684
Årets resultat der tilfalder moderselskabsaktionærene i Prime Office A/S	55.218	109.019
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.793.314	3.793.314
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.775.141	3.775.141
Resultat pr. aktie (EPS)	14,63	28,88
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	14,63	28,88
Udbytte pr. aktie	3,00	-

16. INVESTERINGSEJENDOMME

Årets dagsværdiregulering af koncernens investerings-ejendomme udgør 31,4 mio. DKK mod 80,3 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 3.444 mio. DKK mod 3.384 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.

På baggrund af selskabets interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt resultatet af de eksterne tyske valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på 31,4 mio. DKK i 2023 mod 80,3 mio. DKK i 2022.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

Indeholdt i posten Investeringsejendomme er jf. IFRS 16 indeholdt en værdi af right-of-use assets på 30.315 t.DKK pr. 31.12.2023 mod 27.669 t.DKK pr. 31.12.2022. Værdien vedrører 20 grunde i K/S Danske Immobilen hvorpå der står investeringsejendomme og hvor kontrakterne med grundejerne har udløb mellem år 2049 og år 2067.

Mejlbryggen

Investeringsejendomme under opførelse på 58,8 mio DKK består af koncernens investering i ejendomme på Aarhus Ø og måles til kostpris.

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

Der er foretaget nedskrivningstest på kostprisen, i forhold til at vurdere dagsværdi ved færdigopførelse sammenholdt med kostpris.

En nedskrivningstest med vurdering af værdier på endnu ikke opførte ejendomme flere år ud i fremtiden medfører naturligt usikkerhed i skøn.

Nedskrivningstesten er foretaget op i mod bedste anvendelse af ejendommene, og indeholder væsentlige forudsætninger omkring forventninger til afkastkrav, lejeniveau og niveau for driftsomkostninger. I beregningen er de nuværende markedsniveauer anvendt med en indeksering af lejeindtægter og driftsomkostninger på 2% og et afkastkrav på 3,88%.

Såfremt afkastkravet stiger 0,5% fra nuværende niveau, vil værdien af den forventede dagsværdi ved færdigopførelse falde med 43,5 mio. DKK og falder afkastkravet 0,5% vil værdien stige 45,8 mio. DKK. Ændring i afkastkrav er absolut væsentligste faktor, og kan påvirke beregningen således nedskrivning i perioden frem mod færdigopførelse skal foretages.

Det er ledelsens vurdering at dagsværdien ved færdigopførelse vil overstige kostprisen.

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførsel
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2022	3.289.943	10.080
Valutakursregulering	(31)	-
Tilgang forbedring/tilgang ejendomme under opførsel	25.181	28.635
Afgang	(11.712)	-
Årets dagsværdiregulering	80.719	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2022	3.384.100	38.715
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2022	28.135	-
Valutakursregulering	-	-
Tilgang	0	0
Årets dagsværdiregulering	(466)	-
Right-of-use assets, værdi 31. december 2022	27.669	0
Samlet værdi 31. december 2022	3.411.769	38.715
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2023	3.384.100	38.715
Valutakursregulering	7.463	85
Tilgang, forbedringer	54.403	-
Tilgang, ejendomme under opførsel	-	20.014
Afgang	(34.959)	-
Årets dagsværdiregulering	32.520	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2023	3.443.527	58.814
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2023	27.669	-
Valutakursregulering	61	0
Tilgang	3.061	0
Årets dagsværdiregulering	(476)	-
Right-of-use assets, værdi 31. december 2023	30.315	0
Samlet værdi 31. december 2023	3.473.842	58.814

Investeringsejendomme under opførsel indeholder aktiverede garantiprovisioner på i alt 5.994 tDKK.

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSLEJEMÅL

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
PO Kohlmarkt GmbH	-	2.098	10.815	11.589	337	404
PO Hamburger Chaussee GmbH	3.467	4.408				
Office Kamp GmbH	709	2.329	574		306	367
PO Walkerdamm GmbH	2.906	4.944	1.651	692	228	
PO Wandsbek GmbH	-		1.468	1.535		
MC Property Fund Hamburg GmbH	8.185	22.183	12.264	11.511	1.539	1.984
Sell Speicer II GmbH	1.527	3.399	9.610	7.892		1.509
Germania Arkaden GmbH	632	4.371	9.453	7.347		
I alt	17.426	43.732	45.835	40.566	2.410	4.264

*Boligejendomme er ikke medtaget, da de kan opsiges med 3 måneders varsel.
Ingen lejere udgør over 5% af den samlede leje.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsjendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2023 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægt.

ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris 1. januar	1.265	1.265	0	0
Tilgang / afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december	1.265	1.265	0	0
Afskrivninger 1. januar	1.179	1.107	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	43	72	0	0
Afskrivninger i alt 31. december	1.222	1.179	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	43	86	0	0

17. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E SELSKABER

	Morderselskab	
	2023	2022
BELØB I DKK 1.000		
Kostpris 1. januar	604.451	604.451
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	(4.235)	0
Kostpris 31. december	600.216	604.451
Opskrivning pr. 1. januar	928.336	807.838
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	75.773	116.305
Kursreguleringer	3.382	(110)
Udlodning i datterselskaber	(10.114)	(82.682)
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger ved salg	(7.794)	0
Øvrige kapitalreguleringer	(29.605)	86.985
Opskrivning pr. 31. december	959.978	928.336
Regnskabsmæssige værdi 31. december	1.560.194	1.532.787

NAVN	Ejerandel i pct.	Hjemsted
PO Holding GmbH	100	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
PO Wandsbek GmbH	89,9	Kiel, Tyskland
PO Walkerdamm GmbH	100	Kiel, Tyskland
PO Kohlmarkt GmbH	94	Kiel, Tyskland
PO Hamburger Chaussee GmbH	94	Kiel, Tyskland
Office-kamp Immobilien GmbH	94	Kiel, Tyskland
Germania Arkaden GmbH	94	Kiel, Tyskland

De viste ejerandele svarer til stemmeandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 11.

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.560 mio. DKK mod 1.533 mio. DKK i 2022.

KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER, MINIORITETSANDELE

2023	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	111.365	38.093			
Årets resultat	93.622	(12.686)			
Totalindkomst i alt	68.731	(24.383)			
Koncernens andel af årets totalindkomst	40.551	(16.190)			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	28.180	(8.193)	4.120	0	24.107
Balancen					
Langfristede aktiver	2.056.949	540.261			
Kortfristede aktiver	98.376	403.344			
Langfristede forpligtelser	765.585	466.424			
Kortsigtede forpligtelser	23.012	23.392			
Koncernens andel af egenkapitalen	806.369	313.665			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	560.358	158.722	40.694	0	759.774
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	(50.361)	187.637			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	7.028	0	0	0	7.028

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.

2022	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSADEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	102.597	40.962			
Årets resultat	113.403	(12.310)			
Totalindkomst i alt	177.013	48.073			
Koncernens andel af årets totalindkomst	104.437	31.921			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	72.575	16.153	2.792	0	91.520
Balancen					
Langfristede aktiver	1.758.823	781.638			
Kortfristede aktiver	173.546	257.483			
Langfristede forpligtelser	601.106	547.195			
Kortsigtede forpligtelser	18.940	7.420			
Koncernens andel af egenkapitalen	774.270	295.159			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	538.052	162.294	43.131	0	743.478
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	15.281	12.674			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	7.622	0	0	0	7.622

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. 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

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
BELØB I DKK 1.000				
Tilgodehavende hos lejere	19.861	18.033	0	0
Øvrige tilgodehavender	0	0	0	0
I alt	19.861	18.033	0	0

Anm.: Der er foretaget en vurdering af tabsrisikoen på forfaldne tilgodehavender og hensat til tab, hvor risiko er vurderet. På ikke-forfaldne tilgodehavender er nedskrivningerne beløbsmæssigt uvæsentlige. Der er hensat 11,4 mio. DKK til tab på forfaldne tilgodehavender for 2023. (7,9 mio. DKK for 2022). Tilgodehavender hos lejere er steget som følge af stigende energiomkostninger.

20. AKTIEKAPITAL

	Moderselskab	
	2023	2022
BELØB I DKK 1.000		
Aktiekapital 1. januar	189.666	189.666
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	189.666	189.666

21. EGNE AKTIER

	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2023	2022	2023	2022
BELØB I DKK 1.000				
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	18.173	18.173	0,48%	0,48%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	0,00%	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	18.173	18.173	0,48%	0,48%

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2023 eller 2022.

19. ANDRE TILGODEHAVENDER

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
BELØB I DKK 1.000				
Moms og afgifter	4	0	0	0
Kortfristet del af afledte finansielle instrumenter	21.103	25.437	3.504	4.687
Øvrige tilgodehavender	4.917	5.298	435	548
I alt	26.024	30.735	3.939	5.235

	Moderselskab	
	2023	2022
ANTAL STK. AKTIER		
Antal aktier 1. januar af nominelt 50 kr.	3.793.314	3.793.314
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Antal aktier 31. december i stk.	3.793.314	3.793.314

22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.536.199	1.449.348	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	1.899	1.954	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	48.809	33.181	48.809	33.181
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	21.749	30.644	0	16.955
Gæld til kredit- og pengeinstitutter i alt	1.608.656	1.515.127	48.809	50.136
Leasingforpligtelser, langfristet	29.839	26.640	0	0
Leasingforpligtelser, kortfristet	476	1.029	0	0
Gæld til leasingforpligtelser i alt	30.315	27.669	0	0
Anden gæld, langfristet	5.865	0	0	0
Anden gæld, kortfristet	30.897	15.360	0	429
Anden gæld i alt	36.762	15.360	0	429
Regnskabsmæssige værdi	1.675.733	1.558.156	48.809	50.565
Nominel værdi	1.679.055	1.553.454	48.809	50.565
Gennemsnitlig nominel rente, kredit- og pengeinstitut	3,75%	1,45%	0,26%	0,41%
Gennemsnitlig effektiv rente, kredit- og pengeinstitut	3,75%	1,45%	0,26%	0,41%

Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter udgør 1.538 mio. DKK. (2022 1.441 mio. DKK), mens bogført værdi for øvrige forpligtelser tilnærmelsesvist svarer til dagsværdien.

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE INKL. RENTER FORFALDER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL. (EXCL. LEASINGFORPLIGTELSE)

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Under 1 år	101.933	86.229	2.440	17.717
Mellem 1 - 5 år	960.562	576.003	53.690	33.681
Over 5 år	1.046.073	1.081.771	0	0

RENTESWAPS

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER (NETTOAFREGNINGER RENTESWAPS)
FORFALDER IFØLGE AFTALER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Under 1 år	(37.895)	(6.994)	(7.089)	(801)
Mellem 1 - 5 år	(101.230)	(27.538)	(30.705)	(4.377)
Over 5 år	(38.657)	(16.816)	(23.381)	(5.079)

* Baseret på renteniveau 31. december 2023. Negative beløb angiver, at koncernen modtager nettoafregning

LEASING, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Under 1 år	1.147	1.029	0	0
Mellem 1 - 5 år	4.586	4.116	0	0
Over 5 år	38.002	35.090	0	0
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse	43.735	40.235	0	0
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	30.315	27.669	0	0
Kortfristet	476	1.029	0	0
Langfristet	29.839	26.640	0	0

LEASINGFORPLIGTELSE, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND, BELØB INDREGNET I RESULTATOPGØRELSEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	670	563	0	0
Omkostninger relateret til leasingaftaler med lav værdi	172	155	172	155

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Dagsværdi af ejendomme	LTV	Forfald	Afdragsfrihed i år	Indestående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	735.270	2.011.045	36,6%	2033	3	33.759	701.511	34,9%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.651	40.771	53,1%	2033	3	205	21.446	52,6%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	110.961	219.771	50,5%	2033	3	641	110.320	50,2%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.909	67.256	38,5%	2033	3	571	25.338	37,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.397	41.573	41,8%	2033	3	417	16.980	40,8%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	35.002	88.190	39,7%	2033	3	534	34.468	39,1%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	363.426	538.502	67,5%	2033		249.536	113.890	21,1%
Sell Speicher GmbH	Kontor	121.482	226.732	53,6%	2033	3	3.328	118.154	52,1%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	107.000	209.687	51,0%	2033	3	638	106.362	50,7%
I alt		1.538.098	3.443.527	44,7%			289.629*	1.248.469	36,3%

Koncernens finansiering er på samme vilkår på rente og udløb. Renten er baseret EURIBOR.

* I koncernen er der herudover indeståender i moderselskab og et tysk mellemholdingselskab på i alt 3.688 tDKK, og koncernens samlede indeståender udgør således 293.317 tDKK.

GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	48.809	3,5	-	0
MC Property Fund GmbH	21.749	2,0	-	0
I alt	70.558			

Selskabets realkreditlån løber i 10 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af et mindre lån på ca. 19 mio. DKK.

Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Som det fremgår er LTV 2 på 37,1%. I selskabets største selskab er LTV 2 på 34,8% og i det næststørste er LTV 2 på 24,7%.

ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Deposita og forudbetalinger fra lejere	5.695	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	6.559	0	-	0
Anden gæld i koncernen	24.508	0	-	0
I alt	36.762			

23. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Udskudt skat pr. 1. januar	251.446	215.199	88.951	72.559
Valutakursregulering	555	(15)	168	(6)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(9.155)	30.397	(5.467)	17.560
Overtaget udskudt skat ved opkøb	0	0	0	0
Overført mellem aktuel og udskudt skat	(3.375)	0	0	0
Udskudt skat på årets resultat	13.215	5.865	9.240	(1.162)
I alt	252.686	251.446	92.892	88.951

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	247.744	243.214	89.792	83.531
Undensud til fremførsel	(7.656)	(17.500)	(6.167)	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	12.598	25.732	9.267	5.420
I alt	252.686	251.446	92.892	88.951

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	252.686	251.446	92.892	88.951
I alt	252.686	251.446	92.892	88.951

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 5.688 tkr. pr. 31. december 2023 og udgjorde 3.018 tkr. pr. 31. december 2022. 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. I regnskabsåret 2023 er der omkostningsført 3.135 tkr. til på tidligere indtægtsførte modregninger i udskudtskatteforpligtelse på danske renteswaps. Ud over årets bevægelse fra årets udvikling, er der tilbageført 3.001 tkr, som regulering af skat vedrørende tidligere år, idet den indregnede modregning af underskud i 2022 ikke har kunnet udnyttes i det omfang, det var indregnet. Den udskudte skat vedrørende moderselskabets egne danske aktiviteter udgør i alt 0 tkr

Note 23 (fortsat)

Koncernen har aktiveret værdien af fremførselsberettigede underskud i datterselskaber fuldt ud, idet de forventes udnyttet i fremtidige skattepligtige indkomster. 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 vedrørende opgørelse af den skattepligtige indkomst. Al skattepligtig indkomst med undtagelse af moderselskabet, hvori der kun er skattemæssige 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.

Det tyske skattevæsen er af den opfattelse, at den afsatte udskudte skat for en række tyske selskaber skal indbetales, hvilket strider mod både den eksisterende tyske skattelovgivning og den danske tyske dobbeltbeskatningsoverenskomst. Beløbet udgør ca. 75 mio. DKK. Den udskudte skat er afsat og vil blive afregnet når de enkelte ejendomme sælges, og det er fortsat Tyskland der har beskatningsretten. Selskabets skattemæssige rådgivere er enige i, at der er tale om en absurditet, og selskabet har ikke accepteret afgørelsen. Beløbet er derfor ikke omklassificeret til skyldig selskabsskat.

24. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Afledte finansielle instrumenter	694	0	0	0
Deposita og forudbetalinger fra lejere	5.695	5.484	0	0
Skyldige omkostninger til forbedringer af ejendomme	19.210	3.421	0	0
Øvrige	5.298	6.455	0	429
I alt	30.897	15.360	0	429

25. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 9 år. I regnskabsåret 2023 opnåede koncernen forlængede løbetider på kreditforeningsfinansieringen og fik samtidigt forlænget rentesikringsaftalerne. Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens

renteswaps udgør pr. 31. december 2023, 82.291 tDKK mod 169.949 tDKK forrige år. Den indregnede værdi efter skat på reserven for pengestrømsikring i 2023 udgør 66.340 tDKK (2022: 104.730 tDKK). Der er ikke identificeret eller indregnet ineffektivitet fra de indgåede renteswaps.

BELØB I DKK 1.000	Hovesstol	Rentesats	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.095	0,83%/0,62%	30.06.2015	31.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,96%	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	-0,11%	30.06.2022	29.03.2030
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,31%	30.12.2019	30.12.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	74.485	3,04%	30.06.2023	30.06.2033
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.276	0,66%	28.12.2018	30.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,59%	29.09.2017	30.09.2024
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.621	3,14%	30.06.2023	30.06.2033
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,97%	30.12.2019	30.12.2026
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	18.621	3,10%	30.06.2023	30.06.2033
I alt	1.190.020			

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	82.291	169.950	28.030	42.190

Indregnet under kortfristede aktiver som andre tilgodehavender med 21.103 tDKK (2022: 25.437 tDKK) og som langfristet del af afledte finansielle instrumenter med 67.747 tDKK (2022: 144.512 tDKK) i 2023 og under anden langfristet gæld med 5.865 tDKK (2022: 0) og kortfristede forpligtelser med 690 tDKK (2022: 0).

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.

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i årsrapporten til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2 (se note 27 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien 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- marked priser for de enkelte transaktioner

og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet.

Det er Prime Office A/S' vurdering at egen kreditrisiko ikke væsentligt påvirker dagsværdiopgørelsen udarbejdet af Nykredit henset til sikkerheder, LTV m.v. Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis via Bloomberg.

Vurderingen af at egen kreditrisiko ikke væsentligt påvirker dagsværdiopgørelsen kan ændre sig ved ændrede konjunkturer. På nuværende tidspunkt har koncernen et nettotilgodehavende på 82,3 mio. kr. og har derfor ikke egen kreditrisiko som væsentlig. Hvis nettotilgodehavende bliver til nettoforpligtelse og der samtidig sker forringelse af koncernens nøgletal, vil egen kreditrisiko skulle indgå i beregningen og kan medføre yderligere negativ dagsværdiregulering, end udsving i basisprisen for renteswaps.

En ændring i renten på +1% vil medføre en positiv dagsværdiregulering på 46,8 mio. kr. og et fald i renten på 1% vil medføre en negativ dagsværdiregulering på 46,8 mio. kr.

Derudover modtages en opgørelse af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser hvert kvartal.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I BALANCEN

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Rentesikrings-instrumenter (swaps)	-	-	82.291	169.950	-	-

26. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 3.444 mio. DKK (3.384 mio. DKK i 2022) for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.609 mio. DKK (1.515 mio. DKK i 2022) og som sikkerhed for dagsværdi af renteswap, hvor værdien pr. 31. december 2023 er positiv med 82 mio. DKK (170 mio DKK i 2022). Herudover er der stillet regarantier for ca. 181,5 mio. DKK for selskabets betingede køb af to byggefelter på Aarhus Ø. Byggefelterne er erhvervet i 2024 for 414 mio. kr. og selskabet er således forpligtet til at opføre projektet med en samlet investering på 1,4 mia. DKK. Selskabet kan stoppe projektet mod betaling af 10 mio. DKK i bod til Aarsleff samt tilbagesælge grundene til Aarhus Kommune med en 25% reduktion. Ledelsen forventer at gennemføre projektet som planlagt.

Koncernen har afgivet sikkerhed for gæld til bank- og kreditinstitut ved transport i forsikringssummer og lejeindtægter

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.

Eventualforpligtelser

Selskabet og koncernen har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Årlig leje udgør 172 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 31. december 2028. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 5.172 t.kr. Den samlede forpligtelse kan således opgøres til 25,9 mio. DKK.

Selskabet og koncernen har indgået administrationsaftaler med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalen med BUWOG løber i 1 år. Det årlige faste honorar udgør cirka 16 mio. kroner.

27. 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 hvert kvartal en beregning af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser.

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 til følsomhedsanalyse nedenfor i denne note.

Valutarisiko

Koncernens selskaber anvender alle EURO som funktionel valuta, og såvel aktiver som forpligtelser er optaget i EURO. Risikoen er således på nettoplacingen, som er beskrevet nærmere nedenfor i denne note. Risikoen vurderes som lav grundet relationen mellem danske kroner og EURO.

Likviditetsrisiko

Koncernen har lav likviditetsrisiko som følge af indgåede aftaler om afdragsfrihed og langsigtede finansiering. Der realiseres løbende positive pengestrømme og koncernens likviditetsreserve består af likvide midler.

Kreditrisiko

Koncernens aktivitet betyder, at mellemværender med lejere er forholdsvis begrænset. Der vil være en risiko for tab på mellemværender. Denne kan opgøres til en maksimal risiko på det samlede tilgodehavende pr. 31. december 2023 udgørende 19.861 tDKK (2022: 18.033 tDKK) Risikoen vurderes som lav.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit 4 "Risikostyring" og afsnit 5 "Selskabets kapitalstruktur og finansiering" for yderligere beskrivelse. Kreditrisiko på afledte finansielle instrumenter og likvider vurderes som lav.

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Afledt finansiel instrument, renteswap (pengestrømssikring)	88.850	169.949	28.030	42.189
I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi	88.850	169.949	28.030	42.189

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Afledt finansiel instrument, renteswap (pengestrømssikring)	6.559	-	-	-
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi	6.559	-	-	-

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2023	2022	2023	2022
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.861	18.033	0	0
Andre tilgodehavender	4.921	5.298	435	548
Likvide beholdninger	293.317	150.924	3.642	1.757
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	45.271	48.092
I alt udlån og tilgodehavender	318.099	174.255	49.348	50.397

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2023	2022	2023	2022
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	1.538.098	1.451.302	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	70.558	63.825	48.809	50.136
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	329.843	304.220
Leasinggæld	30.315	27.669	-	-
Leverandørgæld	24.093	25.777	826	4.546
Anden gæld	30.203	15.360	-	429
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	1.693.267	1.583.933	379.478	359.331

AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gæld til kreditinstitutter	1.536.199	1.534.300	1.532.401	1.530.502	1.528.603	1.526.704	1.524.805	1.522.906	1.521.007	1.519.108
Heraf med fast rente	1.190.020	1.078.473	818.195	781.013	632.283	632.283	446.370	446.370	223.275	223.275
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	77,5%	70,3%	53,4%	51,0%	41,4%	41,4%	29,3%	29,3%	14,7%	14,7%

Selskabets realkreditlån løber i 10 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af et mindre lån på ca. 19 mio. DKK. Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Ovenfor er medtaget den forventede forlængelse af afdragsfrihed, for at vise afdækningsprocenten fra allerede indgåede renteswapaftaler.

EFFEKT AF RENTESTIGNING PÅ 1%

	Resultat	Anden totalindkomst*	Egenkapital
Finansielle forpligtelser, rente	(16.087)	0	(16.087)
Likvider, rente	2.933	0	2.933
Renteswaps, nettoafregninger	11.900	0	11.900
Renteswaps, værdiregulering*	0	46.778	46.778
Skatteeffekt	198	(7.403)	(7.205)
I alt	(1.056)	39.375	38.319

*Effekten på resultatopgørelsen er udtryk for den forventede kontinuerlige effekt af en renteforøgelse på 1%. Effekten på totalindkomstopgørelsen år 1 fra værdiregulering af renteswaps efter en rentestigning på 1%, vil over kontraktens løbetid reguleres tilbage til 0. Den positive effekt år 1 vil således blive tilbageført over de kommende år i takt med at lavere nettoafregninger realiseres.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE (FINANSIELLE OG IKKE-FINANSIELLE)

KONCERN 2023

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	3.600.446	339.203	1.955.859	1.983.790
I alt	3.600.446	339.203	1.955.859	1.983.790

KONCERN 2022

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	3.450.570	344.204	1.835.490	1.959.284
I alt	3.450.570	344.204	1.835.490	1.959.284

28. ÆNDRING I FORPLIGTELSE SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN 2023

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansieringsaktivitet	31. dec. 2023
	1. jan. 2023	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
BELØB I DKK 1.000							
Gæld til kreditinstitutter	1.451.301	161.958	(79.058)	3.201	0	695	1.538.097
Gæld til banker	63.825	0	6.592	141	0	0	70.558
Leasingforpligtelser	27.669	0	(476)	61	3.061	0	30.315
I alt	1.542.795	161.958	(72.942)	3.402	3.061	695	1.638.968

KONCERN 2022

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansieringsaktivitet	31. dec. 2022
	1. jan. 2022	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
BELØB I DKK 1.000							
Gæld til kreditinstitutter	1.455.562	0	(4.260)	0	0	0	1.451.302
Gæld til banker	47.289	0	1.148	0	0	15.388	63.825
Leasingforpligtelser	28.135	0	(466)	0	0	0	27.669
I alt	1.530.986	0	(3.578)	0	0	15.388	1.542.795

MODERSELSKAB 2023

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Genberegning amortisering	31. dec. 2023
	1. jan. 2023	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
Gæld til banker	50.136	0	1.437	110	0	0	48.809
I alt	50.136	0	1.437	110	0	0	48.809

MODERSELSKAB 2022

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Genberegning amortisering	31. dec. 2022
	1. jan. 2022	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
Gæld til banker	47.289	0	2.847	-	0	0	50.136
I alt	47.289	0	2.847	-	0	0	50.136

29. 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. tidligere angivne koncernoversigt. Ingen nærtstående parter har en bestemmende indflydelse på Prime Office A/S.

Der er i året koncerninternt overdraget ejendomme fra MC Property Fund til K/S Danske Immobilien for 213.153 tDKK. Transaktionen er sket til dagsværdi, og på markedsvilkår, og har ikke medført koncerninterne avancer.

Der er i året koncerninternt overdraget selskabet PO Wandsbeck GmbH fra Prime Office A/S til K/S Danske Immobilien for 12.029 tDKK. Transaktionen er sket til dagsværdi, og på markedsvilkår, og har ikke medført koncerninterne avancer.

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	
	2023	2022	2023	2022
Transaktioner med Moller & Company A/S Delegationsaftale	5.172	5.021	5.172	5.021
Transaktioner med Birketinget A/S Erhvervelse af minoritetsandele, 5,2% af PO Wandsbeck GmbH	738	0	0	0
Transaktioner med direktion og bestyrelse Direktion og dennes nærtstående	2.174	2.162	1.036	1.068
Bestyrelse	2.016	2.012	1.390	1.387
Tilknyttede virksomheder Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	1.574	1.254
Koncernmellemværender, renteudgifter	0	0	3.242	3.951
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	45.271	48.092
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	329.843	304.220
Modtaget udbytte i året	0	0	10.114	82.682
Betalt udbytte i året	3.283	0	3.283	0

Management fee internt i koncernen faktureret fra moderselskabet beløber sig til 8.547 tDKK (2022: 8.141 tDKK). 1) Administrationsbidrag følger honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvart-årligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

30. 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 1.033.764 stk. aktier svarende til 27,25%.
- 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.

31. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2023				
	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
Bestyrelsen					
Flemming Bent Lindeløv	28.130	0	28.130	0,74%	5.626
Torben Hjort Friederichsen og (Torben Hjort Aps)	5.000	0	5.000	0,13%	1.000
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	27.262	0	27.262	0,72%	5.452
Marie Vinther Møller	337	0	337	0,01%	67
Direktion					
Mogens Vinther Møller og (Birketinget A/S)	922.259	111.505	1.033.764	27,25%	206.753

	2022				
	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
Bestyrelsen					
Flemming Bent Lindeløv	28.130	0	28.130	0,74%	6.582
Torben Hjort Friederichsen og (Torben Hjort Aps)	5.000	0	5.000	0,13%	1.170
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	27.262	0	27.262	0,72%	6.379
Marie Vinther Møller	337	0	337	0,01%	79
Direktion					
Mogens Vinther Møller og (Birketinget A/S)	922.259		922.259	24,31%	215.809

32. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Koncernen har efter balancedagen erhvervet to byggefelter på Aarhus Ø. Prime Office forventer samlede byggeomkostninger i størrelsesordenen 1,4 mia. DKK inkl. erhvervelsen af byggefelter, renter m.v. Der har på projektet været indgivet en klage til planklagenævnet, der er blevet afvist. Klager har den 27. februar 2024 anmodet om genoptagelse. Selskabets juridiske rådgivere har vurderet, at anmodningen med stor sandsynlighed vil blive afvist, ledelsen har derfor fastholdt sine forventninger til projektets gennemførelse.

Der er ledelsen bekendt ikke herudover indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2023.



Sell Speicher

33. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 19. marts 2024 godkendt nærværende årsrapport 2023 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 10. april 2024.



Sell Speicher, ankomst

34. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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

Grundlæggende forudsætning om fortsat drift

Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsafslutningstidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrunderet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

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%.

Minoritetsinteresser

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

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 forpligtigelse.

Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlig.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

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 Immobilen.



Visualisering af Mejlbryggen B og C set fra vandet



Gårdmiljø på Mejlbryggen B og C Aarhus Ø

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 bolig-, kontor- og erhvervsejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast ved udlejning og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Investeringsejendomme under opførsel måles til dagsværdi, når ledelsen vurderer, at dagsværdien kan opgøres pålideligt, senest ved færdigopførelse.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, hvilket for en erhvervet investeringsejendom omfatter købspris, direkte relaterede erhvervsomkostninger, såsom advokat- og notaromkostninger, tinglysningsafgifter (Grunderwerbsteuer) og andre handelsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilfører 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.

Andre anlæg

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5-10 år.

Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når koncernen i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når koncernen opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

For Prime Office består leasingaktiver og forpligtelser af kontrakter på leje af grunde med ejendomme ejet af Prime Office, efter tyske forhold benævnt "erbbauzinsen".

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret pågældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Bod relateret til en opsigelsesoption, medmindre koncernen med høj sandsynlighed ikke forventer at udnytte optionen.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalt leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

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 måles ved første indregning i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrukket individuel opgjort tabshensættelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående på konti i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egne aktier

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for valutakursreguleringer

Reserve for valutakursreguleringer omfatter andel af valutakursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner. Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder. Når kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i modervirksomhedens regnskab er omfattet af bindingskravet i reserven for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, vil valutakursreguleringer i stedet indgå i denne egenkapitalreserve.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring efter skat i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

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.

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 valgt 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 tilgodehavender fra udlejning, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter 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 året, 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 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 NØGLETAL FOR KONCERNEN

Forrentning af egenkapitalen før skat:	$\frac{\text{Resultat før skat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (DKK)}} \times 100$
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	$\frac{\text{Årets resultat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (DKK)}} \times 100$
Soliditetsgrad (pct.):	$\frac{\text{Egenkapital ultimo (DKK)}}{\text{Samlede aktiver (DKK)}} \times 100$
Return on invested capital (ROIC):	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi investeringsejendomme}}$
Loan to value (LTV):	$\frac{\text{Gæld til kreditinstitutter}}{\text{Dagsværdi investeringsejendomme}}$
Interest coverage (ICR):	$\frac{\text{Resultat af primær drift}}{\text{Finansielle omkostninger}}$
Resultat pr. aktie (EPS):	$\frac{\text{Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer}}{\text{Gns. antal aktie (stk)}}$
Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:	$\frac{\text{Pengestrømmen vedrørende primær drift}}{\text{Antal aktier ultimo periode, stk}}$
Markedsværdi (T.DKK):	$\text{Antal aktier i alt (stk.)} \times \text{Børskurs (DKK)}$
Indre værdi pr. aktie (DKK):	$\frac{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Price Earnings (PE):	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (DKK)}}{\text{Resultat pr. aktie EPS (DKK)}}$
Kurs/indre værdi (DKK):	$\frac{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (DKK)}}{\text{Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer}}$
EBIT pr. aktie (DKK):	$\frac{\text{EBIT (DKK) (resultat af primær drift)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Udbytte pr. aktie (DPS):	$\frac{\text{Udbytte (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Udlejningsgrad (pct.):	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$
Veksekurs DKK/€:	7,4365



Digital rendering of Mejlbryggen.

*Bestyrelsen i Prime Office A/S
Fra højre Flemming Lindeløv, Torben Hjort,
Marie Møller, Mogens Møller, Knud Hjorth*

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
info@primeoffice.dk