

PRIME OFFICE

VEDERLAGSRAPPORT 2020



*Brandenbaumer Feld 10 Lübeck. En ejendom der er totalsaneret med nyt tag og facade
Investering: 6,6 mio. DKK.*

INDHOLD

1 INTRODUKTION	4
1.1 Bestyrelsens påtegning	5
1.2 Den uafhængige revisors erklæring	6
2 OVERSIGT FINANSIELLE RESULTATER	10
3 VEDERLAG BESTYRELSE	11
3.1 Fast årligt honorar	11
3.2 Vederlag for 2020	12
3.3 Bestyrelsens vederlag for de sidste 5 år	12
4 VEDERLAG DIREKTION	14
4.1 Vederlag for 2020 og for tidligere år	15
5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2016	16
6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING	17
7 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN	17

1 INTRODUKTION

Denne vederlagsrapport ("Vederlagsrapporten") udgør en oversigt over det samlede vederlag, som hvert medlem af bestyrelsen ("Bestyrelse") og direktionen ("Direktion") i Prime Office A/S, CVR-nr. 30558642, ("Selskabet") har modtaget fra koncernen i løbet af regnskabsåret 2020 sammenlignet med de sidste fem regnskabsår. Direktionen inkluderer de medlemmer af Selskabets direktion, der er registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Bestyrelsens og Direktionens vederlag i det afsluttede regnskabsår er blevet tildelt i overensstemmelse med Selskabets vederlagspolitik, der er godkendt på den ordinære generalforsamling den 12/6/2020, og som er tilgængelig på Selskabets hjemmeside, <http://primeoffice.dk/> ("Vederlagspolitikken"). Det overordnede formål med vederlaget er at tiltrække, motivere og fastholde kvalificerede medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen og at ensrette Bestyrelsens og Direktionens interesser med Selskabets og Selskabets aktionærs interesser. I denne forbindelse bør vederlaget bidrage til at promovere forretningsstrategien, langsigtede interesser, bæredygtighed og værdiskabelse i Selskabet ved at understøtte Selskabets langsigtede og kortsigtede mål.

Oplysningerne indeholdt i Vederlagsrapporten er udledt fra de reviderede årsrapporter for Selskabet for regnskabsårene 2015-2020, der er tilgængelige på Selskabets hjemmeside ovenfor. Alle beløb er angivet i DKK.

1.1 BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt vederlagsrapporten for Prime Office A/S for regnskabsåret 2020.

Vederlagsrapporten aflægges i overensstemmelse med selskabslovens § 139b.

Det er vores opfattelse, at vederlagsrapporten er i overensstemmelse med selskabets vederlagspolitik, der er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling og er uden væsentlig fejlinformation og mangler, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl.

Vederlagsrapporten indstilles til vejledende afstemning på selskabets ordinære generalforsamling.

Aarhus, 22. marts 2021

Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Vi har undersøgt, hvorvidt ledelsen har overholdt sine forpligtelser til at medtage de i henhold til selskabsloven § 139 b, stk. 3 angivne oplysninger i selskabets vederlagsrapport for 2020.

Ledelsens ansvar

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af vederlagsrapporten i overensstemmelse med selskabslovens § 139 b og vederlagspolitikken, som er godkendt af den ordinære generalforsamling.

Desuden har selskabets ledelse ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde vederlagsrapporten uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Det er vores ansvar at udtrykke en konklusion om, hvorvidt ledelsen har overholdt sine forpligtelser til at medtage de i henhold til selskabsloven § 139 b, stk. 3 angivne oplysninger i selskabets vederlagsrapport.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller Review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR - danske revisorers retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Vores undersøgelser har omfattet en undersøgelse af, om vederlagsrapporten indeholder, i det omfang det er relevant, de i selskabsloven § 139 b, stk. 3, punkt 1-6 angivne oplysninger om hvert enkelt ledelsesmedlems aflønning.

Vores undersøgelser har ikke omfattet handlinger med henblik på at efterprøve nøjagtigheden og fuldstændigheden af de i vederlagsrapporten anførte oplysninger, og vi udtrykker der-for ikke nogen konklusion herom.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at ledelsen, i alle væsentlige henseender, har overholdt sine forpligtelser til at medtage de i henhold til selskabsloven § 139 b, stk. 3 angivne oplysninger i selskabets vederlagsrapport for 2020.

Aarhus, 22. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Mads Fauerskov
statsautoriseret revisor
mne35428



Chris Middelhede
statsautoriseret revisor
mne45823

2 OVERSIGT | FINANSIELLE RESULTATER

Selskabet langsigtede strategi er at skabe værdi for selskabets ejere. Til trods for pandemien viser selskabets resultater for 2020 en markant vækst i omsætning og indtjening.

I 2020 har selskabet fortsat fokus på drift og værdiskabelse. I de kommende år vil selskabet også have fortsat fokus på bæredygtighed og opstille mål for at reducere CO2 udledning.

Alle tal i 1.000 DKK	2020	2019	2018	2017	2016
Vækst i omsætning i %	9,2%	0,4%	43,2%	6,4%	51,4%
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%	63,3%
Forrentning af egenkapitalen før skat i %	21,3%	18,4%	16,3%	18,0%	17,6%
Soliditet	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%	40,0%
LTV	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%	50,2%

3 VEDERLAG | BESTYRELSE

3.1 FAST ÅRLIGT HONORAR

Medlemmer af Bestyrelsen modtager et fast årligt basishonorar, som godkendes af generalforsamlingen. Det årlige basishonorar skal være i overensstemmelse med markedspraksis for sammenlignelige børsnoterede selskaber under hensyn til de krævede kompetencer, indsats og arbejdsomfanget for bestyrelsesmedlemmer. Formanden og næstformanden modtager hver en multipel af det årlige basishonorar på henholdsvis 2 x basishonorar og 1,5 x basishonorar for deres udvidede opgaver. Ingen medlemmer af Bestyrelsen modtager aktiebaseret incitamentsaf lønning, andet variabelt vederlag eller pensionsbidrag. Det er kun revisionsudvalget (formanden), der modtager honorar, for arbejdet i revisionsudvalget.

Følgende honorarer for regnskabsåret 2020 blev godkendt på den ordinære generalforsamling den 12/6/2020:

BESTYRELSESHONORAR I PRIME OFFICE GODKENDT PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 12. JUNI 2020

	Basishonorar
Alle bestyrelsesmedlemmer	125.000
Bestyrelsesformand	2 x basishonorar
Næstformand	1,5 x basishonorar
Formand for revisionskomitéen	75.000
Nomineringsudvalg	0

Medlemmer af Bestyrelsen kan have ret til yderligere honorar, som beskrevet i Vederlagspolitikken, herunder i forbindelse med udførelse af specifikke ad hoc-opgaver uden for rammerne af Bestyrelsens almindelige opgaver, rimelige rejsegodtgørelser samt deltagelse i relevant uddannelse.

MEDLEMMER AF UDVALG

	Nomineringsudvalg	Revisionsudvalg
Flemming Lindeløv	Formand	medlem
Knud Hjorth	medlem	Formand
Torben Hjort	medlem	medlem

3.2 VEDERLAG FOR 2020

BESTYRELSENS VEDERLAG FOR REGNSKABSÅRET 2020

	Årligt honorar	Datterselskaber**	Udvalg	i alt
Flemming Lindeløv	250.000	500.000		750.000
Knud Hjorth	187.500	250.000	75.000	512.500
Torben Hjort	125.000	250.000		375.000
	562.500	1.000.000	75.000	1.637.500

** Omfatter MCPF og K/S Danske Immobilien

3.3 BESTYRELSENS VEDERLAG FOR DE SIDSTE 5 ÅR

BESTYRELSENS VEDERLAG FOR REGNSKABSÅRET 2020

Bestyrelsens vederlag	2020			Ændring	2019	Ændring	2018	Ændring	2017	Ændring	2016	Ændring	2015
	Basisvederlag	Øvrige**	Total										
Flemming Lindeløv	250.000	500.000	750.000	25%	600.000	-	600.000	50%	400.000	-33,3%	600.000	227,0%	183.500
Knud Hjorth*	187.500	325.500	512.500	28%	400.000	-	400.000	1190%	31.000	0,0%			
Torben Hjort	125.000	250.000	375.000	25%	300.000	-	300.000	50%	200.000	-38,5%	325.000	105,0%	158.500
Total	562.500	1.075.000	1.637.500	26%	1.262.500	-	1.262.500	106%	631.000		925.000	170,5%	342.000
Tidligere medlemmer									100.000		150.000		100.000
Total inklusiv tidlige medlemmer	562.500	1.075.000	1.637.500	26%	1.262.500	-	1.262.500	78%	731.000	-32,0%	1.075.000	143,2%	442.000

* valgt 16.10.2017

** K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH og udvalgsvederlag

27.12.2019 Overtog Prime Office to tyske kontorejendomme for 394 mio. DKK.

16.11.2017 overtog Prime Office 66,40% af MC Property Fund Hamburg GmbH med aktier for 800 mio. DKK.

02.02.2015 overtagelse af 59% af K/S Danske Immobilien for 960 mio. DKK.



Germania Arkaden, Kiel.

4 VEDERLAG | DIREKTION

Vederlagsudvalget fremlægger deres anbefaling til Bestyrelsen vedrørende den faste grundløn. Vederlagsudvalgets anbefalinger skal være baseret på markedspraksis, omfanget og baggrunden for arbejdet, de påkrævede kvalifikationer og resultaterne for hver individuelt direktionsmedlem. Ligeledes skal Selskabets interesse i at tiltrække, motivere og fastholde kvalificerede medlemmer af Direktionen generelt tages med i bedømmelsen.

Medlemmer af Direktionen har ikke ikke-monetære goder, herunder firmabil og andre sædvanlige ikke-monetære medarbejdergoder såsom forsikring, aviser, telefon og internetadgang.

Bestyrelsen fastsætter retningslinjerne for pension og fratrædelse baseret på Vederlagsudvalgets anbefalinger. Direktionen er ansat på kontraktvilkår der er revolverende i 5 år. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved kontraktudløb. Fra direktionens side kan aftalen opsiges med 9 måneders varsel.

Vederlaget til medlemmer af Direktionen fastsættes årligt. Vederlaget og vederlagskomponenterne godkendes af Bestyrelsen baseret på anbefalingerne givet af Vederlagsudvalget.

Medlemmer af Direktionen er berettiget til årligt vederlag i overensstemmelse med Vederlagspolitikken. Det samlede vederlag består af alene af fast grundløn.

Valget af disse komponenter bidrager til en velbalanceret vederlagspakke, der reflekterer (i) individuelle resultater og ansvar hos medlemmerne af Direktionen i relation til etablerede målsætninger for både kort- og langsigtede perioder, og (ii) Selskabets samlede resultat.

4.1 VEDERLAG DIREKTION FOR 2020 OG FOR TIDLIGERE ÅR

Den årlige faste grundløn har til formål at tiltrække og fastholde kompetente nøglemedarbejdere med henblik på at understøtte Selskabets evne til at opnå dets kort- og langsigtede målsætninger.

Udviklingen i vederlaget for direktionen over de seneste fem regnskabsår er opsummeret i skemaet nedenfor.

DIREKTION	2020	Ændring	2019	Ændring	2018	Ændring	2017	Ændring	2016	Ændring	2015
Mogens Møller, fast løn	1.750.000	9,4%	1.600.000	-	1.600.000	23,1%	1.300.000	-	1.300.000	71,5%	758.000
Tidligere direktør					492.000		1.226.000		1.000.000		584.000
I alt					2.092.000		2.526.000		2.300.000		1.342.000

Mogens Møller eneste fuldtidsansatte ledelsmedlem i Prime Office A/S.

Mogens' samlede vederlag jf. ovenstående kan allokeres til følgende enheder:

- Prime Office A/S: 350 TDKK.
- K/S Danske Immobilien: 1.075 TDKK.
- MC Property Fund Hamburg GmbH: 325 TDKK.

5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2016

Alle tal i 1.000 DKK	2020	2019	2018	2017	2016
Omsætning	179.232	164.158	163.566	114.230	107.311
Driftsomkostninger	48.131	49.436	50.374	26.768	21.242
Administrationsomkostninger	18.426	16.397	14.863	23.678	18.172
Andre driftsindtægter				11.222	
Resultat af primær drift	112.675	98.325	98.329	75.006	67.897
EBIT-margin	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%	63,3%
Renter	29.477	28.651	32.767	17.886	20.914
Overskud før skat	83.198	69.689	65.567	57.120	46.983
Værdiregulering	190.519	128.448	83.483	75.791	57.124
Resultat før skat	273.717	198.137	149.050	132.911	104.107
Investeringsejendomme	3.242.895	2.978.846	2.513.238	2.429.833	1.551.568
Kreditforeningsgæld	1.455.723	1.465.937	1.305.500	1.260.486	778.683
Bankgæld	72.185	92.636	58.061	162.959	75.113
Gæld i alt	1.527.908	1.558.573	1.363.561	1.423.445	853.796
Egenkapital	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681	624.824
Ikke kontrollerende interesse	562.236	483.920	419.738	369.770	247.272
Nøgletal					
Lånerente	1,93%	1,84%	2,40%	1,3%	2,4%
Soliditet	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%	40,0%
LVT	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%	50,2%

6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING

Antallet af aktier i Selskabet ejet af bestyrelsesmedlemmer og direktionsmedlemmer:

BESTYRELSENS BEHOLDNING AF AKTIER I PRIME OFFICE A/S	Antal		Antal		1.000 DKK
Bestyrelse	01-01-2020	købt	solgt	31-12-2020	markedsværdi
Flemming Lindeløv	28.130			28.130	5.794
Knud Hjorth	27.262			27.262	5.615
Torben Hjort	5.000			5.000	1.030
	60.392			60.392	12.439
Direktion					
Mogens Møller	845.259	2.000		847.259	174.535

7 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN

Vederlaget for Bestyrelsen og Direktionen for regnskabsåret 2020 stemmer overens med retningslinjerne i Vederlagspolitikken, da der ikke er foretaget ændringer i regnskabsåret. Der foreligger ingen afvigelse eller fravigelse fra retningslinjerne foreskrevet af Vederlagspolitikken.

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