

PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S ÅRSRAPPORT 2024 CVR-NR. 30558642



SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

INDHOLD

1	LEDELSESBERETNING	5			
1.1	Forventninger og væsentlige nøgletal	5			
2	OVERBLIK	7			
2.1	Hvem er vi?	7			
2.2	Finansiell udvikling	11			
2.3	Koncernoversigt	14			
2.4	Brev fra ledelsen	16			
2.5	Hoved-og nøgletal	18			
2.6	Regnskabsberetning	20			
2.7	Investerings ejendomme	23			
2.8	Forventninger til 2025	25			
3	AKTIONÆRINFORMATION	26			
4	VORES FORRETNING	28			
4.1	Strategi og forretningsmodel	28			
4.2	Organisering og ansvarsfordeling	30			
4.3	International økonomi og det tyske ejendomsmarked	31			
5	KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING	33			
6	ANSVAR OG BÆREDYGTIGHED	34			
6.1	Grundlag for udarbejdelse	34			
6.2	ESG I PRIME OFFICE	35			
6.3	Værdikæde og væsentlige interessenter	36			
6.4	Dobbelt væsentlighedsanalyse	39			
6.5	Risici og muligheder (IRO)	40			
6.6	Væsentlige påvirkninger	46			
7	MILJØ-OG KLIMAFORHOLD	48			
7.1	Klimaændringer, E1	48			
7.2	Reduktion af CO ₂ -udledninger	49			
7.3	Selskabets ejendomme	51			
7.4	Miljømæssige fodaftryk	52			
7.5	Investeringer i klimaforbedringer siden 2020	55			
7.6	Udvalgte investeringer i koncernen siden 2010 der reducerer forbrug	56			
7.7	Energifordeling af områder med scopes	57			
7.8	Energieffektivitet	59			
7.9	Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi, E5	60			
7.10	EU-taksonomi	65			
8	SOCIALE FORHOLD	66			
8.1	Berørte samfund, S3	66			
8.2	Kundeforhold	67			
9	GOVERNANCE	70			
9.1	God forretningsskik, G1	70			
9.2	Rammer for virksomhedsledelse	71			
9.3	Risikostyring	80			
9.4	Væsentlige finansielle risici	82			
9.5	Intern kontrol og risikostyring ved regnskabsaflæggelse	84			
9.6	Direktion og bestyrelse	85			
9.7	Aflønning af ledelse	89			
9.8	Det underrepræsenterede køn	90			
9.9	Oplysningskrav i ESRS	91			
9.10	Anvendt regnskabspraksis for bæredygtighedsrapportering	95			
10	KONCERN-OG ÅRSREGNSKAB	98			
10.1	Resultatopgørelse	98			
10.2	Totalindkomst og resultatdisponering	99			
10.3	Segmentanalyse	100			
10.4	Balance	102			
10.5	Egenkapital	104			
10.6	Pengestrømsanalyse	108			
11	LEDELSES-OG REVISORPÅTEGNINGER	110			
11.1	Ledelsespåtegning	110			
11.2	Den uafhængige revisors påtegning	111			
12	NOTER	116			



1 LEDELSESBERETNING

1.1 Forventninger og væsentlige nøgletal

Beløb i mio. DKK	Forventninger 2024	Resultat 2024	Forventninger 2025
RESULTATOPGØRELSE			
Omsætning	195-210	201,8	195-210
EBIT	95-125	113,5	105-125
Overskud før skat og værdireguleringer	75-100	76,7	65-85
Værdireguleringer		28,8	
Overskud før skat		105,5	
BALANCE			
Investerings ejendomme		3.528,4	
Egenkapital		2.013,2	
FINANSIELLE NØGLETAL I PROCENT			
Soliditet >30%		46,1	
LTV <70%		46,20	
Overskudsgrad af primær drift - EBIT-margin		56,26	
ØVRIGE NØGLETAL			
Samlede antal m²		272.584	
Antal lejligheder i stk.		3.514	
Dagsværdi pr. m² for alle ejendomme i DKK		12.842	

PRIME OFFICE A/S er et børsnoteret ejendomsselskab, der giver investor mulighed for at investere i danske og tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland og i Danmark. Ejendommene er for 76% vedkommende boligejendomme.

Selskab

Prime Office A/S
Sønder Aue 6
DK-8000 Århus C
CVR-nr. 3055 8642

Telefon: +45 8733 8989
www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk

Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv,
bestyrelsesformand

Torben Hjort Friederichsen,
næstformand

Marie Vinther Møller,
bestyrelsesmedlem

Søren Krarup,
bestyrelsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller,
adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
City Tower Værkmestergade 2,
8000 Aarhus C, Denmark

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes
onsdag den 23. april 2025 kl. 14.00 på ARoS
Aarhus Kunstmuseum.

2 OVERBLIK

2.1 Hvem er vi?

SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME

Prime Office A/S er et ejendomselskab med boliger, kontorer og erhvervsjendomme. Selskabet driver i Hamburg, Lübeck, Kiel, Heide, Slesvig, og i en række andre byer i Nordtyskland.

I Danmark investerer Prime Office A/S i bolig-ejendomme, og bygger i øjeblikket ca. 29.000 m² boliger (305 lejligheder) på Aarhus Ø. Byggeriet gik i gang i august 2024, og forventes færdigt primo 2028.

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 1,95 mio. indbyggere, Kiel 248.000 indbyggere, Lübeck 216.000 indbyggere og Slesvig 25.500 indbyggere.

Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilien. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv 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.

AARHUS Ø

Mejlbryggen B og Mejlbryggen C er navnet på byggefelt B og byggefelt C, som Prime Office A/S købte endeligt i januar 2024 af Aarhus Kommune. Aarsleff har siden 2021 været totalentreprenør, og har også indgået totalentreprisekontrakt med Prime Office A/S i 2024.

Byggeriet begyndte i august 2024 og i øjeblikket foregår hele funderingsprocessen med nedsættelse af spuns og fundering af ca. 2.000 pæle. Byggeriet skrider planmæssigt frem.

På seneste generalforsamling blev byggeriet nøje gennemgået af selskabet, bygherrerådgiver og arkitekt, og på selskabets hjemmeside under generalforsamlinger kan man nærstudere de økonomiske og arkitektoniske fremstillinger af byggeriet.





Følg med live fra byggepladsen på www.mejlbryggen.dk

BOLIGER I M²

76%

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

SAMLET AREAL

272.584 m²

til en værdi pr. m² på 12.460 DKK

KONTORER OG ERHVERV I M²

12,2%

af selskabets ejendomme er kontor og

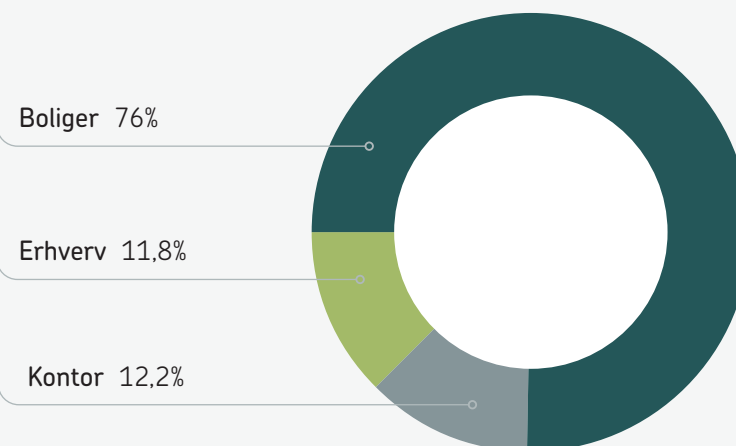
11,8%

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

ANTAL LEJLIGHEDER

3.514

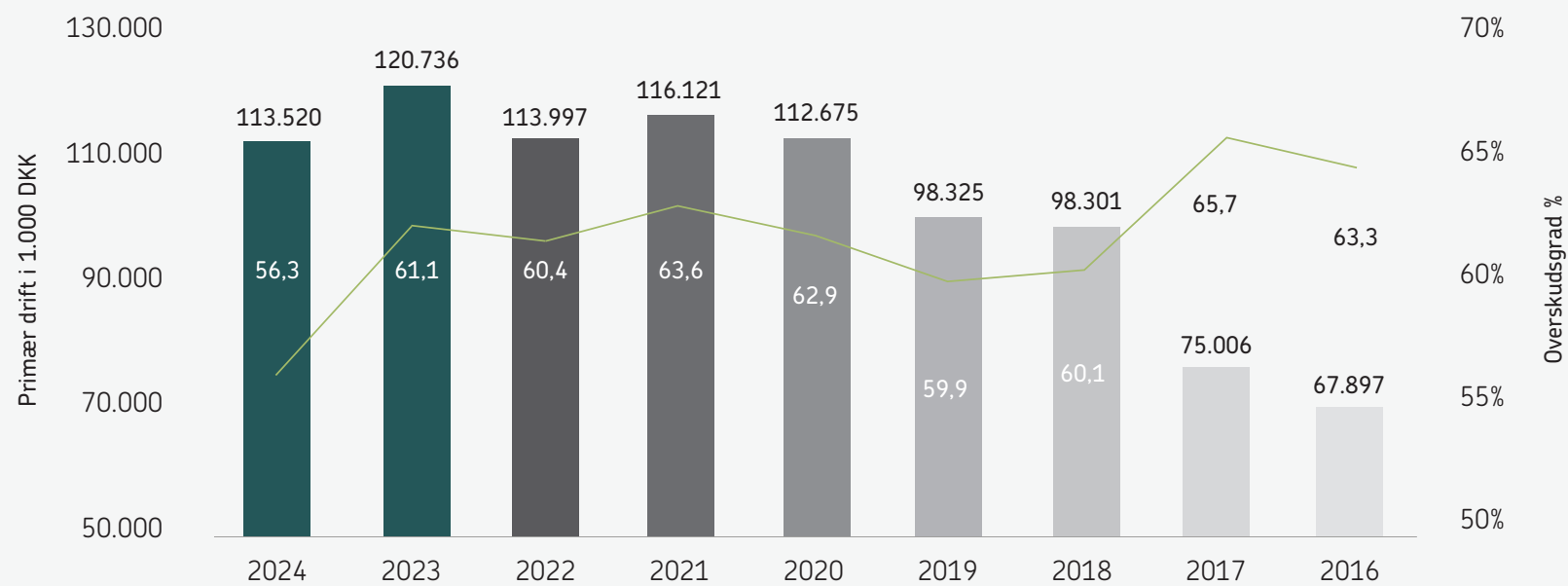
lejligheder i Nordtyskland



HERTIL KOMMER AARHUS Ø BYGGEPROJEKT ER PÅ CA. 29.000 M² I SELSKABERNE, HVOR DER OPFØRES 305 LEJLIGHEDER TIL UDLEJNING. ERHVERVSDDEL ER PÅ CA. 2.650 M².

2.2 Finansiell udvikling

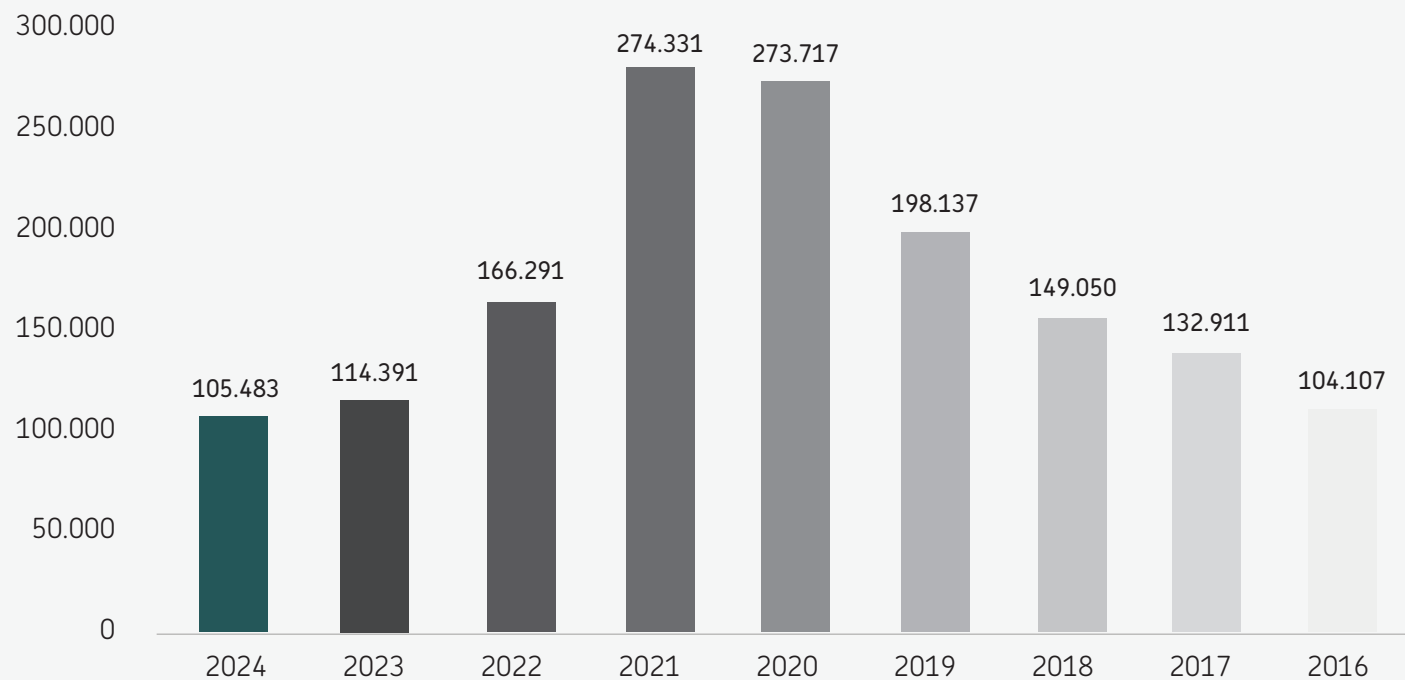
PRIMÆR DRIFT OG OVERSKUDSGRAD



Den primære drift påvirkes primært af omsætning og driftsomkostninger. I 2024 er driftsomkostninger steget som følge af stigende vedligeholdelsesomkostninger og forvalteromkostninger, og det betyder, at EBIT-procent nu udgør 56,3%.

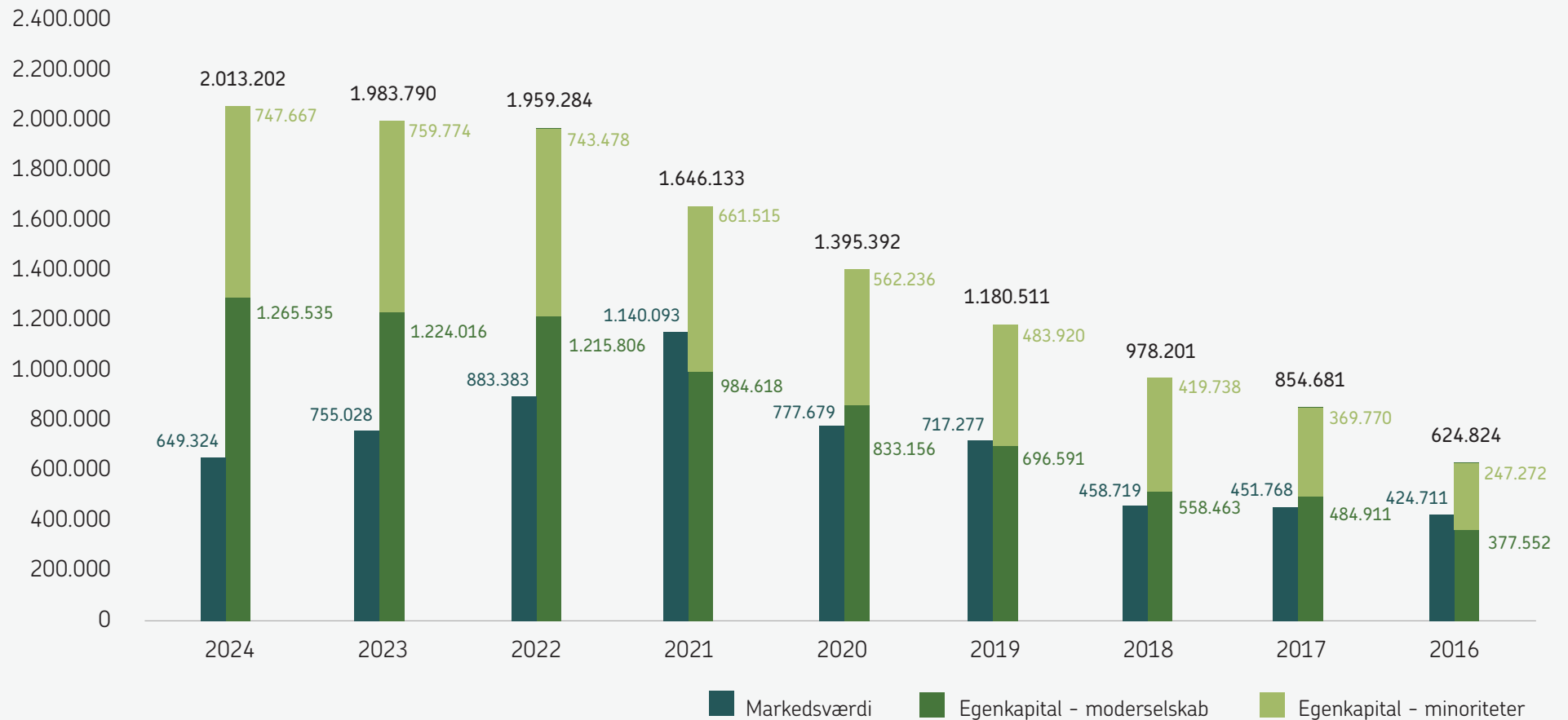
Alle tal i 1.000 DKK

OVERSKUD FØR SKAT



Overskud før skat er på 105,5 mio. DKK og i de enkelte år kan værdiregulering af investeringsejendomme have betydelig indflydelse på tallene.

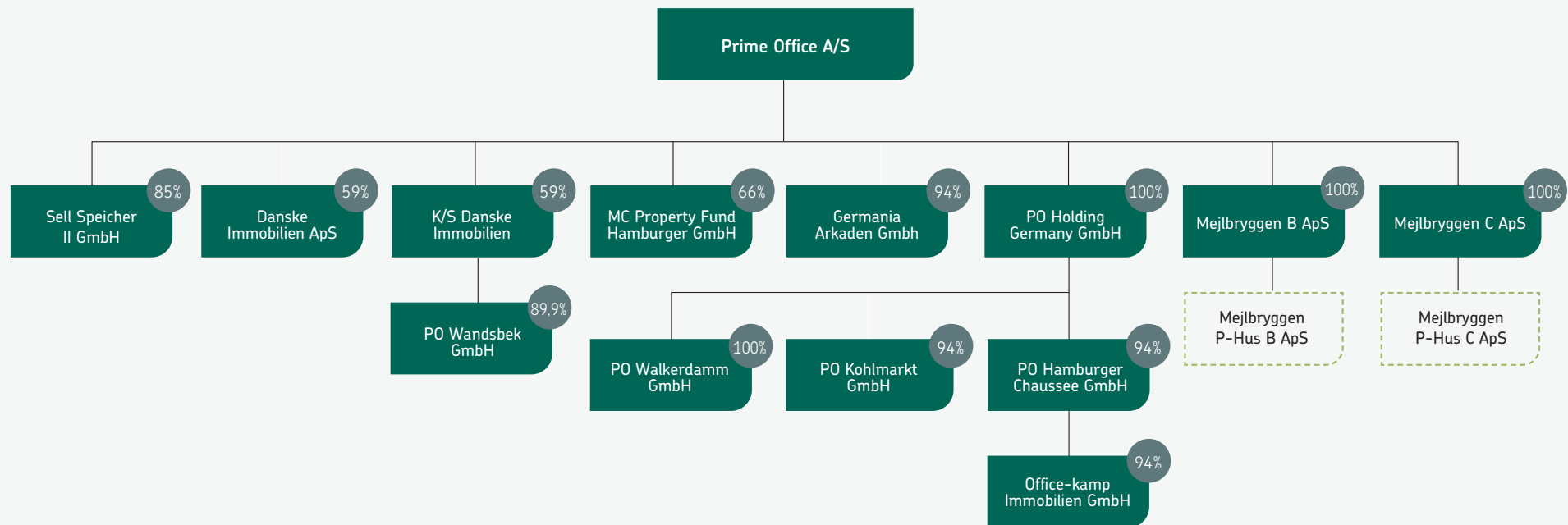
KONCERN EGENKAPITAL OG BØRSVÆRDI



Koncernens egenkapital udgør i 2024 2.013 mio. DKK, moderselskabets egenkapital udgør i 2024 1.266 mio. DKK og markedsværdien af Prime Office A/S er på 649,3 mio. DKK.

Alle tal i 1.000 DKK

2.3 Koncernoversigt





Spuns er nedsat og pælefundering stikker op. Efterfølgende synliggøres stål i pillerne, der bindes sammen, hvorefter der støbes et stort betondæk.

2.4 Brev fra ledelsen

Et tilfredsstillende år for Prime Office trods en turbulent verden med en gennemtestet forretningsmodel og en strategi, der sikrer stabile økonomiske resultater.

Boligejendomme er siden 2015 det primære forretningsområde, og 76% af over 300.000 m² er investeret i boligejendomme i Tyskland og i et boligprojekt i Aarhus. Danmark og Tyskland er de centrale investeringskategorier for Prime Office. Investering i boligejendomme har en lav risiko og et stabilt cashflow.

Koncernens forretningsmodeller digitaliseret i over 20 år og med professionelle samarbejdspartnere indenfor forvaltning, finans, jura og skat, hvilket sikrer lave omkostninger.

En EBIT-procent på 56% er i den meget høje ende i alle brancher.

En strategi der har fokus på en stærk balance med lav belåningsgrad, og med en finanspolitik, der løbende vurderer renteniveauer og selskabets rentesikringer.

En balance, der er inflationssikret, og hvor fokus er drift i form af vedligeholdelse og investeringer i koncernens investeringsejendomme. I 2024 har

den samlede koncern de største omkostninger til investeringer og vedligeholdelse af selskabets ejendomme, og det er en af de væsentlige årsager til, at selskabets udlejningsprocent for boliger er på 98%. Det er en garanti for stigende husleje og høj udlejning.

Selskabets bestyrelse fastholder strategien med at investere i boligejendomme i Tyskland og i Danmark.

Erhvervsejendomme ex. kontor er ikke koncernens primære investeringsområde, og derfor sælges de fra. Bestyrelsen har i flere år vurderet, at erhvervsejendomme i mindre byer og med en høj grad af retail ligger uden for selskabets kompetencer, og egentlig ejendomscentre udenfor de store byer viser lige som i Danmark svære tider, og derfor har bestyrelsen også nedskrevet yderligere i årets løb til trods for, at valuarerne har betydeligt højere værdier.

Grøn omstilling vurderes i forbindelse med de årlige investeringsprogrammer, og der arbejdes med en fortsættelse af de energirigtige investeringer, der nedbringer både varmeforbrug for den enkelte lejer og som reducerer udledning af drivhusgasser. Det er

en proces der har været fulgt i mange år, og som har betydet, at alle forsyningskilder af energi er tilpasset de enkelte ejendomme. Det er f.eks. omstilling fra oliefyr til gas og varmepumper. På ejendomssiden er det via nye tage, facader og vinduer i en løbende udskiftning når det giver økonomisk mening.

EU-taksonomi og krav til børsnoterede selskaber er gennemgået med en lang række sagkyndige, og indarbejdet for første gang i selskabets årsregnskab.

Uanset gode intentioner så bor der over 84 mio. mennesker i Tyskland i en boligmasse der i vid udstrækning opført efter 2. verdenskrig. Det er en umulig opgave at nedsætte klimaaftrykket på disse ejendomme i løbet af en kort årrække, men en fortsættelse af selskabets investeringspolitik i grøn omstilling, som beskrevet overfor vil være selskabets bidrag til den grønne omstilling.

Tak for samarbejde med alle vores interessenter i årets løb.



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

2.5 Hoved- og nøgletal

Beløb i DKK 1.000	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	201.763	197.446	188.673	182.655	179.232
Bruttoresultat	136.026	139.600	130.947	133.070	131.101
Resultat af primær drift	113.520	120.736	113.997	116.121	112.675
Resultat af finansielle poster	(36.789)	(37.713)	(27.959)	(28.708)	(29.477)
Resultat før renter, kurs- og værdiregulering	76.731	83.023	86.038	87.413	83.198
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	28.752	31.368	80.253	186.918	190.519
Resultat før skat	105.483	114.391	166.291	274.331	273.717
Årets resultat	90.320	92.666	155.684	251.678	235.945
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	62.939	43.616	322.708	276.927	220.981
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	(4.382)	(31.158)	277.800	216.545	179.321
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	533.847	40.137	42.104	(2.519)	(13.963)
Langfristede aktiver	4.131.495	3.600.446	3.595.082	3.328.316	3.143.277
Kortfristede aktiver	232.493	339.203	199.692	140.659	99.618
Aktiver i alt	4.363.987	3.939.649	3.794.774	3.468.975	3.242.895
Passiver					
Egenkapital i alt	2.013.202	1.983.790	1.959.284	1.646.133	1.395.392
Langfristede gældsforpligtelser	2.232.285	1.873.398	1.760.615	1.727.288	1.712.047
Kortfristede gældsforpligtelser	118.500	82.461	74.875	95.554	135.456
Passiver i alt	4.363.987	3.939.649	3.794.774	3.468.975	3.242.895
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	113.520	120.736	113.997	116.121	112.675
Pengestrømme vedrørende primær drift	138.702	149.311	107.930	109.226	100.750
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	98.722	112.292	79.971	82.565	71.273
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(533.847)	(40.137)	(42.104)	2.519	13.963
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	320.227	69.906	(13.135)	(50.227)	(22.713)
Årets pengestrømme i alt	(114.898)	142.061	24.732	34.857	62.523
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	293.317	150.924	110.821	75.992	13.524
Likvid beholdning ved årets slutning	178.698	293.317	150.924	110.821	75.992

Beløb i DKK 1.000	2024	2023	2022	2021	2020
NØGLETAL					
Ejendomme					
Antal m², K/S Danske Immobilien	205.123	203.561	193.028	193.028	193.028
Antal m², PO Kontorselskaber	35.917	35.197	35.197	35.197	35.240
Antal m², MC Property Fund Hamburg	33.010	37.697	52.339	53.266	58.635
Ejendomsværdi pr. m², bolig (DKK)	10.140	9.879	8.959	8.539	7.824
Ejendomsværdi pr. m², kontor (DKK)	26.361	25.400	24.831	23.218	23.189
Ejendomsværdi pr. m², erhverv (DKK)	14.350	14.314	14.885	15.262	13.455
Udlejningsgrad, bolig	98,3%	98,5%	98,8%	98,8%	98,5%
Udlejningsgrad, kontor	100%	100%	100%	99,0%	99,0%
Udlejningsgrad, erhverv	93,0%	97,6%	97,1%	96,0%	96,2%
Gnst. boligleje pr. m² (DKK)	593	578	544	520	486
Gnst. kontorleje pr. m² (DKK)	1.357	1.363	1.271	1.202	1.185
Gnst. erhvervsleje pr. m² (DKK)	838	787	787	792	743
Finansielle					
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	56,26%	61,15%	60,42%	63,57%	62,87%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	5,28%	5,80%	9,22%	18,04%	21,25%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	4,52%	4,70%	8,64%	16,55%	18,32%
Soliditetsgrad (pct.)	46,13%	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,17%	2,39%	2,52%	2,63%	2,65%
Loan to value (LTV) ³	46,2%	44,3%	42,5%	43,9%	46,4%
Interest coverage (ICR)	2,85	2,86	4,06	4,04	3,74
Aktiemarked					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	15,80	14,63	28,88	40,62	38,73
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	26,15	29,75	21,18	21,87	18,88
Markedsværdi (T.DKK)	649.324	755.028	883.383	1.140.093	777.679
Aktiekurs ultimo periode, DKK	172,00	200,00	234,00	302,00	206,00
Indre værdi (DKK)	335,23	324,23	322,06	260,82	220,70
Price Earnings p.a. (PE)	10,89	13,67	8,10	7,43	5,32
Kurs / indre værdi (DKK)	0,51	0,62	0,73	1,16	0,93
EBIT pr. aktie (DKK)	30,07	31,98	30,20	30,76	29,85
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

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

1 Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

2 ROIC beregnes for samlet koncern

3 Kreditinstitutbelåning i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme

2.6 Regnskabsberetning

OMSÆTNING

201,7 MIO. DKK

Vækst 2,2%

2023: 197,4 mio. DKK

Den stigende inflation har betydet huslejestigninger for alle investeringsejendomme både i 2023 og i 2024.

Der er solgt 4 ejendomme i erhvervssegmentet, og derfor er en direkte sammenligning vanskelig.

EBIT

113,5 MIO. DKK/56,2%

2023: 120,7 mio. DKK/ 61,1%

Driftsomkostninger udgøres primært af vedligeholdelse på ejendomme og af omkostninger til den tyske forvalter. Administrationsomkostninger er steget som følge af stigende omkostninger til advokat og revisor, og honorar til den delegerede.

EBIT for boliger er steget som følge af købte ejendomme og stigende huslejer.

EBIT for kontor er steget som følge af stigende huslejer.

EBIT for erhverv er faldet som følge af solgte ejendomme

FINANSIELLE POSTER

36,7 MIO. DKK NETTO

2023: 37,7 mio. DKK

Renteudgifter netto er stort set uforandret i forhold til året før.

VÆRDIREGULERINGER

28,7 MIO. DKK

2023: 31,3 mio. DKK

Afkastprocenter er uforandrede og en stigende husleje betyder derfor stigende værdiregulering, der er på 28,7 mio. DKK.

Erhvervsejendomme er nedskrevet med 48,3 mio. DKK.

BALANCE

Samlede aktiver

4.363,9 MIO. DKK

2023: 3.939,6 mio. DKK

Egenkapital

2.013,2 MIO. DKK

2023: 1.983,7 mio. DKK

SOLIDITET 46,1%

2023: 50,35%

LTV 46,2%

2023: 44,3%

Samlede aktiver er steget som følge af investering på Aarhus Ø og værdiregulering af investeringsejendomme.

Rentebærende gæld

1.959,5 MIO. DKK

2023: 1.606,7 mio. DKK

Gæld til kreditinstitutter er steget som følge af optagelse af lån til Aarhus Ø og optagelse af lån i kontorejendomme og i boligejendomme.

Kreditforeningsgæld udgør fortsat størstedelen af selskabets gæld.

PENGESTRØMME

Pengestrømme fra driftsaktiviteter

98,7 MIO. DKK

2023: 112,2 mio. DKK

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter

-533,8 MIO. DKK

2023: -40,1 mio. DKK

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter

320,2 MIO. DKK

2023: 69,9 mio. DKK

Periodens ændring i likviditeten

-114,8 MIO. DKK

2023: 142,3 mio. DKK

Likvid beholdning

178,7 MIO. DKK

2023: 293,3 mio. DKK

Køb af byggegrunde af Aarhus Kommune er en væsentlig årsag til faldt i selskabets likviditet.

Segmenter

BOLIGER

K/S Danske Immobilien

Omsætning
120,6 mio. DKK

Vækst 8,3%
2023: 111,3 mio. DKK

Resultat før skat
81,8 mio. DKK
2023: 90,8 mio. DKK

Udlejning er høj og ligger på ca. 98%.
Boligejendomme er værdireguleret med
36,4 mio. DKK.

KONTOR

Prime Office

Omsætning
48,6 mio. DKK

Vækst 1,7%
2023: 47,9 mio. DKK

Resultat før skat
75,1 mio. DKK
2023: 41,8 mio. DKK

Ejendommene er fuldt udlejede.
Kontorejendommene er værdireguleret med
46,1 mio. DKK

ERHVERV

MC Property Fund GmbH

Omsætning
32,4 mio. DKK

Vækst -14,7%
2023: 38,1 mio. DKK

Resultat før skat
-33,7 mio. DKK
2023: -13,0 mio. DK

Tomgang er på ca. 7%.
Faldet i omsætningen skyldes primært salg af
ejendomme. Centerejendomme og retailejendomme
er værdireguleret med -48,3 mio. DKK. Der er
solgt 4 ejendomme i 2024 til 25 mio. med et
tab på ca 5 mio. DKK.

2.7 Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.528,4 mio. DKK mod 3.473,8 mio. DKK pr. 31.12.2023.

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 2024 steget med 8,3% og huslejerne for kontorejendommene er steget med 1,7%. Huslejer for erhvervsejendomme er faldet med 14,6% efter salg af boligejendomme til K/S Danske Immobilien, og salg af erhvervsejendomme i 2023 og i 2024. Som følge af usikkerhed på markedet er erhvervsejendomme (centerejendomme) og retalejendomme nedskrevet med 48,3 mio. DKK. Værdiregulering i 2024 udgjorde 28,7 mio. DKK mod 31,3 mio. DKK i 2023.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 309 mio. DKK, og et fald i afkastkravet på -0,5% vil øge dagsværdien med 393 mio. DKK. En ændring i lejeindtægterne med +5% vil øge dagsværdien med 224 mio. DKK, og dagsværdien vil falde med 224 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 tyske 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.

Investeringsejendomme under opførsel, Aarhus Ø

Byggeriet er i fuld gang og forløber planmæssigt, og det forventes at første byggefase, der er fundering og bygning af kælder er færdig sidst på sommeren 2025, hvorefter byggeriet bliver synligt over jorden med rejsning af de første facadeelementer. Byggeriet kan følges live på Mejlbryggens hjemmeside via to kameraer fra byggepladserne.

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

Der er ikke ændringer i den overordnede finansieringsmodel af byggeriet. Finansiering sker med egenkapital og fremmedkapital, hvor egenfinansieringen er på over 50%.

Siden 2020 har Prime Office samarbejdet med Aarsleff og Artelia, som totalentreprenør og bygherrerådgiver. Der er i 2024 indgået totalentreprisekontrakt med Aarsleff om byggeriet.

Det samlede billede i dag er, at Prime Office forventer samlede omkostninger i størrelsesordenen 1,3 - 1,4 mia. DKK når det samlede byggeri er færdigt.

Udvikling på Aarhus Ø udvikler sig meget positiv, og færdiggørelse af Lighthouse 2, og Nolinehus 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.

Udvikling i boliglejemål i Aarhus er fortsat positiv, og også på Aarhus Ø ifølge førende ejendomsmæglere. Ejendomspriserne er generelt stigende i København og i Aarhus.

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

Byggeriet kan løbende følges på Mejlbyggen hjemmeside, og der er i øjeblikket skrevet ca. 500 interesserede lejere op til de 305 lejligheder.

VURDERING AF KONCERNSELSKABERNES EJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2024	Vurdering 31-12-2023	Valuar 31-12-2024	Valuar 31-12-2023
K/S Danske Immobilien	2.080.000	2.011.045	2.037.766	1.972.186
PO Wandsbek GmbH	44.910	40.771	44.909	33.449
PO Kohlmarkt GmbH	241.704	219.771	241.704	222.842
PO Hamburger Chausse GmbH	60.426	67.256	60.426	57.234
Office-Kamp GmbH	38.792	41.573	38.792	37.908
PO Walkerdamm GmbH	91.012	88.190	91.012	81.763
MC Property Fund Hamburg GmbH	473.710	538.502	508.175	508.436
Sell Speicher GmbH	243.910	226.732	243.942	229.680
Germania Arkaden GmbH	226.038	209.687	226.038	212.584
I alt*	3.500.502	3.443.527	3.492.765	3.356.082

* Tallet er excl. bygninger på lejet grund.

2.8 Forventninger til 2025

Koncernen forventer en omsætning på mellem 195-210 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 105-125 mio. DKK, og et overskud før skat og værdireguleringer af ejendomme på 65-85 mio. DKK.

3 AKTIONÆRINFORMATION

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

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investor-relevant information.

Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, så prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under "Investor Relations" kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fonds-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 nedenstående aktionærer er i besiddelse af mere end 5% af såvel den samlede aktiekapital som stemmerettighederne.

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 1.033.764 stk. aktier svarende til 27,25% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- 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.

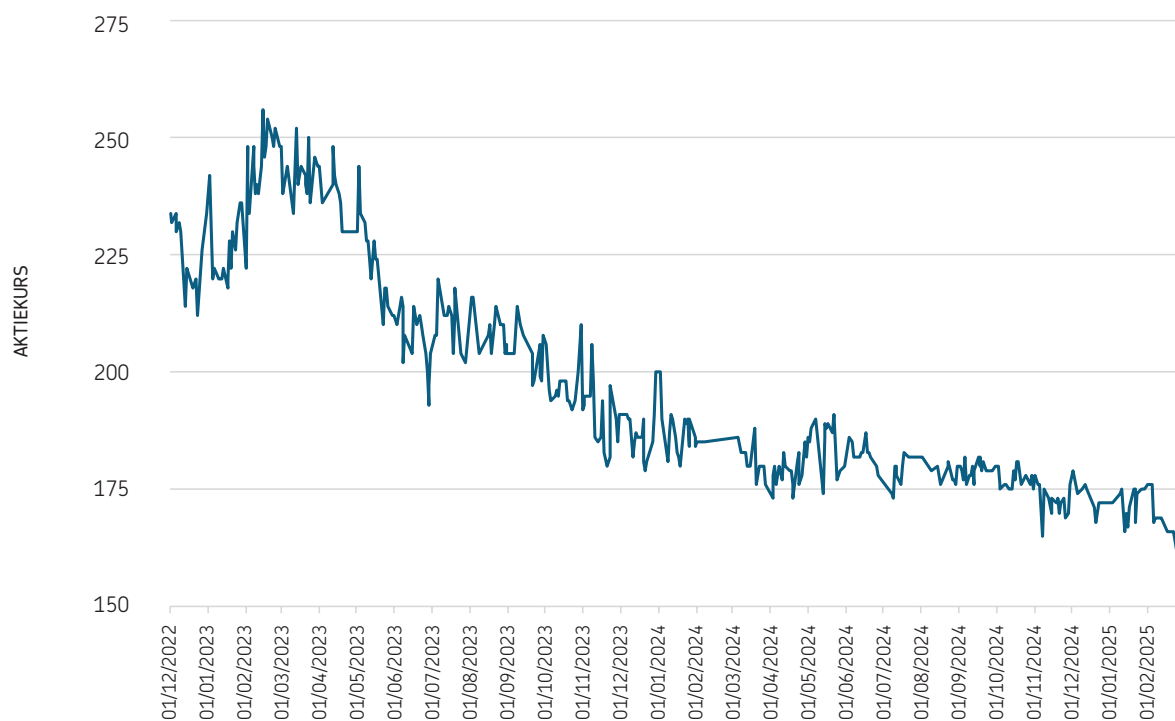
Egne aktier

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 2024 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital

Generalforsamling

Selskabets årlige generalforsamling afholdes den 23. april 2025 kl. 14.00 på ARoS Aarhus Kunstmuseum.

Kursudvikling for Prime Office



Kursen er fra i årets løb faldet fra 200 til 172 svarende til 14%.

4 VORES FORRETNING

4.1 Strategi og forretningsmodel

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyling.

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

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

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



DE 5 SØJLER FORKLARET

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

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

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

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

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

Selskabets tilladelse til at drive forvaltningsvirksomhed som selvforvaltende alternativ investeringsfond omfatter følgende investeringsstrategi:

"Fond baseret på fast ejendom indenfor følgende ejendoms kategorier: beboelse, erhverv og industri, fonde baseret på fast ejendom med flere strategier og anden strategi for fond baseret på fast ejendom".

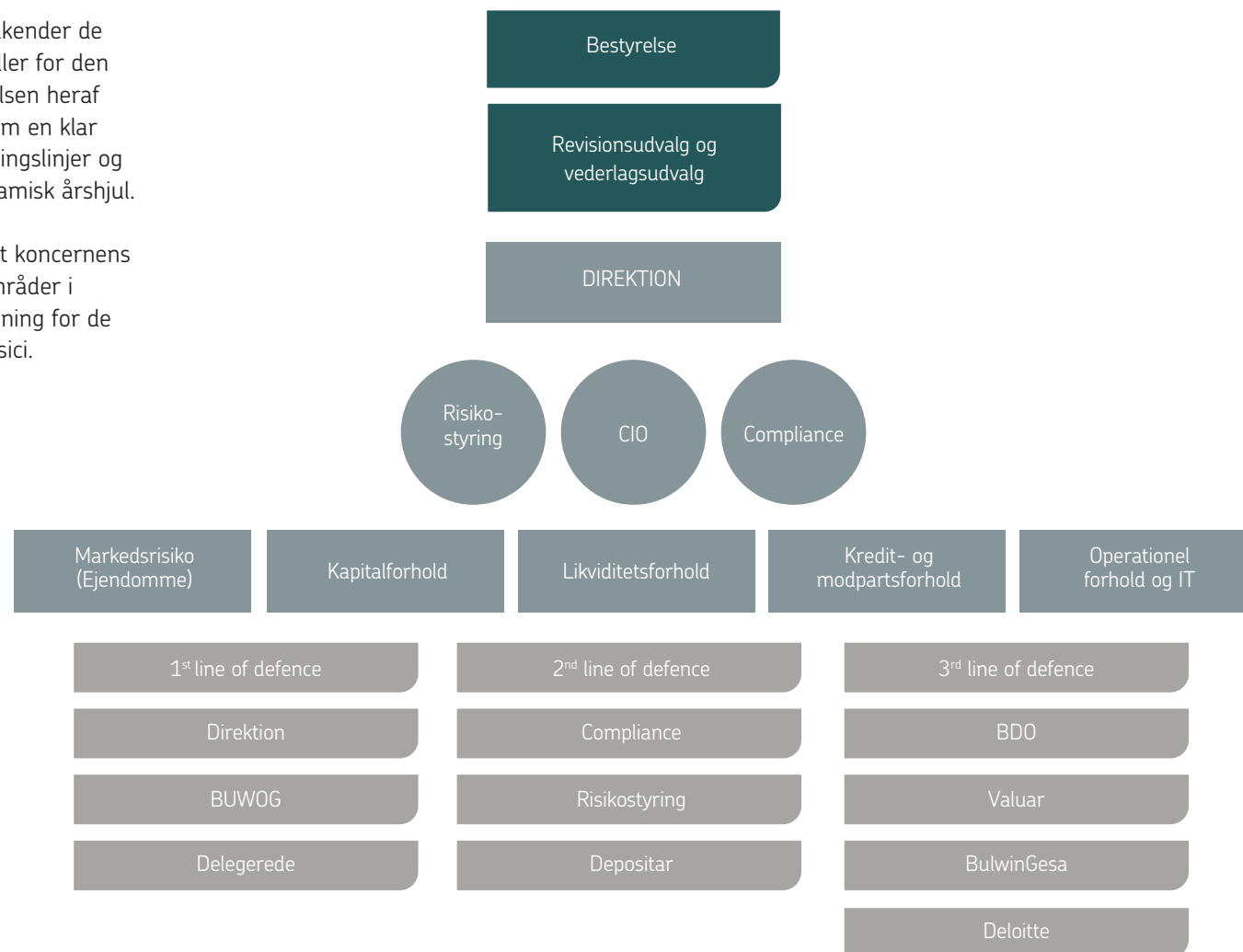
Det fremgår yderligere af selskabets vedtægter, at selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber. I Danmark og i Tyskland.

Selskabets aktiver pr. 31.december 2024 består for 80,2% vedkommende af tyske investeringsejendomme der udgør 3.500,5 mia. DKK. Heraf udgør boliger 2.080 mio. DKK og kontorejendomme 946,8 mio. DKK, mens bolig- og erhvervs-ejendomme udgør 473,7 mio. DKK. En fordeling på 76% for boliger, 12,2% kontor og 11,8% for erhverv målt på antal ejede kvadratmeter.

4.2 Organisering og ansvarsfordeling

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

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



4.3 International økonomi og det tyske ejendomsmarked

Verdensøkonomierne har i de seneste år haft fokus på inflation, og efter en kraftig stramning i pengepolitikken i både USA og i EU er inflationen faldet markant. Paradoksalt har arbejdsløsheden i både USA og i EU været lav til trods for en lav vækst.

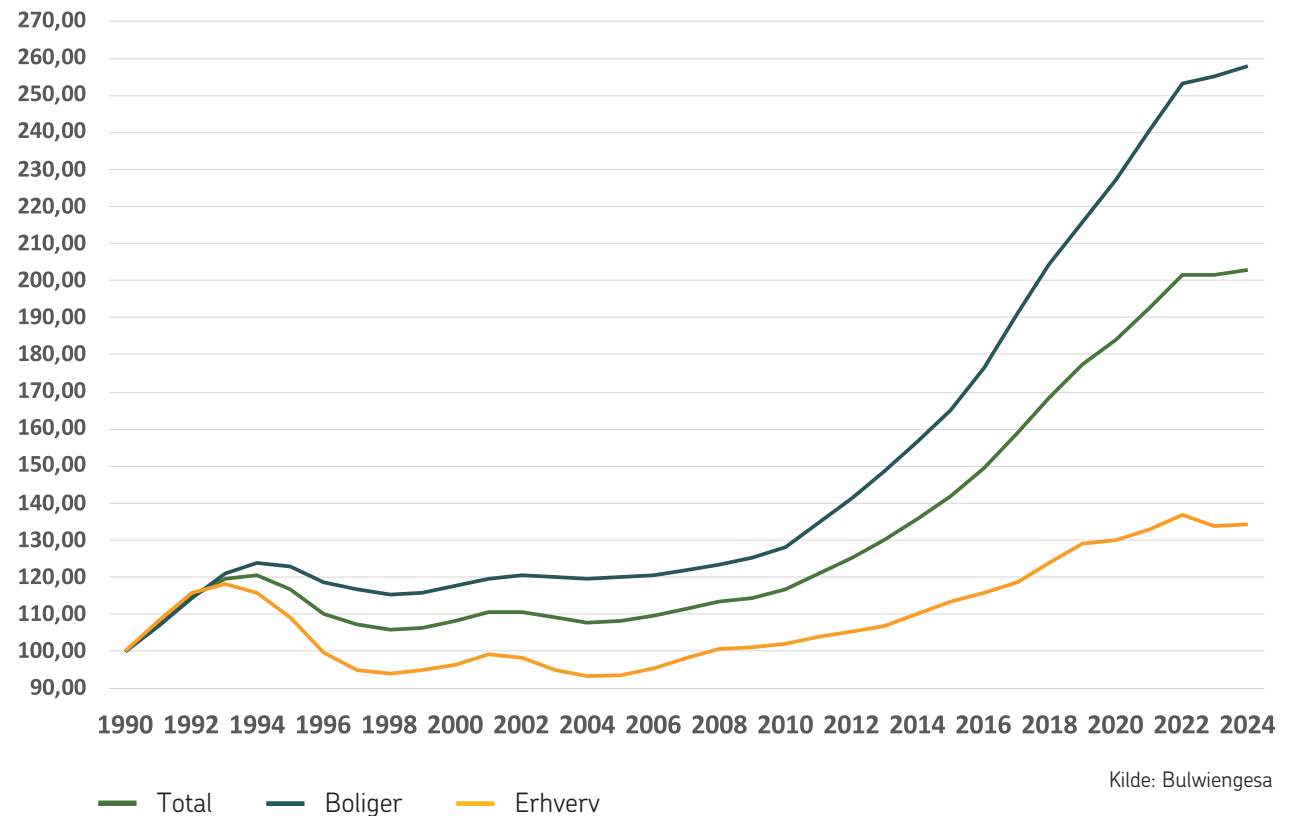
Ejendomsmarkedet

Ejendomsmarkederne i en række lande har været påvirket af de stigende renter. Ejendomsmarkedet har derfor været i et dødvande, hvor købere og sælgere ikke har kunnet mødes, og omsætningen med fast ejendom er på et 10-årigt lavt niveau i Tyskland.

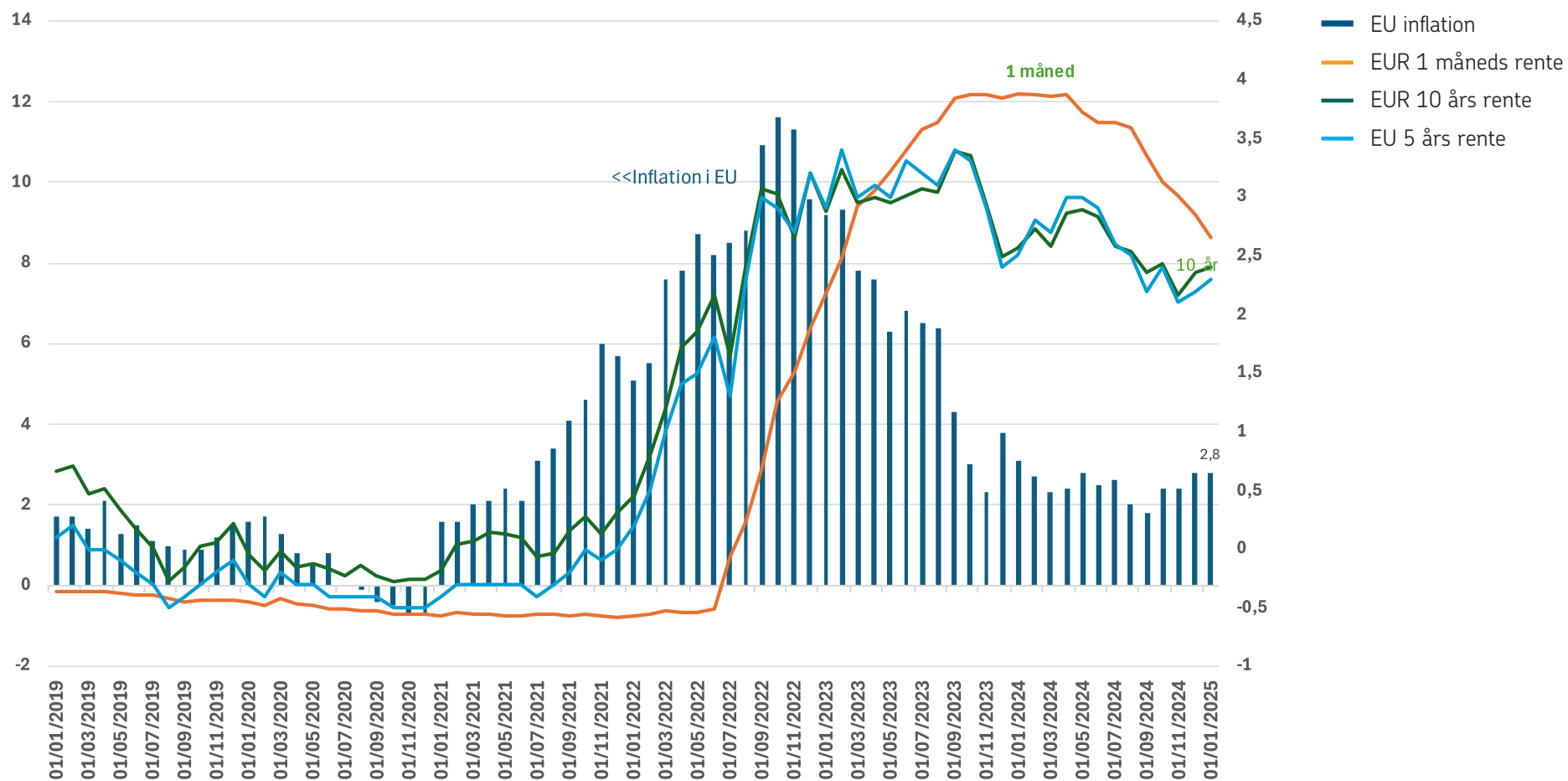
Prime Office primære segment er boliger og mindre grad kontor.

Udviklingen i boligmarkedet er stagnerende, men præget af stigende huslejer.

Udviklingen i det tyske ejendomsmarked



INFLATIONS-OG RENTEUDVIKLING I EU



Kilde: Bloomberg

5 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.

Den langfristede gæld består primært af realkreditlån, der optages med 10 års løbetid, og lån forfalder i øjeblikket i 2033, og forlænges løbende i forbindelse med forlængelse af rentesikringer. Der er afdragsfrihed til 2026.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 46,1%

Selskabets LTV (værdi af ejendomme/realkreditlån) er på 46,2% for alle ejendomme.

Rentesikring af realkreditlån sker via renteswaps op til 10 år.

I note 22 er selskabets langfristede gældsforpligtelser beskrevet.

I note 25 fremgår alle renteswaps og selskabets afdækningsprocent i de kommende år.

Der er i året løb indgået yderligere rentesikringer i K/S Danske Immobilen for 40 mio. EUR til 2,45% i 10 år ex. bankmarginal.

Frem til 2031 er afdækningsprocenten mellem 75% og faldende til ca. 50% i 2030.

Når byggeri på Aarhus Ø er færdigt forventes det finansieret med realkreditlån.

6 ANSVAR OG BÆREDYGTIGHED

6.1 Grundlag for udarbejdelse

Prime Office A/S forbereder sig på at rapportere i overensstemmelse med CSRD- og ESRS-kravene for regnskabsåret 2024/2025. I de seneste år har selskabet brugt mange kræfter i forberedelserne på at imødekomme de omfattende lovkrav. Selvom det på nuværende tidspunkt ikke er alle kravene, der er blevet opfyldt, så er dette års bæredygtighedsrapportering baseret på CSRD-frameworket. Bæredygtighedsrapporteringen, der er baseret på CSRD-frameworket indeholder tillige selskabets omtale af forhold under årsregnskabsloven §99a. Rapporten dækker for hele koncernen, og inkluderer informationer vedrørende kortlægning af selskabets værdikæde, kortlægning af selskabets interessenter og en dobbelt væsentlighedsanalyse til grund for de udvalgte ESRS-emner. Ydermere fokuserer rapporten også på de relevante miljømæssige påvirkninger, risici og muligheder forbundet med virksomhedens daglige drift.

I forbindelse med beregningen af selskabets CO₂-udledninger redegøres der for Scope 1, Scope 2 og Scope 3 udledninger gennem et digitalt værktøj, der måler på de enkelte ejendommers udledninger. Det er værd at bemærke, at dataene for ejendommenes udledninger er baseret på tal fra 2023, da dataene ikke oplyses

i realtid. Vi arbejder fortsat på at opdatere og optimere vores indsamling af de samlede udledninger for at give et mere præcist billede på aktuelle udledninger i forbindelse med selskabets drift.

Administration

Miljømæssige udfordringer bliver adresseret og diskuteret i selskabets ledelse og direktion. Mere om dette vil stå under afsnittet *Governance*. Prime Office har foretaget en due diligence proces, der har medført en høj kvalitet i udarbejdelsen af CSRD-kravene. Due diligence processen illustreres på grafikken forneden.

Strategi, forretningsmodel og værdikæde

Selskabets strategi og forretningsmodel er detaljeret i afsnittet om *Vores strategi*. Værdikæden er efterfølgende detaljeret i afsnittet *Værdikæde og væsentlige interessenter*.

DUE DILIGENCE PROCES

Afgrænsning af
vurderingen



Kortlægning af
værdikæden



Kortlægning af
interessenter



Gennemførelse af
risikovurdering



Analyse og
prioritering



Assurance og
rapportering

6.2 ESG i Prime Office

ENVIRONMENTAL (E)	SOCIAL (S)	CORPORATE GOVERNANCE (G)
Anvendelse af energi	Anciennitet af medarbejdere	Bestyrelsens aflønning
Anvendelse af vand	Kønsdiversitet	Bestyrelsens kompetencer
Håndtering af affald	Løn til direktør	Bestyrelsens uafhængighed
Ledelsens involvering	Løn til øvrige medarbejdere	Databeskyttelse
Miljøforhold	Menneskerettigheder	Eksterne rådgivere
Udledning af drivhusgasser	Sikkerhed på arbejdspladsen	ESG-rapportering
	Sundhedsforhold	Etik og antikorruption
	Uddannelse af medarbejdere	Kommunikationspolitik
	Støtte til lokalsamfund	Krav til leverandører

Bæredygtig værdiskabelse

Bæredygtighed og klimaaftryk er vigtig og det er i samfundets interesse. Når K/S Danske Immobilen fortsat investerer ca. 30 mio. DKK pro anno i klimaskærme, nye tage, nye vinduer og nye energianlæg, så sparer vi energi og nedsætter CO₂, og vores lejere sparer omkostninger til varme og el.

FN's Verdensmål er fortsat et centralt grundlag for vores bestræbelser inden for ESG, og vi har koncentreret vores indsats på 3 af de 17 mål. Dette års rapport er centreret rundt om vores strategiske hovedområder inden for ESG; miljø og klima, samfundet omkring os og eksterne samarbejdspartnere.

Vi har i 2024 målt koncernens CO₂-udledning for de store varmekilder (olie og gas) og vi arbejder fortsat på at udarbejde en handlingsplan for, hvordan vi kan bidrage til en grøn omstilling og mindre CO₂-udledning. De tiltag der er gennemført i de seneste år, bidrager allerede nu til et fald i udledning af CO₂ pr. m², og grønne investeringer er fortsat en del af koncernens samlede investeringsbudget.



6.3 Værdikæde og væsentlige interessenter

Administration

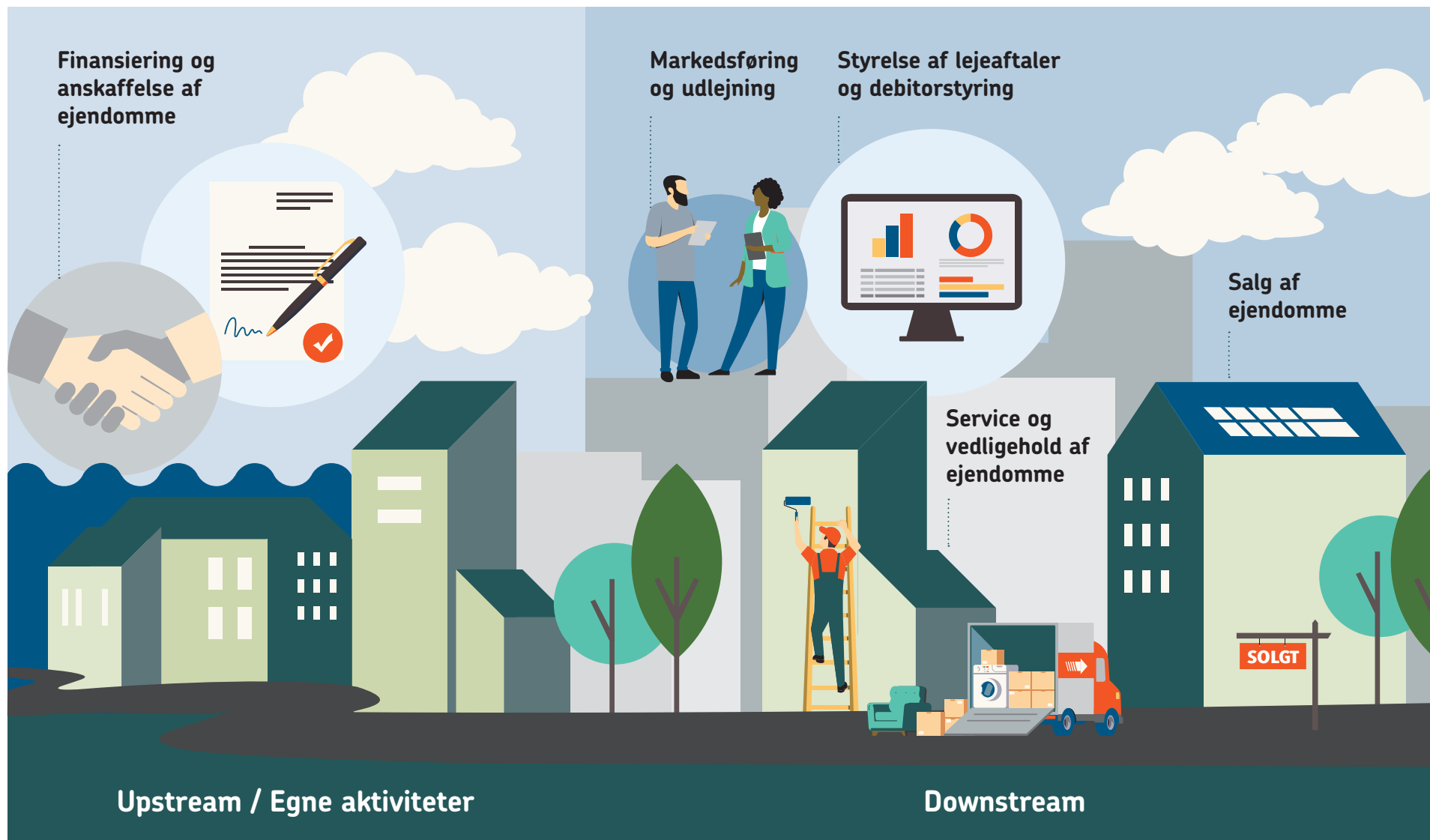
Prime Office A/S værdikæde består af finansiering og erhvervelse af ejendomme, som efterfølgende udlejes til vores kunder.

Værdikæden er delt op i *upstream*, *egne aktiviteter* og *downstream eksterne aktiviteter*. Det første led i værdikæden, upstream og egne aktiviteter, er finansiering og anskaffelse af ejendomme, hvor selskabet omhyggeligt udvælger sine ejendomme ud fra både et bæredygtigt og finansielt perspektiv.

Det sidste led i værdikæden, *downstream*, består af markedsføring og udlejning, styrelse af lejeaftaler og debitorstyring, service og vedligehold af ejendomme, og afsluttende salg af ejendomme.

Alle aktiviteter beskrevet i *downstream* er som udgangspunkt outsourcet og varetages af vores samarbejdspartnere. Selskabet overser disse centrale opgaver og kommer med input løbende.





Interessenter i værdikæden

Der er ofte i kontakt med vores interessenter, dels for at informere omkring virksomheden, men også for at modtage input fra dem omkring væsentlige forhold, der kan styrke de tætte relationer.

På bæredygtighedsområdet har vi siden 2021 samarbejdet med vores tyske forvalter, der har betydelig erfaring med bæredygtighed og rapportering, og vi har haft fordele af de erfaringer, som de har gjort sig omkring hele miljøområdet og rapportering.

Vi kommunikerer udførligt alle væsentlige beslutninger for vores ejere og øvrige samarbejdspartnere, og i en række tilfælde har vi indhentet accept hos selskabets øverste myndighed – generalforsamlingen – om væsentlige forhold for selskabet.

Vi deltager gerne i møder med aktionærer og finansielle institutioner og oplyser mere detaljeret omkring selskabets forhold.

VÆSENTLIGE INTERESSETER	INTERESSEOMRÅDE	HVORDAN VI INTERAGERER
Banker	Finansiering	Vi opretholder et professionelt samarbejde med banker for at sikre optimal finansiering, likviditetsstyring og understøttelse af vores investeringer.
Advokater	Juridiske problemstillinger, Compliance, FAIF	Vi arbejder tæt sammen med advokater for at sikre, at alle juridiske aspekter af vores aktiviteter håndteres korrekt, fra kontraktudarbejdelse til overholdelse af gældende lovgivning.
Revisorer	Regnskab, Compliance	Vi sikrer en tæt dialog med vores revisorer for at opretholde præcis og transparent rapportering samt overholde gældende lovgivning og regnskabsstandarder.
Forvalter	Vedligeholdelse, modernisering, Lejeforhold, Løbende opfølgning, Udlejning	Vi samarbejder med ejendomsforvalteren om den daglige drift og vedligeholdelse af ejendommene, så vi kan sikre en høj standard, en effektiv drift og lav tomgang.
Mæglere	Køb og salg	Vi samarbejder med mæglere for at identificere nye investeringsmuligheder, vurdere markedspriser og facilitere køb og salg af ejendomme.
Lejere	Kundeservice	Vi prioriterer en åben og imødekommende kommunikation med vores kunder for at forstå deres behov, skabe tilfredshed og opbygge langvarige relationer.
Investorer	Aktionærinformation	Vi kommunikerer på den årlige generalforsamling og via løbende fondsårsmeddelelser, og dialog med aktionærerne.

6.4 Dobbelt væsentlighedsanalyse

Dobbelt væsentlighedsanalysen er en strategisk tilgang til at evaluere de potentielle påvirkninger, risici og muligheder i relation til bæredygtighed i værdikæden. Denne analyse har givet Prime Office A/S et overblik over hvilke områder, som skal være i fokus under den grønne omstilling af selskabets værdiskabelse.

Processen for forberedelsen af dobbelt væsentlighedsanalysen er beskrevet i ESRS 1 Generelle krav: 3. Dobbelt væsentlighed som grundlag for bæredygtighedsoplysninger.

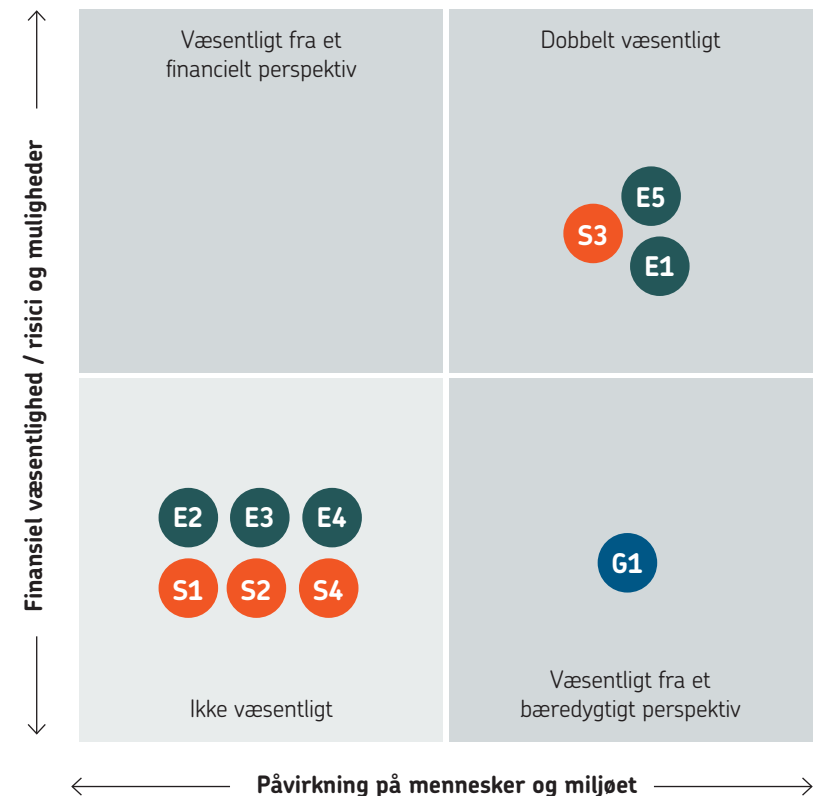
Resultatet af vores dobbelt væsentlighedsanalysen viser følgende:

Væsentlige

- E1** Klimaforandringer
- E5** Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi
- S3** Berørte samfund
- G1** God forretningsskik

Ikke væsentlige

- E2** Forurening
- E3** Vand- og havressourcer
- E4** Biodiversitet og økosystemer
- S1** Egen arbejdsstyrke
- S2** Arbejdstagere i værdikæden
- S4** Forbrugere og slutbrugere



6.5 Risici og muligheder (IRO)

Væsentlige påvirkninger, risici og muligheder fra dobbelt væsentlighedsanalysen

For at sikre langsigtet værdiskabelse og robust risikostyring har vi identificeret de væsentligste påvirkninger, risici og muligheder, der kan have betydning for vores økonomiske, miljømæssige og sociale ansvar.

De væsentlige påvirkninger, risici og muligheder danner grundlaget for vores fremtidige strategi for, hvordan vi arbejder målrettet på at minimere negative påvirkninger, håndtere risici og udnytte de muligheder, der kan understøtte både vores forretningsmål og en mere bæredygtig fremtid.

E1 KLIMAFORANDRINGER			
E1 Bæredygtigt byggeri	Påvirkninger	Risici	Muligheder
	Bæredygtigt byggeri har en væsentlig positiv påvirkning på både miljø, samfund og økonomi. Ved at anvende bæredygtige materialer og energiteknologier reduceres bygningernes samlede CO ₂ -aftryk og energiforbrug, hvilket bidrager til vores langsigtede mål om at reducere miljøpåvirkningen. Bæredygtige bygninger skaber sundere indendørs miljøer for beboere og brugere ved at integrere bedre luftkvalitet, naturligt lys og termisk komfort. Dette forbedrer lejeroplevelsen og kan også reducere sundhedsrelaterede omkostninger. Desuden bidrager bæredygtigt byggeri til den lokale økonomi ved at støtte grønne job og innovation i byggebranchen.	Der er risici forbundet med bæredygtigt byggeri, især i forhold til de højere initiale omkostninger forbundet med grønne materialer og avancerede energiteknologier. Disse omkostninger kan reducere den kortsigtede rentabilitet af projekterne, selvom de langsigtede besparelser på energi og vedligeholdelse ofte opvejer dette. Der er også en risiko for, at teknologiudviklingen hurtigt kan gøre visse bæredygtige løsninger forældede, hvilket kan medføre yderligere opgraderingsomkostninger. Desuden kan der være udfordringer med at opnå de ønskede certificeringer (fx LEED, BREEAM eller DGNB), som kan være tidskrævende og ressourcekrævende. Hvis de bæredygtige løsninger ikke er ordentligt implementeret eller vedligeholdt, kan de muligvis ikke levere de forventede besparelser på energi og driftsomkostninger.	Bæredygtigt byggeri åbner op for mange muligheder, både økonomisk og i forhold til omdømme. Langsigtede besparelser på energi og vedligeholdelse giver økonomisk værdi, samtidig med at det kan føre til højere lejebehov, da lejere i stigende grad vægter bæredygtighed højt. Bæredygtige bygninger tiltrækker også miljøbevidste investorer, hvilket kan føre til bedre finansieringsmuligheder og attraktive partnerskaber. Endvidere kan bæredygtige byggeprojekter hjælpe med at fremme virksomhedens ESG-strategi, styrke brandet og skabe konkurrencefordele på markedet. Certificeringer som f.eks. DGNB, LEED og BREEAM kan understøtte vores mål om at opnå højere miljøstandarder og positionere os som en leder inden for bæredygtigt byggeri. Disse certificeringer kan også bidrage til at tiltrække mere krævende lejere og investorer, som prioriterer bæredygtighed og miljøvenlige løsninger. Ved at overholde eller endda overgå de gældende miljøkrav og standarder kan vi opnå positive resultater i form af øget synlighed og styrket omdømme.

E1 KLIMAFORANDRINGER

E1: Renovering og isolering af lejligheder

Påvirkninger

Renovering og isolering af lejligheder har en betydelig positiv påvirkning på både miljø og lejeroplevelse. Bæredygtige renoverings- og isoleringsprojekter kan reducere bygningernes energiforbrug, hvilket minimerer CO₂-udledning og bidrager til opfyldelsen af vores klimamål. Isolering forbedrer komforten for beboerne ved at sikre en mere stabil temperatur i lejlighederne og reducere støjgener. Øgede energieffektivitet og komfort kan også føre til lavere driftsomkostninger for både virksomheden og lejerne. Renovering af ældre bygninger kan samtidig bevare og forny bygningsarven, hvilket kan bidrage til områdets æstetik og attraktivitet.

Risici

Der er risici forbundet med renovering og isolering, især ved ældre bygninger, som kan have skjulte problemer som fugt, skimmelsvamp eller strukturelle svagheder. Disse kan føre til uforudsete omkostninger og forsinkelser i renoveringsprocessen. Hvis renovering eller isolering ikke udføres korrekt, kan det have en negativ effekt på bygningens levetid, indeklima og lejernes trivsel. Derudover kan renoveringsprojekter forstyrre beboernes hverdag og skabe utilfredshed, især hvis de trækker ud eller medfører midlertidige boligforhold. Der er også økonomiske risici, hvis investeringer i renovering ikke giver den ønskede økonomiske tilbagebetaling i form af højere lejeindtægter eller lavere vedligeholdelsesomkostninger.

Muligheder

Renovering og isolering giver en række muligheder for at forbedre bygningens værdi, energi effektivitet og tiltrækningskraft på markedet. Energirenovering og isolering kan markant reducere driftsomkostningerne og tiltrække miljøbevidste lejere, hvilket styrker virksomhedens ESG-profil. Forbedringerne i bygningens energieffektivitet kan også føre til højere lejebehov, da flere lejere i stigende grad søger boliger, der tilbyder lavere energiforbrug og højere komfort. Endvidere giver renovering mulighed for at øge bygningens livscyklus og dermed maksimere investeringen over tid. Langsigtet kan velgennemførte renoveringsprojekter forbedre lejerens tilfredshed og dermed reducere tomgang og fraflytning, hvilket skaber stabilitet i lejeindtægterne.

E1: Afledning af spildevand til rensningsanlæg

Påvirkninger

Afledning af spildevand til rensningsanlæg har flere positive effekter på miljøet. Den primære fordel ved en effektiv spildevandsbehandling er, at den reducerer forureningen af vandløb, floder og havmiljøer. Når spildevandet bliver behandlet i rensningsanlæg, fjernes skadelige stoffer såsom næringsstoffer (kvælstof og fosfor), organisk materiale og patogene mikroorganismer, som ellers kunne forurene vandkilderne og skade økosystemerne. Denne rensning resulterer i et renere vand, hvilket gavner både dyreliv og plantevækst i naturlige vandområder.

Risici

Risici ved afledning af spildevand til rensningsanlæg kan økonomisk set være en dyr proces, både med hensyn til installation og drift af rensningssystemerne. De løbende omkostninger ved at opretholde og opgradere disse anlæg kan være høje, især når der kræves avanceret teknologi for at sikre, at spildevandet behandles effektivt. Desuden kan det kræve investering i infrastruktur som rørledninger og pumpestationer, hvilket også kan føre til betydelige omkostninger.

Muligheder

Afledning af spildevand til rensningsanlæg åbner op for flere muligheder, især når man ser på bæredygtighed og fremtidige investeringer. Et effektivt spildevandsbehandlingssystem bidrager til en mere bæredygtig byudvikling og kan være en attraktiv faktor for både beboere og investorer. Det viser et ansvarligt engagement i miljøbeskyttelse og ressourceeffektivitet, hvilket appellerer til moderne, miljøbevidste forbrugere og investorer, som prioriterer bæredygtighed i deres beslutningstagning.

E1 KLIMAFORANDRINGER

E1: CO₂-udledninger scope 1, 2 og 3

Påvirkninger

Reduktion af CO₂-udledninger i ejendomsektoren har en direkte positiv indvirkning på miljøet ved at mindske klimaændringer. Ved at implementere nye politikker, energieffektive løsninger, og anvende vedvarende energikilder kan ejendommens CO₂-aftryk reduceres betydeligt. Dette medfører lavere udledninger i både Scope 1 (direkte emissioner fra bygningens drift) og Scope 2 (indirekte emissioner fra købt energi). Yderligere kan Scope 3 (emissioner fra leverandørkæden) adresseres gennem bæredygtige materialevalg og transportløsninger, hvilket samlet set reducerer den samlede klimabelastning.

Risici

En høj CO₂-udledning fra ejendomme medfører ikke kun miljømæssige skader, men kan også medføre økonomiske risici. Øgede CO₂-udledninger kan føre til højere omkostninger i form af CO₂-afgifter og reguleringer, især under strammere klimaforpligtelser. Manglende tilpasning til miljøkrav kan medføre lavere ejendomsværdi og udfordringer i forhold til tiltrækning af investorer, der prioriterer bæredygtighed. Desuden kan dårligt isolerede bygninger og ineffektiv energiuudnyttelse føre til høje driftsomkostninger, som kan skade både økonomisk og miljømæssigt.

Muligheder

Forbedring af CO₂-udledningen åbner op for flere muligheder: Ejendomme, der er energieffektive og opfylder moderne bæredygtighedsstandarder, tiltrækker både investorer og lejere, som prioriterer miljøansvar. Investering i vedvarende energikilder og grønne teknologier kan reducere driftsomkostninger på sigt, samtidig med at CO₂-udledningen mindskes. Desuden kan sådanne initiativer bidrage til at opfylde nationale og internationale klimamål, hvilket styrker virksomhedens omdømme og konkurrencedygtighed.

E5 RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI

E5: Affaldssortering og genbrug

Påvirkninger

Affaldssortering og genbrug reducerer miljøbelastningen fra både driften af ejendomme og udviklingen af nye bygninger. Implementering af effektive sorteringsløsninger mindsker mængden af affald sendt til deponi og forbrænding, reducerer CO₂-udledninger og understøtter cirkulær økonomi ved at genanvende materialer som metal, beton og træ fra byggeprocesser. Desuden bidrager tilgængelige affaldsløsninger til øget bevidsthed og engagement blandt lejere og samarbejdspartnere, hvilket fremmer en bæredygtig kultur i ejendommene.

Risici

Utilstrækkelig affaldshåndtering i ejendomme eller byggeprojekter kan føre til øgede driftsomkostninger, manglende overholdelse af lovgivning og projektforsinkelser. Dårligt tilpassede sorteringsfaciliteter kan reducere lejernes tilfredshed og resultere i lav sorteringsgrad. For byggeprojekter kan en ineffektiv plan for genbrug af byggematerialer øge affaldsmængderne og skade omdømmet. Derudover kan manglende fokus på affaldsoptimering svække virksomhedens ESG-profil, hvilket kan påvirke forholdet til lejere, investorer og myndigheder.

Muligheder

Affaldssortering og genbrug giver mulighed for at reducere drifts- og byggeomkostninger gennem genanvendelse af materialer og effektiv affaldshåndtering. Integrerede og brugervenlige løsninger kan differentiere ejendommene og tiltrække miljøbevidste lejere, både private og erhverv. Ved nybyggeri skabes yderligere muligheder ved at genbruge materialer fra byggeprocesser og designe til cirkularitet, hvilket både reducerer ressourceforbrug og styrker virksomhedens position som en bæredygtig aktør på markedet. Desuden kan proaktiv opfyldelse af fremtidige krav inden for affaldshåndtering minimere risici og fremme samarbejdet med myndigheder og investorer.

E5 RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI

E5: Bæredygtige materialer og ressourcer

Påvirkninger

Brugen af bæredygtige materialer og ressourceeffektive løsninger i nybyggeri og renovering reducerer miljøpåvirkningen fra ejendommene ved at mindske ressourceforbrug, CO₂-udledning og affald. Valg af materialer som genbrugte, certificerede eller biobaserede produkter styrker den cirkulære økonomi og sikrer mindre afhængighed af knappe råstoffer. Samtidig forbedrer bæredygtige løsninger som energieffektive komponenter eller ressourcebesparende installationer ejendommens langtidsholdbarhed og ydeevne, hvilket gavner både ejer og lejere.

Risici

Anvendelsen af bæredygtige materialer kan indebære risici som højere anskaffelsesomkostninger, forsyningsudfordringer og begrænset tilgængelighed af visse materialer. Manglende dokumentation eller verificering af materials bæredygtighed kan medføre juridiske eller omdømmemæssige udfordringer. Ved renovering kan utilstrækkelig planlægning resultere i spild af ressourcer eller suboptimale løsninger, der ikke lever op til forventninger om energieffektivitet eller miljøpåvirkning.

Muligheder

Bæredygtige materialer og ressourcer giver mulighed for at reducere livscyklusomkostningerne for både nybyggeri og renovering ved at forlænge bygningernes levetid og reducere energi- og vedligeholdelsesomkostninger. Valget af certificerede og genbrugte materialer kan styrke virksomhedens bæredygtighedsprofil og tiltrække grøn finansiering og miljøbevidste lejere. Derudover kan tidlig implementering af innovative løsninger og designprincipper give virksomheden en konkurrencefordel, samtidig med at det bidrager til opfyldelse af reguleringsmæssige og klimamæssige mål.

E5 RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI

E5: Design for lang levetid

Påvirkninger

Design for lang levetid fremmer bygningers holdbarhed og funktionalitet over tid, hvilket reducerer behovet for hyppige renoveringer og sparer ressourcer. Bygninger, der er designet med fokus på lang levetid, kræver færre materialer og energi til vedligeholdelse, hvilket mindsker miljøpåvirkningen. Dette designfilosofi kan også bidrage til bedre livskvalitet for lejere, da bygningernes kvalitet og komfort opretholdes i længere tid. Økonomisk betyder det lavere driftsomkostninger og færre udgifter til reparationer og renoveringer i bygningens livscyklus.

Risici

Risici ved at designe for lang levetid kan inkludere højere initiale omkostninger, da det kan kræve investeringer i mere holdbare materialer og avancerede teknologiske løsninger. Der er også risiko for, at designet ikke lever op til ændrede brugernes behov eller teknologiske fremskridt over tid, hvilket kan skabe utilfredshed blandt lejere og ejendommejere. Derudover kan der være udfordringer med at integrere langtidsholdbare løsninger i eksisterende bygningers strukturer, hvilket kan medføre ekstra omkostninger og forsinkelser i renoveringsprojekter.

Muligheder

Lang levetid som designprincip giver mulighed for at opnå bæredygtige bygninger, der både tiltrækker miljøbevidste lejere og investorer. Denne tilgang kan reducere vedligeholdelsesomkostninger og maksimere bygningernes værdi over tid, hvilket skaber langsigtede økonomiske fordele. Desuden kan implementering af langtidsholdbare løsninger være en differentieringsfaktor, som adskiller virksomheden fra konkurrenter og understøtter virksomhedens ESG-profil. Et fokus på lang levetid muliggør også en proaktiv tilpasning til fremtidige behov og teknologiske ændringer, hvilket gør bygningerne mere fleksible og attraktive i et hurtigt udviklende marked.

S3 BERØRTE SAMFUND

S3: Billige boliger	Påvirkninger	Risici	Muligheder
	<p>Udvikling og tilbydelse af billige boliger har en direkte positiv påvirkning på samfundet ved at gøre det muligt for lav- og middelindkomstgrupper at få adgang til stabile og anstændige boligforhold. Billige boliger bidrager til social inklusion og mindsker boligsegregation, hvilket fremmer samfundsmæssig samhørighed. Desuden kan det hjælpe med at reducere hjemløshed og forbedre livskvaliteten for mange mennesker. Økonomisk kan billige boliger også skabe langsigtede samfundsgevinster ved at støtte lokal økonomi og skabe arbejdspladser i bygge- og vedligeholdelsesbranchen.</p>	<p>Risiciene ved udviklingen af billige boliger kan omfatte lavere afkast for investorer, da disse boliger ofte kræver offentlige subsidier eller lavere lejeindtægter. Der er også risiko for, at billige boligprojekter kan blive stigmatiserede, hvilket kan føre til sociale problemer som ghettoisering eller lavere boligkvalitet. I tilfælde af utilstrækkelig planlægning og vedligeholdelse kan billige boliger hurtigt forringes, hvilket underminerer formålet med at skabe stabile og sikre hjem. Desuden kan mangel på tilstrækkelig integration med omgivende infrastruktur og arbejdspladser føre til social isolation og begrænsede muligheder for beboerne.</p>	<p>Udvikling af billige boliger åbner for flere muligheder, både for samfundet og for virksomheden. Det kan styrke virksomhedens sociale ansvar og forbedre omdømmet ved at bidrage positivt til samfundets behov for tilgængelige boliger. Billige boligprojekter kan også skabe attraktive partnerskaber med offentlige myndigheder og NGO'er, som kan tilbyde økonomisk støtte og sikre projektets succes. Desuden kan billige boliger øge efterspørgslen efter bæredygtige og effektive bygningsløsninger, hvilket åbner op for muligheder for innovation inden for design og teknologi. Langsigtet vil succesfulde billige boligprojekter bidrage til at skabe et stabilt boligmarked og fremme økonomisk vækst i samfundet.</p>
S3: Socialt byggeri	Påvirkninger	Risici	Muligheder
	<p>Socialt byggeri bidrager til at skabe bæredygtige og inkluderende boligmiljøer, som understøtter samfundets sociale sammenhængskraft. Ved at udvikle boliger, der er designet til at imødekomme behovene i samfundsgrupper med lav indkomst eller sårbare befolkningsgrupper, styrkes den sociale integration og forbedres livskvaliteten. Socialt byggeri kan også bidrage til at reducere ulighed ved at sikre adgang til stabile, sikre og kvalitetsboliger, som skaber et fundament for økonomisk og social mobilitet. Desuden kan det bidrage til forbedrede sundhedsmæssige forhold og øget livskvalitet for beboerne, da godt socialt byggeri ofte omfatter gode fællesfaciliteter og et sundt bymiljø.</p>	<p>Risiciene ved socialt byggeri kan være, at det ikke altid opfylder de forventede sociale mål, hvis planlægning og udførelse ikke tager højde for beboernes konkrete behov. Der er også risiko for, at boligprojekterne, på grund af lavere lejeindtægter, kan have begrænset økonomisk bæredygtighed og dermed kræve offentlig støtte eller finansiering, som kan være usikker. Uden ordentlig integration med lokale samfund og infrastruktur kan socialt byggeri føre til stigmatisering og isolation af beboerne. Manglende vedligeholdelse og dårlig kvalitet kan desuden hurtigt forringe boligområdets livskvalitet og føre til sociale problemer.</p>	<p>Socialt byggeri åbner op for store muligheder, både økonomisk og socialt. Det giver mulighed for at bygge stærke partnerskaber med offentlige myndigheder, lokale organisationer og sociale aktører, som kan støtte projekterne økonomisk og praktisk. Ved at integrere bæredygtige og innovative designløsninger kan socialt byggeri også forbedre livskvaliteten og reducere driftsomkostningerne på lang sigt. Socialt byggeri kan differentiere virksomheden som en ansvarlig aktør, der bidrager til samfundets sociale bæredygtighed. Desuden kan succesfuldt socialt byggeri styrke virksomhedens omdømme og skabe langsigtet stabilitet i boligmarkedet ved at bidrage til en mere lige og integreret boligstruktur.</p>

G1 GOD FORRETNINGSSKIK

G1: Forhold til interessenter

Påvirkninger

Vores forhold til interessenterne har en væsentlig påvirkning på virksomhedens drift og bæredygtigheds mål. Et godt forhold til finansielle institutioner som Nykredit, giver stabil finansiering og mulighed for langsigtet vækst. Vores samarbejde med Kromann & Reumert og Deloitte understøtter både juridiske og økonomiske processer, hvilket sikrer korrekt håndtering af lovgivning, regulering og revision, samt effektiv drift. Forvaltningen af vores ejendomme af BUWOG bidrager til høj kvalitet i drift og vedligeholdelse, hvilket forbedrer lejeroplevelsen. Samtidig bidrager vores relation til erhvervsmæglere som Engell & Völkers til succesfuld udlejning og markedsføring af ejendommene. Vores lejere – både privatpersoner og erhverv – påvirkes direkte af vores forvaltning, og et stærkt forhold til dem bidrager til høj lejertilfredshedsgad, lav tomgangsprocent og langsigtet stabilitet. Desuden vil samarbejdet med Danbolig spille en vigtig rolle i markedsføringen og udlejningen af de nye opførte ejendomme, hvilket kan bidrage til at tiltrække de rette lejere hurtigt og effektivt.

Risici

Der er risici knyttet til afhængigheden af enkelte interessenter. For eksempel kan eventuelle ændringer i vores forhold til finansinstitutter som Nykredit påvirke finansieringsmuligheder og rentebetingelser, hvilket kan øge vores omkostninger. Ved at have eksterne forvaltere som BUWOG er vi afhængige af deres præstationer, og eventuelle driftsproblemer hos dem kan få konsekvenser for ejendomsværdierne og lejernes tilfredshed. Hvis relationerne til vores advokater, revisorer eller erhvervsmæglere forringes, kan det påvirke vores juridiske, økonomiske og markedsføringsmæssige håndtering negativt. Derudover kan utilfredse lejere, både private og erhvervslivet, føre til højere tomgang og reducerede indtægter. Eventuelle udfordringer i samarbejdet med Danbolig, især ved markedsføring og udlejning af ejendomme, kan også påvirke vores evne til at realisere værdien af vores ejendomme effektivt.

Muligheder

Stærke relationer med interessenter giver mulighed for vækst og innovation. For eksempel kan et tæt samarbejde med Nykredit åbne op for nye finansieringsmuligheder og partnerskaber, som kan understøtte vores langsigtede strategier. Vores samarbejde med Kromann & Reumert og Deloitte giver adgang til ekspertise, der kan hjælpe med at optimere både juridiske og regnskabsmæssige processer, hvilket understøtter vores bæredygtigheds mål og risikostyring. Forvaltningen af ejendommene gennem BUWOG kan udnyttes til at implementere nye bæredygtighedsinitiativer og forbedre driftseffektiviteten. Vores forhold til erhvervsmæglere som Engell & Völkers skaber muligheder for at øge udlejningen og tiltrække attraktive lejere. Gode relationer med både private og erhvervslivet som lejere kan sikre højere lejertilfredshed og stabil indtægt. Endelig kan samarbejdet med Danbolig i markedsføringen og udlejningen af ejendomme åbne op for nye muligheder, hvilket kan styrke virksomhedens synlighed og økonomiske resultater. Desuden kan vi gennem et tættere samarbejde med alle interessenter opnå en mere integreret tilgang til at opfylde vores ESG-mål.

6.6 Væsentlige påvirkninger

I vores rolle som en central aktør i ejendomsbranchen skaber Prime Office A/S påvirkninger, der både kan være positive og negative, faktiske eller potentielle, og som strækker sig over forskellige tidshorisonter – fra kortsigtede konsekvenser til langsigtede udviklinger. Disse påvirkninger kan spores gennem hele vores værdikæde, lige fra upstream-leverandører og interne processer til de downstream-effekter, der opleves af vores lejere, lokalsamfund og andre interessenter.

Ved at analysere og forstå disse påvirkninger bliver vi bedre i stand til at styre vores indflydelse på miljøet, samfundet og økonomien. Samtidig giver det os et klarere billede af, hvor vi kan tage ansvar, udnytte muligheder og skabe værdi for både vores interessenter og vores virksomhed – både nu og i fremtiden. Dette afsnit giver et overblik over, hvordan vi forholder os til disse påvirkninger, og hvordan de indgår som en integreret del af vores bæredygtighedsstrategi.

6.6.1 Påvirkninger

ESRS	ESRS underemne	Påvirkning	Faktisk/potentiel	Tidshorizont	Værdikæde
E1	Bæredygtigt byggeri	Positivt	Faktisk	Langsigtet	Internt og upstream
	Renovering og isolering af lejligheder	Positivt	Faktisk	Langsigtet	Downstream
	Afledning af spildevand til rensningsanlæg	Positivt	Faktisk og potentiel	Mellemsigtet	Downstream
	CO ₂ -udledninger scope 1, 2 og 3	Positivt og negativt	Faktisk og potentiel	Kortsigtet og mellemsigtet	Internt, upstream og downstream
E5	Affaldssortering og genbrug	Positivt	Faktisk	Kortsigtet og mellemsigtet	Internt og downstream
	Bæredygtige materialer og ressourcer	Positivt	Faktisk og potentiel	Langsigtet	Internt og upstream
	Design for lang levetid	Positivt	Faktisk	Langsigtet	Internt og upstream
S3	Billige boliger	Positivt	Faktisk	Langsigtet	Downstream
	Socialt byggeri	Positivt	Faktisk	Langsigtet	Downstream
G1	Forhold til interessenterne	Positivt	Faktisk og potentiel	Mellemsigtet	Internt, upstream og downstream

6.6.2 Muligheder

ESRS	Mulighedsdriver	Muligheder	Mulighedsniveau
E1 Klimaforandringer	Investorer og medarbejdere	Tiltrække grønne investeringer, opnå højere certificeringsniveauer gennem bæredygtigt byggeri	Højt
	Investorer og medarbejdere	Reducere energiforbrug, forbedre komfort og værdien af ejendomme gennem renovering og isolering af lejligheder	Højt
	Investorer og medarbejdere	Forbedre miljøansvar og minimere risiko for regulatoriske sanktioner gennem afledning af spildevand	Medium
	Investorer	Øge konkurrenceevne gennem grøn omstilling og opfylde klimakrav ved at mindske CO ₂ -udledninger scope 1, 2, 3	Højt
E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Investorer og medarbejdere	Reducere affaldsvolumen, sænke omkostninger og opfylde regulatoriske krav gennem anvendelse af affaldssortering og genbrug	Medium
	Investorer	Øge aktivers værdi, tiltrække ansvarlige investorer gennem anvendelse af bæredygtige materialer og ressourcer	Højt
	Investorer og medarbejdere	Forlænge levetid, reducere vedligeholdelsesomkostninger gennem anvendelse af design for lang levetid	Højt
S3 Berørte samfund	Investorer og medarbejdere	Styrke lokalsamfund, opfylde sociale ansvar og tiltrække ESG-investorer gennem billige boliger	Højt
	Investorer og medarbejdere	Forbedre virksomhedens omdømme, opnå støtte fra myndigheder gennem socialt byggeri	Medium
G1 God forretningsskik	Investorer	Sikre stabil finansiering, optimere drift, reducere tomgang og styrke omdømme gennem et godt forhold til interessenter	Højt

7 MILJØ- OG KLIMAFORHOLD

7.1 Klimaændringer, E1

Omstillingsplan

Prime Office A/S handler målrettet efter at reducere selskabets klimaaftryk i fremtiden. Derfor arbejder vi med konkrete initiativer og strategier.

Vi arbejder fortsat på vores omstillingsplan for koncernen, og i øjeblikket indsamler vi de nødvendige kvantitative og kvalitative data. Arbejdet består primært af indsamling af data på de enkelte ejendomme i realtid gennem vores samarbejdspartnere og forvalter i Tyskland.

Ydermere arbejder vi aktivt på at analysere og realisere bæredygtige investeringer i vores ejendomme, så vi sikrer fremtiden for vores værdiskabelse og samtidig bidrager til at nå klimamålene.

E1 KLIMAFORANDRINGER					
Vores fokus	Udført i 2023/24	Status	Årets resultater, fremskridt og handlinger	Planlagt for 2024/25	Vores mål
Reducere CO ₂ -udledninger fra Scope 1 og Scope 2.	Foretage investeringer i bæredygtige tiltag og reducere energiforbrug på selskabets ejendomme.		Investeringer i tekniske måleenheder, der automatisk måler forbrug i selskabets ejendomme.	Foretage yderligere investeringer i selskabets ejendomme med henblik på at reducere energiforbrug på selskabets ejendomme.	At skabe en mere bæredygtig forretning og reducere CO ₂ -udledninger fra Scope 1 og Scope 2.
Kortlægge og reducere CO ₂ -udledninger fra Scope 3.	Optimere samarbejdet med GETEC og reducere CO ₂ -udledninger fra Scope 3.		GETEC har givet os nye data og givet os værktøjerne til at skabe et mere præcist overblik på Scope 3 udledningerne i selskabet.	Optimere samarbejdet med GETEC og modtage realtidsdata på CO ₂ -udledninger og energiforbrug for det aktuelle år.	At skabe et nøjagtigt og aktuelt billede på Scope 3 udledninger i selskabet.

7.2 Reduktion af CO₂-udledninger

Forbrug af varme, el og vand skal minimeres mest muligt, og vores CO₂-udledninger skal fortsat reduceres mest muligt.

Det reducerede forbrug har desuden betydet, at vores CO₂-udledninger er blevet mindre. Som beskrevet ovenfor har vi igangsat et målrettet arbejde med at måle og opgøre koncernens samlede CO₂-udledninger, hvilket fremadrettet vil bidrage til yderligere reduktioner. Vi har også i vores årsregnskab i 2020 vist, hvordan vi i en række ejendomme i de seneste år har renoveret hele ejendomme med klimaskærme (facader), nye og energivenlige døre, vinduer og indgangspartier. Der er udskiftet oliefyr til gas i alle ejendomme, hvor det er muligt, og det er også blevet et lovkrav i Tyskland. Vi har oprettet mange affaldsøer, hvor affald sorteres og genbruges. Vi overvejer på flere ejendomme opsættelse af solceller, og vi vurderer også opsætning af ladestationer til elbiler flere steder.

Vores optimeringer af affaldssortering, cirkularitet og genanvendelse af materialer har øget genanvendelsesandelene og dermed bidraget til et lavere samlet ressourceforbrug.

Verdens vigtigste plan er fastlagt af FN

Prime Office har taget stilling til FN's 17 verdensmål, med udgangspunkt i hvor selskabet bedst kan være med til at gøre en forskel. I Prime Office-koncernen understøtter vi FN's Verdensmål, og vores mål og aktiviteter er indrettet, så vi på bedst mulig måde kan bidrage til denne vigtige agenda for verden. Hvor det er muligt og hensigtsmæssigt, integrerer vi målene i vores virksomhedsdrift.

Vi kommunikerer løbende om, hvordan vi arbejder for realiseringen af de opstillede mål. I det følgende kan du læse om, hvordan vi bidrager til udvalgte verdensmål.

For Prime Office er det vigtigt at være realistisk, i forhold til hvilke verdensmål selskabet i virkeligheden hjælper til med. En væsentlig fordel er samarbejdet med Tysklands største ejendomsselskab Vonovia, som ligeledes har et datterselskab, BUWOG, der leverer ejendomsadministrationen for Prime Offices' ejendomme. På grund af Prime Offices' størrelse er det begrænset i hvor høj grad det er muligt at gøre en forskel og qua at der kun er 3 fuldtidsansatte, er det ligeledes en begrænset effekt Prime Office har på de 17 verdensmål. Ikke desto mindre forsøger Prime Office at gøre sit absolut bedste på de områder hvor det er muligt at yde en indsats.

FN's 17 Verdensmål



De 3 verdensmål som Prime Office arbejder med:

BÆREDYGTIG ENERGI

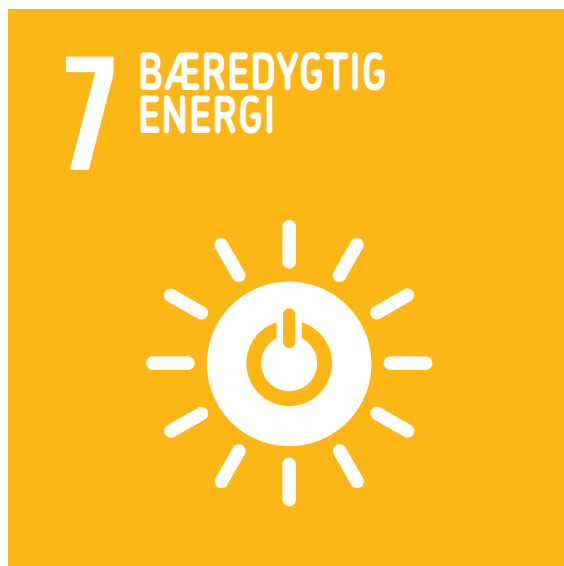
Fordi Prime Office ikke har hverken produktionsanlæg eller større kontorbygninger til egne ansatte, har der ikke været behov for at implementere særlige miljøstandarder. Til gengæld har Prime Office fokuseret på at gøre samtlige ejendomme så klimavenlige som muligt – her er energiforbrug særlig vigtig. Det sker primært via klimaskærme og nye tage. Herudover er alle oliefyr i princippet besluttet udskiftet til anden energiforsyning.

BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND

Selskabets investeringer og vedligeholdelse af ejendomme er med til at reducere energiforbrug og samtidig skabes der energivenlige boliger. Set fra lejernes synspunkt falder omkostninger til varmeforsyning og el, og selskabets ejere ser en stigende værdi af selskabets ejendomme når huslejerne stiger. Vi samarbejder med flere kommuner omkring langsigtede planer for byerne og er altid parate til at bidrage til en langsigtet udvikling.

KLIMAINDSATS

Klimaindsats er et fokusområde for Prime Office i de kommende år og der er fokus på bæredygtighed og miljøforhold i selskabet. Sammen med selskabets tyske forvalter vil der også i de kommende år blive rettet særlig fokus på alle forhold, der kan reducere energiforbrug og genbrug af materialer.



7.3 Selskabets ejendomme

Beløb i DKK 1.000	2024	2023	2022
Antal ejendomme	104	110	112
Antal af lejligheder	3.514	3.543	3.584
Antal kontorejendomme	8	8	7
Antal erhvervsejendomme	16	21	28
Udlejningsareal i m ²	272.584	276.458	280.764
heraf bolig	205.123	203.561	193.028
heraf kontor	34.451	35.200	35.197
heraf erhverv	33.010	37.697	52.339
Fordeling efter alder			
Bygget før 1939	4,72%	3,6%	4%
Bygget mellem 1940-1949	0,00%	0,0%	0%
Bygget mellem 1950-1959	23,58%	22,7%	22%
Bygget mellem 1960-1969	43,40%	44,6%	45%
Bygget mellem 1970-1979	11,32%	10,9%	11%
Bygget mellem 1980-1989	7,55%	7,3%	8%
Bygget fra 1990	9,43%	10,9%	11%

7.4 Miljømæssige fodaftryk

Prime Office har siden 2020 samarbejdet med GETEC og vores tyske forvalter BUWOG, om at sætte retningen for virksomhedens grønne udvikling. GETEC har indtastet og indsamlet data fra Prime Offices' ejendomme og hjælper os med at monitorere vores ejendomme.

Værktøjet skaber ligeledes et overblik som hjælper forvalteren med at vurdere hvor udledningen af CO₂ er højest, og dermed hvor der skal sættes ind først. På denne måde forsøger vi at nedbringe vores CO₂ aftryk mest effektivt og skabe mere grønne boliger for vores lejere.

Som det fremgår af oversigten over selskabets investeringsejendomme, er de af ældre dato, og det spiller en afgørende rolle når man taler omkring klimaneutralitet for fast ejendom. Det er den ældre boligmasse, der har det største potentiale, da beregninger viser, at 80% af alle CO₂-udledninger sker i produktions- og byggefasen. Når bygninger er færdige og opførte er det derfor begrænset, hvor meget Prime Office kan forhindre udledning af drivhusgasser.

Det kaldes for indlejret energi, og det betyder, at vedligeholdelse og renovering af ældre boliger har et større potentiale i CO₂ udledning end ved eksempelvis at rive gamle bygninger ned.

SBI (Statens Byggeforsknings Institut) arbejder med såkaldte livscyklusvurderinger af byggematerialer, hvor genanvendelse af materiale kan nedsætte det samlede klimaaftryk, og det er forhold som er obligatoriske i DGNB-bæredygtigheds-certificering.

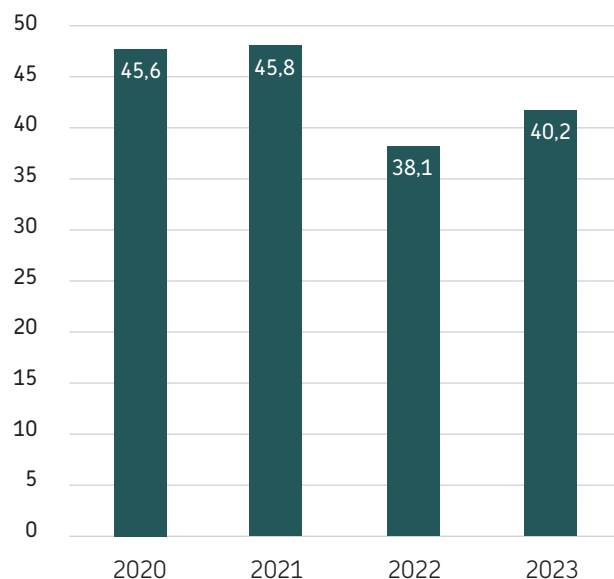
Vi viste det med billeder i vores 2020 regnskab, hvordan vi siden 2006 har arbejdet med klimaskærme (facaderenoveringer). Tyskland har for længst udfaset ældre oliefyr, og i årevis har alle tyske ejendomme været energimærkede. Det store potentiale for ejendomsselskaber med ældre ejendomme er at sikre, at de

bliver energioptimeret. Selskabets tilgang var at reducere driftsomkostningerne (lejernes forbrug og omkostninger). Tillægsgevinsten er at CO₂-aftrykket sænkes.

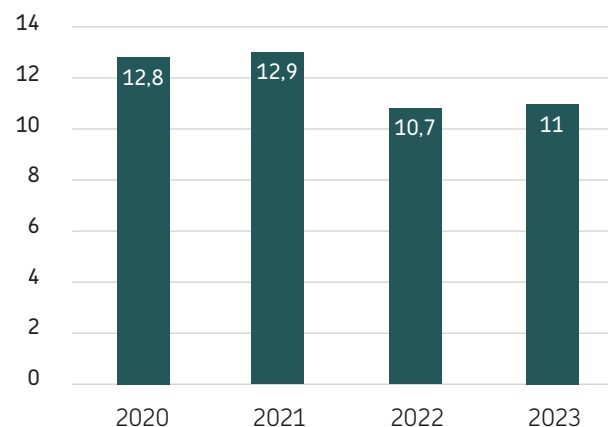
Det vil vi også have fokus på i de kommende år. Vores tyske rådgiver har beregnet klimaaftrykket for selskabet til 40,2 kg. pr. m²a i 2023, hvilket er lavere end vores første måling på over 44 kg. Pr. m²a i 2019.

Det er forhold vi i dag følger tæt og vi vil også i de kommende år have fokus på energioptimering og sænke CO₂-udledning.

CO₂ MÅLING 2020 - 2023



TSD. T/A



Kilde: GETEC





Foranstaltninger på lejlighedsniveau

1. Implementering af foranstaltninger uden strukturelle indgreb, f.eks. optimerede varmeindstillinger.
2. Digitalisering af bygninger og lejligheder f.eks. med smart-målere.

Foranstaltninger på bygningsniveau

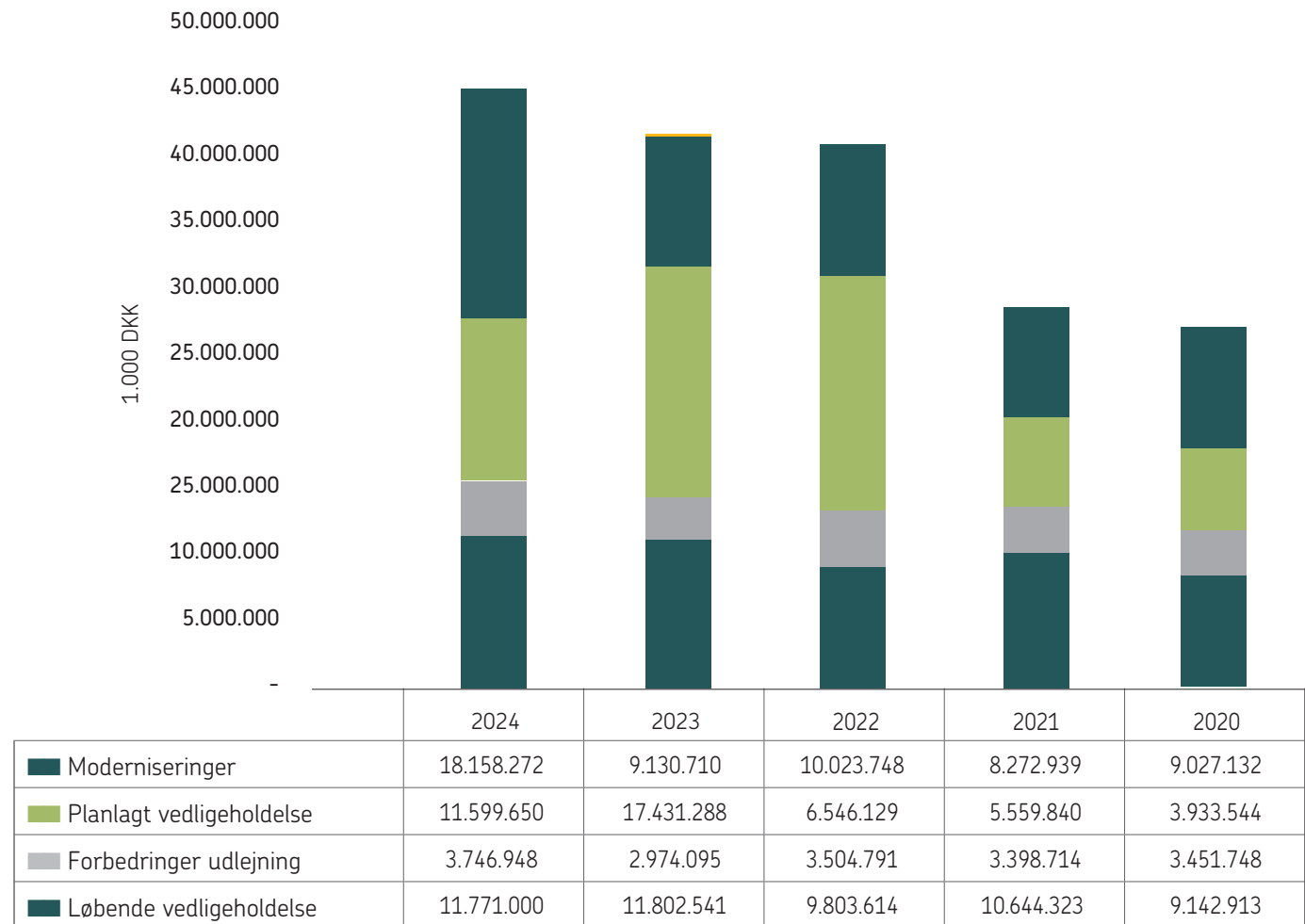
3. Energiske renoveringer, f.eks. foranstaltninger på bygningskonvolutten og varmesystemerne.
4. Infrastruktur til e-mobilitet, f.eks. opladningsstationer og e-wall kasser.
5. Bæredygtig energiforsyning, f.eks. solcelleanlæg til lejerelektricitet

Foranstaltninger på områdeniveau

6. Flere bygninger i et område renoveres. Det er sket i Drei Kronen i Slesvig, hvor vi renoverede tre store boligblokke samtidigt.
7. Ny varmforsyning eller udskiftninger af varmeanlæg i større områder og i et samarbejde med de lokale forsyningsselskaber.
8. Pilotprojekt om egne mini-kraftvarmeværker der optimerer forbrug og reducerer CO₂.

7.5 Investeringer i klimaforbedringer siden 2020

K/S Danske Immobilien har et årligt investeringsbudget i størrelsesorden 35 mio. DKK, der er opdelt på løbende vedligeholdelse, investeringer der vedrører modernisering af boliger, og ejendomsinvesteringer. I 2024 er der investeret ca. 46 mio. DKK.



7.6 Udvalgte investeringer i koncernen siden 2010 der reducerer forbrug

Ejendom	By	Byggeår	Lejligheder	m ²	Investering	Investering
Marliring	Lübeck	1965	20	1.807	3.948.500	Facaderenovering og balkoner
Branden-Baumerfeld	Lübeck	1965	36	2.274	6.570.900	Facader og tag
Armin Strasse	Lübeck	1963	51	2.962	8.120.500	Facader og balkoner
Drei Kronen 1-7	Slesvig	1968	32	2.929	4.200.000	Facader og tag
Drei Kronen 13-15	Slesvig	1968	16	1.102	2.100.000	Facader og tag
Drei Kronen 13-15	Slesvig	1969	32	2.246	4.200.000	Facader og tag
Danziger Strasse 23-29	Slesvig	1954	35	1.970	4.097.500	Facader
Danziger Strasse 24-29	Slesvig	1954	34	1.649	4.097.500	Facader
Erlenweg	Slesvig	1963	48	3.706	2.607.500	Balkoner
Berliner Strasse	Lensahh	1967	162	10.064	2.160.500	Facader
Walkerdamm	Kiel		0	4.988	3.725.000	Betonkælder
I alt			466	35.697	45.827.900	

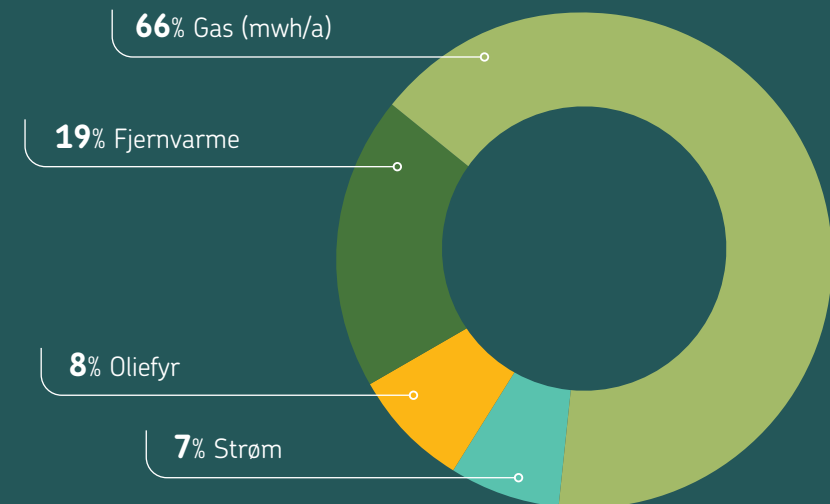
Beregningerne bygger på data som er modtaget fra selskabets forvalter – BUWOG Immobilien Treuhand GmbH.

7.7 Energifordeling af områder med scopes

Et hjem er et grundlæggende menneskeligt behov. Prime Office hjælper med at imødekomme dette behov ved at skabe nye boliger og udleje eksisterende. Der handles ansvarligt og bæredygtigt ved at være opmærksom på miljøaftryk af vores bygninger og ved at have forpligtet sig til målet om klimaneutral boligmasse ved 2045. Vi lever også op til vores sociale ansvar ved at tilbyde attraktive boliger til ethvert medlem af samfundet til rimelige priser. Vores strukturerede tilgang til overvågning af sociale og miljømæssige ændringer sikrer, at dette forbliver tilfældet i fremtiden.

Prime Office har i en lang årrække prioriteret at få udskiftet alle oliefyr da disse udleder mest CO₂. De udgør i 2024 kun 8% af vores samlede energiforbrug. Det er vores ambition at nedbringe gasforbruget fremadrettet og øge mængden af især fjernvarme og andre former for vedvarende energi – Tyskland er, ovenpå en kampagne med kritik af deres langsomme omstilling, endelig begyndt at gøre alvorlige fremskridt, også med at ombygge fjernvarmenettet.

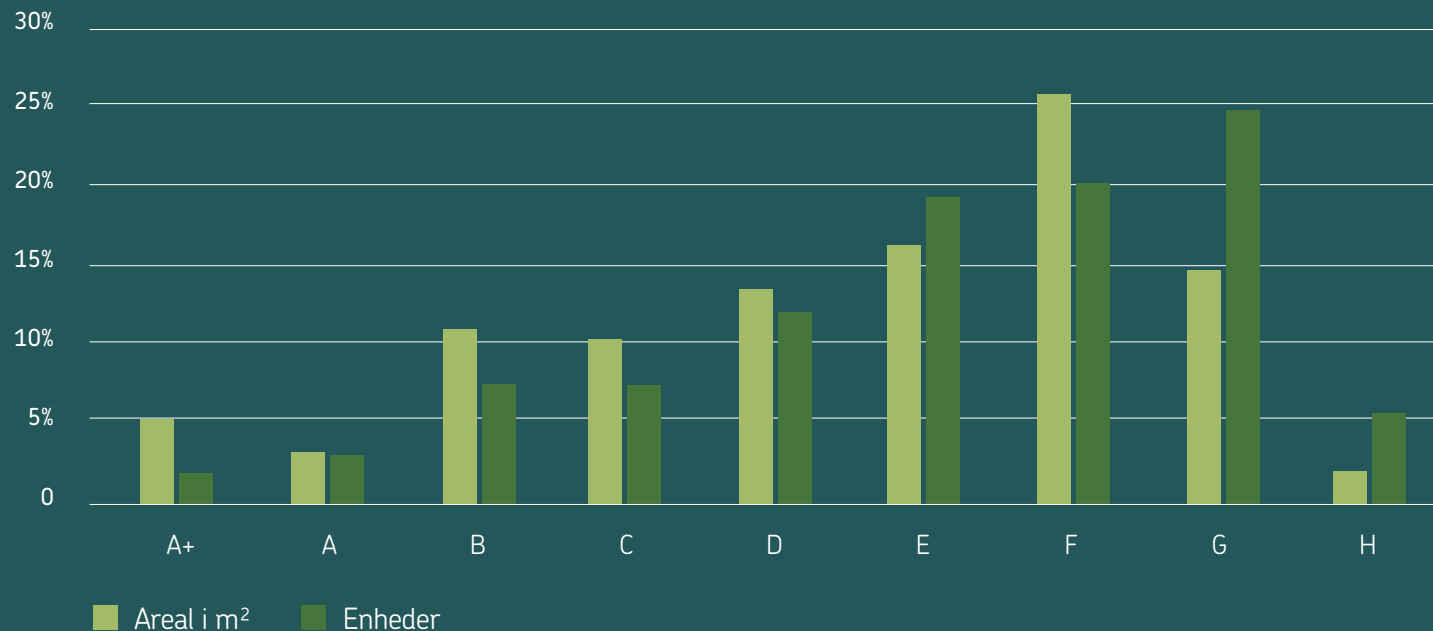
ENERGIFORDELING



ENERGIFORDELING AF OMRÅDER MED SCOPES

Bundesland	Område	Samlet CO ₂ (t/a)	Olie CO ₂ (t/a)	Gas CO ₂ (t/a)	Scope 1 (t/a)	Fjernvarme CO ₂ (t/a)	CO ₂ Strøm udlejer (t/a)	Scope 2 (t/a)	Scope 3 (t/a)
Hamburg	Total	928,6	20,3	669,4	689,7	99,5	139,4	238,9	0,00
Niedersachsen	Total	107,9	0,00	106,8	106,8	0,00	1,1	1,1	0,00
	Buxtehude	74,7	0,00	73,8	73,8	0,00	0,8	0,8	0,00
	Cuxhaven	33,2	0,00	33,0	33,0	0,00	0,3	0,3	0,00
Schleswig-Holstein	Total	10051,8	1025,6	6084,7	6412,1	1724,01	283,03	2007,04	698,39
	Bad Oldesloe		0,00	45,24	45,24	0,00	0,00	0,00	0,00
	Bad Segeberg			57,08	57,08	0,00	0,58	0,58	0,00
	Eckernförde	26,4	0,00	24,3	24,3	0,00	2,1	2,1	0,00
	Heide	2284,6	111,0	1438,4	1021,9	52,2	682,9	735,2	527,6
	Henstedt-Ulzburg	44,6	0,00	33,94	33,94	0,00	1,49	1,49	0,00
	Itzehoe	32,2	0,00	32,1	32,1	0,00	0,2	0,2	0,00
	Kiel	270,2	0,00	112,9	112,9	120,2	37,2	157,4	0,00
	Lensahn	75,8	0,00	65,6	65,6	0,00	10,2	10,2	0,00
	Lübeck	3302,4	0,00	1470,4	1470,4	1590,3	241,7	1832,0	0,00
	Neumünster	32,3	0,00	32,3	32,3	0,00	0	0	0,00
	Pinneberg	93,1	0,00	88,2	88,2	0,00	4,8	4,8	0,00
	Reinbek	169,2	0,00	148,9	148,9	0,00	20,2	20,2	0,00
	Schleswig	3542,6	914,6	2448,9	3258,6	106,5	72,5	179,1	104,9
	Tönning	66,1	0,00	65,8	0,00	0,00	0,3	0,3	65,8
Total		11088,3	1046,0	6860,9	7208,6	1968,8	1212,7	3181,4	698,2

7.8 Energieffektivitet





A+ og A er ejendomme med den højeste energieffektivitet, dvs. de ejendomme hvor der udledes mindst CO₂ og H er den hvor energieffektiviteten er ringest og dermed er udledningen højest her.

Vi har inddelt vores ejendomme i energieffektivitetsklasser for at spore os ind på hvilke ejendomme der skal bruges flest kræfter på i den grønne udvikling fremadrettet. I og med de ejendomme der ligger under kategori F er den største fordeling, har vi i samarbejde med vores tyske forvalter BUWOG besluttet at fokusere på disse ejendomme.

Vi har i forlængelse af vores samarbejde med GETEC skabt en platform hvor vi kan se ind i hver enkelt ejendom og analysere energiudledning, effektivitet og energispild. Vi forventer, at vi i de kommende ESG-rapporter vil kunne analysere os endnu bedre frem til hvordan vi kan optimere energiforbruget i vores lejemål og ligeledes vores lejeres forbrug.

7.9 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi, E5

E5: RESSOURCEANVENDELSE OG CIRKULÆR ØKONOMI					
Vores fokus	Udført i 2023/24	Status	Årets resultater, fremskridt og handlinger	Planlagt for 2024/25	Vores mål
Udvikle selskabets politikker og code of conduct.	Foretage due diligence og skabe et overblik over fornødne politikker for selskabets bæredygtige udvikling.	 100%	Ud fra selskabets due diligence er der blevet etableret en fundamental forståelse for omfanget af opgaven vedrørende nye bæredygtige politikker.	Udarbejde de fornødne politikker i forbindelse med CSRD, ESRS og EU-taksonomi.	At etablere stærke vedholdende bæredygtige politikker, der skal bidrage til selskabets grønne omstilling.
Styrke mængden af genanvendelighed i materialer.	Styrke genanvendeligheden i materialer ved at udforske brugen af certificerede genbrugsmaterialer og samarbejde med leverandører, der tilbyder cirkulære løsninger. For projektet på Aarhus Ø anvendes designprincipper, der fremmer materialelegenbrug, samt sikrer effektiv affaldssortering og genvinding på byggepladsen.	 50%	Fokus på udskiftning af moderne og energivenlig varmemforsyning, udskiftning af tage og klimaskærme.	Udforske muligheden for renovering med eksisterende materialer og genanvendelig isoleringsmaterialer.	At selskabet har principperne om genanvendelighed integreret i processen for fremtidige investeringer og vedligehold.

Politik på området

Prime Office A/S har på nuværende tidspunkt ikke formuleret en specifik politik for genanvendelse af ressourcer og cirkulær økonomi, men vi fokuserer på aktivt at bidrage til en cirkulær økonomi gennem initiativer vi udarbejder nu og i fremtiden.

Renovering og isolering af vores ejendomme har stor betydning for os. Derfor ønsker vi at tage ressourceanvendelse og cirkulær økonomi i betragtning, når beslutninger vedrørende investeringer i vores aktiver skal drøftes. Vi ønsker at benytte os af bæredygtige og genanvendelige materialer i denne sammenhæng.

Vi anerkender, at med vores projekt "Mejlbyggen" på Aarhus Ø må vi tage stilling til anvendelsen af materialer i projektet, og at vi har et ansvar for at bidrage til en cirkulær økonomi. Derfor bestræber vi os på at etablere nye politikker på området.

”Mejlbryggen” på Aarhus Ø

Følgende tabeller viser Mængder og CO₂-udledning for de indbyggede materialer samt ressourceforbrug og transport i forbindelse med opførelse af byggeriet. CO₂-udledningen er beregnet i hensyn til fremgangsmåden beskrevet i bygningsreglementets tillæg fra 1. juli 2025 og frivillig bæredygtighedsklasse.

Følgende mængder er opgjort:

Mængder af indbygget materialer
CO ₂ -udledning i livscyklusfaserne A1-A3 for de indbygget materialer
Udledning i forbindelse med transport af materialerne iht. frivillig bæredygtighedsklasse
Affaldsopgørelse i fraktioner og CO ₂ -udledning i forbindelse med affaldsbehandling jf. bygningsreglementets metode og emissionsfaktorer
Brændstofmængder og CO ₂ -udledning iht. bygningsreglementets metode og emissionsfaktorer
Elforbrug og CO ₂ -udledning iht. bygningsreglementets metode og emissionsfaktorer
Bortkørsel af jord og CO ₂ -udledning iht. frivillig bæredygtighedsklasse herfra
Nedrivningsmængder og CO ₂ -udledning regnet efter bygningsreglementets metoder og emissionsfaktorer

Bygning: Indbygget materialer

Materiale	Mængde	Fremstilling A1-A3		Transport A4 jf. BR18(25)
Spuns	513,8 ton	EPD: 439,0 kg CO ₂ e/ton	Sum: 225.552,0 kg CO ₂ e	10,995,0 kg. CO ₂ e
Ankre (cement)	108,0 ton	EPD: 803,0 kg CO ₂ e/ton	Sum: 86.724,0 kg CO ₂ e	259,2 kg CO ₂ e

CO₂e og CO₂ eq dækker over paraplybegrebet CO₂-ækvivalenter for klimagasser.

Byggeproces: Affaldsbehandling

Fraktion	Affaldsmængder	Affaldsbehandling Emissionsfaktor jf. BR18(25)	Samlet CO2 -udledning
Asfalt	714.990,00 kg	0,07 kg CO ₂ / kg	50.049,30 kg CO ₂ -eq
Stort brændbart	860,00 kg	1,94 kg CO ₂ / kg	1.668,40 kg CO ₂ -eq
Trykimprægneret træ	1.650,00 kg	1,94 kg CO ₂ / kg	3.201,00 kg CO ₂ -eq
PVC	4.060,00 kg	5,92 kg CO ₂ / kg	24.035,20 kg CO ₂ -eq
Beton	218.840,00 kg	0,17 kg CO ₂ / kg	37.202,80 kg CO ₂ -eq

Brændstofforbrug

Målepunkt	Periode	Forbrug	Emissionsfaktor 2025 jf. BR18(25)	Samlet CO2 -udledning
Diesel	01-10-2024 31-12-2024	13.887,00 L	4,13 kg CO ₂ / L	57.353,31 kg CO ₂ -eq

Elforbrug

Opsummering	Periode	Forbrug	Emissionsfaktor 2025 jf. BR18(25)	Samlet CO2 -udledning
El	01-10-2024 31-12-2024	29.698,20 kWh	0,0801 kg CO ₂ / kWh	2.378,83 kg CO ₂ -eq

Transport af jord

Forureningsgrad	Bortkørte mængder	Kørt til	Afstand til site	Emissionsfaktor Jf. frivillig bæredygtighedsklasse	Samlet udledning
U.K	11.644,75 ton	RGS i Balle	53 km	0,0644 kg CO ₂ e / ton km	39.745,86 kg CO ₂ e
K.2	3.008,2 ton	Randers Havn	40 km	0,0644 kg CO ₂ e / ton km	7.749,123 kg CO ₂ e
K.1	390,4 ton	Birkesig	50 km	0,0644 kg CO ₂ e / ton km	1.257,088 kg CO ₂ e
Kartering	2.485,6 ton	RGS i Balle	53 km	0,0644 kg CO ₂ e / ton km	8.483,85 kg CO ₂ e
Fagligt affald, metaller	667,41 ton	RGS i Balle	53 km	0,0644 kg CO ₂ e / ton km	2.278,004 kg CO ₂ e

Nedrivning (P-Olesen)

Fraktion	Mængde i kg	Behandlingsform	Emissionsfaktor Emissionsfaktor jf. BR18(25)	Samlet udledning GWP [kg CO ₂ -eq]
Asfalt	992.960,00 kg	Genanvendelse	0,07 kg CO ₂ e / kg	69.507,20 kg CO ₂ -eq
Beton m./u. armering	2.806.800,00 kg	Genanvendelse	0,17 kg CO ₂ e / kg	477.156,00 kg CO ₂ -eq
Tegl og teglbrokker	1.014.580,00 kg	Genanvendelse	0,36 kg CO ₂ e / kg	365.248,80 kg CO ₂ -eq
Gips	49.760,00 kg	Genanvendelse	0,77 kg CO ₂ e / kg	38.315,20 kg CO ₂ -eq
Blandet bygningsaffald	6.360,00 kg	Forbrænding	1,94 kg CO ₂ e / kg	12.338,40 kg CO ₂ -eq
Blandet isolering	27.820,00 kg	Genanvendelse	0,69 kg CO ₂ e / kg	19.195,80 kg CO ₂ -eq
Jern og metal	62.480,00 kg	Genanvendelse	1,97 kg CO ₂ e / kg	123.085,60 kg CO ₂ -eq
Affald til sortering	103.220,00 kg	Forbrænding	1,94 kg CO ₂ e / kg	200.246,80 kg CO ₂ -eq
Forurenet brændbart	22.060,00 kg	Forbrænding	1,94 kg CO ₂ e / kg	42.796,40 kg CO ₂ -eq
Genbrug fra sager	14.720,00 kg	Genbrug	0 kg CO ₂ e / kg	0 kg CO ₂ -eq
Have park / forbrænding	9.460,00 kg	Forbrænding	1,94 kg CO ₂ e / kg	18.352,40 kg CO ₂ -eq
Kabel / metaller	4.680,00 kg	Genanvendelse	1,97 kg CO ₂ e / kg	9.219,60 kg CO ₂ -eq
PCB	8.320,00 kg	Deponi	0,66 kg CO ₂ e / kg	5.491,20 kg CO ₂ -eq
Glas	7.100,00 kg	Genanvendelse	2,02 kg CO ₂ e / kg	14.342,00 kg CO ₂ -eq
Træ	35.280,00 kg	Genanvendelse	0,14 kg CO ₂ e / kg	4.939,20 kg CO ₂ -eq
Trykimprægneret træ	11.960,00 kg	Forbrænding	1,94 kg CO ₂ e / kg	23.202,40 kg CO ₂ -eq
Tungmetaller farligt	1.700,00 kg	Special behandling	0,66 kg CO ₂ e / kg	1.122,00 kg CO ₂ -eq

I de to byggefelter nedsættes over 2000 pæle for at sikre en sikker fundering af byggeriet.



7.10 EU-taksonomi


EU's taksonomiforordning (EU) 2020/852 har til formål at skabe større gennemsigtighed og fastlægge en videnskabelig definition af "bæredygtighed". Forordningen stiller krav til virksomheder om rapportering af omsætning, driftsudgifter (OpEx) og kapitaludgifter (CapEx). Derudover skal virksomheder vurdere deres overholdelse af screeningskriterierne og berettigelse til at blive omfattet af taksonomiforordningen.

Ejendomsbranchen spiller en central rolle i den grønne omstilling, da bygninger står for en væsentlig del af energiforbruget og CO₂-udledningen i EU. Implementeringen af taksonomikriterierne i ejendomssektoren indebærer komplekse vurderinger af, hvorvidt en ejendom anses for at være miljømæssigt bæredygtig, herunder krav til energieffektivitet og CO₂-reduktion. Da der stadig er visse metodiske udfordringer og løbende opdateringer i reguleringen, arbejder vi aktivt på at afklare og optimere vores tilgang til taksonimirapportering. Vores målsætning er at sikre en præcis og gennemsigtig rapportering, der afspejler både vores ejendomsportefølje og de regulatoriske krav.

Analysen af drifts- og kapitaludgifter er allerede påbegyndt, men vi har ikke planer om at implementere kravene før 2025, hvor rapportering bliver obligatorisk som en del af EU's direktiv om virksomheders bæredygtighedsrapportering.

8 SOCIALE FORHOLD

8.1 Berørte samfund, S3

S3: BERØRTE SAMFUND					
Vores fokus	Udført i 2023/24	Status	Årets resultater, fremskridt og handlinger	Planlagt for 2024/25	Vores mål
Styrke lokal-samfundet og opfylde vores social ansvar.	Igangsætte projektet "Mejlbyggen" på Aarhus Ø med formålet om at støtte "affordable housing" og give alle aarhusianere mulighed for at bo i en god bolig.	 100%	Selskabet offentliggjorde d. 14 august 2024 i en fondsbørsmeddelelse, at en totalentreprisekontrakt er indgået med Aarsleff om opførelse af 29.000 m² boligbyggeri på Aarhus Ø.	Fortsætte projektet "Mejlbyggen" på Aarhus Ø og videreudvikle strategien for diversitet og mangfoldighed i beboersammensætningen ved projektets færdiggørelse.	At selskabet skal udvide sit aktuelle bidrag til lokalsamfundet og vedligeholde indsatsen på det sociale ansvar i forlængelse af selskabets aktiviteter.
Forbedre virksomhedens offentlige omdømme.	Overveje nye muligheder for sponsorering af frivillige foreninger i lokalsamfundet.	 100%	Selskabet har på tredje år i træk sponsoreret Sisu/MBK idrætsklub og ASA Håndbold i Aarhus.	Fortsat overveje nye muligheder for sponsorering af frivillige foreninger i lokalsamfundet.	At selskabet bidrager til lokalsamfundet og i forlængelse heraf forbedrer virksomhedens offentlige omdømme.

8.2 Kundeforhold

Prime Office A/S er et selskab, som baserer sig på ordentlighed og ansvarlighed. Vores selskab drives ud fra en filosofi om, at vores lejere også er vores kunder. Det betyder, at vi ønsker at tilbyde et højt serviceniveau og sikre, at selskabets ejendomme altid fremstår nydelige og velholdte. Et hjem er en grundlæggende menneskelig nødvendighed, og vi tager dette ansvar alvorligt ved at skabe attraktive og funktionelle rammer for vores lejere.

Samtidig arbejder vi målrettet på at minimere ejendommenes energimæssige fodaftryk og sikre, at vores bygninger lever op til nutidens bæredygtighedsstandarder. Vi tror på, at social ansvarlighed går hånd i hånd med kvalitet – derfor ønsker vi at tilbyde boliger til rimelige priser, så alle samfundsgrupper har adgang til gode og trygge boliger.

Prime Offices' tyske forvalter, BUWOG, er en garant for et højt serviceniveau og bidrager til denne vision gennem en stærk lokal tilstedeværelse. Hver opgang har en dedikeret Hausmeister (vicevært) med en tilknyttet asset-manager for det område, ejendommen ligger i. Dette sikrer ikke blot vedligeholdelse på et højt niveau, men også en governance-struktur, der bygger på tillid, troværdighed og langsigtet værdiskabelse for både lejere og interessenter.

Bidrag til lokalsamfundet

SISU/MBK BORDTENNIS

Sisu/MBK er den største idrætsklub i Aarhus Midtby. Klubben har over 350 medlemmer fordelt på unge, mænd, damer og veteraner.

Her er diversitet og mangfoldighed i alle aldersgrupper, og med 500 meter i fugleflugtslinje til Aarhus Ø er det en naturlig samarbejdspartner for Prime Office, der er klubbens hovedsponsor.

Prime Office ser det som en naturlighed at støtte det omkringliggende samfund og den meget stærke sociale profil i SISU/MBK og en lang række frivillige synes vi er prisværdig og vi er stolte over at være hovedsponsor for klubben.

ASA Håndbold – en klub i centrum

"I hjertet af Aarhus, finder man vores lille seniorklub, ASA. Klubben består af fire damehold, som spiller i henholdsvis 3. division, Jyllandsserie, Serie 1 og Serie 3. Vores to herrehold spiller i Jyllandserien og Serie 2. Vi er en håndboldklub som gerne vil det sportslige. Vi spiller selvfølgelig for at vinde – men det sociale går hånd i hånd med konkurrence sind og god sportsånd. Vi bestræber os på, at have et godt sammenhold med hinanden, både op og ned, på kryds og på tværs." ASA har 125 medlemmer og Prime Office støtter her lokalsamfundet i centrum af Aarhus.



En del af ungdomsafdelingen til træning.

Lokalsamfund

Alle aarhusianere skal have mulighed for at bo i en attraktiv bolig i en by, hvor social balance understøttes

I 2021 købte Prime Office A/S betinget to byggefeltet af Aarhus Kommune med mulighed for opførelse af ca. 300 lejligheder på i alt 29.000 m². I februar 2024 er handelen endelig, efter klage i planankenævnet blev afvist.

Prime Office A/S følger nøje de ideer og strategier som Aarhus Kommune ønsker for Aarhus Ø. Projektets karréstruktur er bevidst valgt for at følge den skala, arkitektur og det byrum, som man kender det fra det nærliggende område med et moderne udtryk og, hvor der som belyst nedenfor, respekteres de ønsker som Aarhus Kommune har signaleret i kommunens prospekt og i udviklingsplanen for Aarhus Ø.

Lejeboliger for alle aarhusianere

Bygherren ønsker at skabe økonomisk mulighed for, at aarhusianerne kan bo i en god bolig. Ejendommen skal udlejes på gunstige lejevilkår, så både den unge familie og ældre kan betale en realistisk husleje. Bygherrens forretningsfilosofi er at foretage udlejning af boliger til borgere med gennemsnitsindkomster. Det er forretningsmæssigt praktiseret i Nordtyskland siden 2003. Salg af ejendomme har i selskabets boligselskab aldrig fundet sted.

Diversitet og mangfoldighed i beboersammensætning

Formålet er at skabe et byggeri, der skaber mangfoldighed og diversitet i beboersammensætningen på Aarhus Ø med en udvidelse og en balance af det sociale rum. Det sker via forskelle i alderssammensætning af både den unge familie, der kræver mere plads, og det ældre ægtepar, der vil nyde pensionisttilværelsen nær by og vand.

Et hverdagsrum for Aarhus' indbyggere

Byggeriets ide er at skabe et autentisk "hverdagsrum" for den brede del af Aarhus' indbyggere med særlig fokus på børnefamilier, unge par og ældre. Bæredygtighed i materievalg og i grøn profil. Byggeriet har fokus på bæredygtighed, og den grønne profil vil være gennemgående både i det arkitektoniske udtryk og i vurdering af materialevalg.

Bred anvendelse af ejendommen og området i et grønt byrum





Byggeriet skal tilsikre, at der skabes en høj profil omkring anvendelse for en bredere del af befolkningen i et grønt byrum. Det kommer til udtryk i det arkitektoniske udtryk via træer, beplantning og etablering af fællesaktiviteter på byggeriets tag. Det sker ved indretning af grønne områder og solterrasser.

Skabelse af fællesskab i byggeriet

For at skabe fællesskab i ejendommen skabes et fælles rum i stueetagen med fælles køkken og spiserum for beboerne. Der vil være mulighed for både større rum og mindre rum. Prime Office har en klar social profil og har haft det i årevis. Vores lejere ser vi som kunder, og de er blandt vores vigtigste interessenter.

9 GOVERNANCE

9.1 God forretningsskik, G1

G1: GOD FORRETNINGSSKIK					
Vores fokus	Udført i 2023/24	Status	Årets resultater, fremskridt og handlinger	Planlagt for 2024/25	Vores mål
Styrke ansvarlige og bæredygtige forretningsprincipper i værdikæden.	Fastlægge årlige budgetter for vedligeholdelse og investeringer.	 100%	Selskabet har aktivt udbedret ejendomme med henblik på at reducere CO ₂ -udledninger og fremme bæredygtighedsprincipperne i værdikæden.	Fortsat arbejde med bæredygtighedsprincipper i værdikæden og selskabets aktiviteter.	At selskabet fortsat inkorporere bæredygtige forretningsprincipper for selskabets aktiviteter.
Bekæmpe hvidvask og korruption.	Efterleve selskabets politikker for bekæmpelse af hvidvask og korruption.	 100%	Selskabet har efterlevet de gældende politikker. Selskabet modtager ikke kontanter, og alle investeringer i selskabet sker gennem banker, der er omfattet af hvidvaskningsreglerne.	Fortsat bekæmpe hvidvask og korruption ved at efterleve gældende regler for børsnoterede selskaber.	At fortsat være transparente omkring økonomiske transaktioner og bekæmpe hvidvask og korruption.
Sikre compliance med kommende lovgivning.	Foretage due diligence og sikre compliance med kommende lovgivning.	 100%	Selskabet har varetaget sine opgaver korrekt og uafhængigt. Selskabet har fuglt relevant lovgivning på FAIF-området, finansiell lovgivning og branchestandarder.	Fortsætte samarbejdet med BDO Revisions-aktieselskab om at leve op til alle FAIF-lovens krav omkring uafhængighed og hierarkisk adskillelse fra Prime Office som compliance og risikomanager.	At selskabet på alle måder sikrer compliance med aktuel og kommende lovgivning.
Minimere og håndtere risici.	Efterleve selskabets politikker for risikostyring.	 100%	Selskabet har efterlevet sine politikker for risikostyring.	Styrke cybersikkerheden i selskabet gennem ekstern konsultering og opdatering af aktuelle sikkerhedsforanstaltninger.	At selskabet fortsat håndterer risici effektivt gennem god risikostyring. Risikorapport til bestyrelsen.

Prime Office A/S tager ansvar for sine medarbejdere, sin forretning og samfundet. I ejendomsbranchen vil vi gerne bidrage til god forretningsskik gennem transparens og best practice.

Revisions-, vederlags- og nomineringsudvalg

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

Det er den samlede bestyrelse der fungerer som revisions-, vederlags- og nomineringsudvalg. Der har været afholdt 11 møder i bestyrelsen.

Årshjul

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

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

FAIF-lovgivning og depositar

Selskabet har outsourcet compliancefunktionen til en ekstern rådgiver, der i samarbejde med selskabets juridiske rådgiver på FAIF-området sikrer, at bestyrelsen løbende følger alle lovgivningsmæssige forhold. Det sker ved, at selskabet løbende sikrer, at de overordnede politikker og retningslinjer er overholdte, og ændres når det er relevant.

Der er i 2021 indgået en depositaraftale med PEA Depository Services ApS, der overvåger selskabets betalingsstrømme og opbevaring af selskabets aktiver. Herudover varetager depositaren en tilsynsfunktion.

I 2024 har selskabet sammen med selskabets juridiske rådgiver gennemgået alle relevante forretningsgange og kontroller som kræves ifølge lovgivningen for at sikre, at de er aktuelle og i overensstemmelse med seneste lovgivning. Specielt er compliance og risikoområdet gennemgået, og der er gennemført flere ændringer for at sikre, at aktionærernes interesser varetages bedst muligt.

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

Regnskabsfunktion

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

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

De løbende rapporteringer og delårsrapporter er baseret på basis heraf og de udarbejdes af selskabet i samarbejde med BDO. BDO varetager lignende funktioner for andre børsnoterede virksomheder.

Selskabets revisor er Deloitte.

Controlling

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

Forvaltning

Alle selskabets ejendomme administreres af BUWOG Immobilien Treuhand GmbH, der er et datterselskab af den tyske Vonovia koncern. Selskabet ejer over 400.000 lejligheder i Tyskland og Østrig, og foretager forvaltning for eksterne kunder. Aftalen er en videreførelse af forvaltningsaftale med BUWOG Immobilien Management GmbH, der var et selskab i BUWOG-koncernen, som Vonovia har overtaget i 2018.

Selskabet foretager alle forvaltningsfunktioner for selskabet: Udlejning og opkrævning af huslejer, bonitets- vurderinger af lejere. Koncernen har derfor overtaget større investerings- og vedligeholdelsesplaner i en separat dansk funktion. BUWOG anvender et SAP-baseret økonomistyringssystem og udarbejder månedlige rapporter for udlejning, vedligeholdelse, investeringer og debitorstyring, samt leverer alle data til BDO, der står for selskabets regnskabsfunktion. Alle økonomiske stamdata og månedsdata stilles til selskabets rådighed i en App. BUWOG leverer også CO₂ data.

BUWOG APP

Selskabets forvalter opdaterer månedligt ejendomsdata for alle ejendomsselskaber i et SAP miljø, der stilles til selskabets disposition via en internetbaseret løsning. Det er brutto- og nettoleje og nøgletal om nettoleje pr.m², data om tomgang og oplysninger om til- og fraflytning, data om debitorstyring og tilgodehavender. Vedligeholdelsesomkostninger og investeringer opgøres pr. måned og i forhold til årsbudget. BUWOG App's økonomiske data indgår i selskabets månedlige vurderinger af alle ejendomsselskaber og enkeltejendomme.

BULWIENGESA

Selskabet har indgået dataleveringsaftale med BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Kiel, Lübeck og Schleswig (Flensborg). BULWIEN opsamler data for 30 forskellige kilder og for 240 variable, og indsamler over 10 mio. informationer for mere end 100.000 ejendomme. RIWIS (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) formidler analyser fra 125 byer og 1.000 områder af forskellig størrelse. Selskabet er hovedleverandør til den tyske Bundesbank "Indikatorsystem for bolig- og erhvervsejendomsmarkedet".

Delegationsaftale

Der har siden 2008 været indgået en delegationsaftale med Moller & Company A/S omkring delegering af en række funktioner, herunder udvælgelse og kontrol af selskabets samarbejdspartnere. Herudover foretages indstilling til bestyrelsen omkring køb af ejendomme. Aftalen er gældende i 5 år og den forlænges revolverende ved årets udgang med 5 år. Moller og Company A/S modtager 0,15% pro anno i honorar af ejendomsporteføljen.

Georgstrasse, Lübeck
før renovering.



Under renovering



Redegørelse for samfundsansvar jf. Årsregnskabsloven §99a

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 seneste anbefalinger fra udvalget i november 2020.

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

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

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

Selskabet følger de standarder som er fastlagt af komitéen for god selskabsledelse og det behandles senere.

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

Da Prime Office A/S primært driver virksomhed i Danmark og i Tyskland, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, og da vi ikke vurderer, at vores virksomhed i sig selv indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af menneskerettigheder, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage politikker vedrørende menneskerettigheder.

Væsentlige fokusområder er følgende:

Samfund

Prime Office A/S er synlig i en række byer i Nordtyskland og opretholder en løbende kontakt primært via selskabets forvalter og med relevante offentlige myndigheder. Der er løbende kontakt omkring forsyningsforhold: el, vand, gas og renovation. I Slesvig har der været kontakt omkring udlejning til specielle befolkningsgrupper, herunder en vurdering af, om selskabet har relevante ledige lejemål, uden at der er sket konkrete resultater.

Lübeck blev i 2005 omfattet af Unesco's kulturarv og selskabets ejendom, Kohlmarkt, er centralt beliggende i bymidten af Lübeck på den historiske ø, hvor fredningsnævnets samt de lokale myndigheders retningslinjer og krav til bygningen efterleves. Bygningens markante og historiske facade ønskes bibeholdt i særdeles god kondition.

I 2024 har Prime Office A/S bidraget løbende til renovering af ejendommene, herunder vedligeholdelse af forsyningsforhold og har på den måde bidraget til både den konkrete bebyggelse og den forsyningsmæssige infrastruktur i lokalsamfundet.

COVID-19 og pandemi

Konklusionen på COVID-19 blev, at selskabet kun i et meget begrænset omfang er påvirket af pandemien. Der er kun truffet enkelte aftaler med erhvervslejere omkring nedsættelse af lejen, og selskabet har i videst mulig udstrækning støttet de lejere der har været ramt.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Prime Office A/S er en mindre virksomhed med ganske få ansatte, og der er derfor ikke udarbejdet en egentlig politik for området, ligesom det heller ikke vurderes, at der er nogen særlige risici. Der foretages i den forbindelse heller ikke opgørelser over sygefravær, uheld på arbejdspladsen og antal af lærlinge. I 2021 har to af selskabets medarbejdere gennemført Aros' mini MBA.

Antikorrupption og bestikkelse

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

Myndighedskontrol og offentlige myndigheder

I Danmark har Prime Office A/S og Finanstilsynet drøftet selskabets status som FAIF-forvalter. Finanstilsynet har fastholdt, at Prime Office A/S er omfattet af FAIF-loven. Sagen er behandlet af Erhvervsankenævnet, der har bedt Finanstilsynet om at uddybe flere forhold i Finanstilsynets svar.

Sagen har ikke betydning for selskabets virke eller daglige drift, og der er ikke omkostninger forbundet med sagen.

Hvidvask og terrorisme

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

Risikostyring

Årsrapporten indeholder særskilte oplysninger om de væsentligste kommercielle og finansielle risici, som selskabet kan blive påvirket af. Det fremgår dels i årsrapporten og i noterne til regnskabet. Herunder vurdering af ejendomme, risikostyring, hvor der blandt andet er foretaget en række følsomhedsanalyser ved ændring i afkastprocent og i lejeindtægter. Selskabets finanspolitik kan læses

på selskabets hjemmeside. Herudover er der i denne rapport redegjort omkring organisation for selskabets outsourcete funktioner som regnskabs-, compliance- og risikostyringsfunktion.

Due diligence

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

Redegørelse om dataetik

Prime Office indsamler og registrerer ikke data via hjemmesider eller sociale medier af nogen art eller foretager dataanalyser fra eksterne parter. Virksomhedens forretningsstrategi indebærer ikke kontakt til brede kundegrupper eller investorer, og skulle vi modtage informationer af nogen som helst art, så vil det altid ske med underretning og i klar aftale med de pågældende. De steder, hvor der sker indsamling af data sker det i vid udstrækning hos tredjemand, der typisk er finansielle institutioner VP Securities eller finansielle institutioner. Vi har sammen med et uafhængigt revisionsfirma undersøgt mulige datakilder, og konkluderet, at Prime Office ikke registrerer nogen personfølsomme data.

Skattepolitik

Prime Office følger gældende lovgivning og sikrer anvendelse af bedste praksis. Vi deltager ikke i skatteundgåelsesordninger og sikrer løbende overholdelse af nationale og internationale regler.



9.3 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 erhvervsejendomme 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

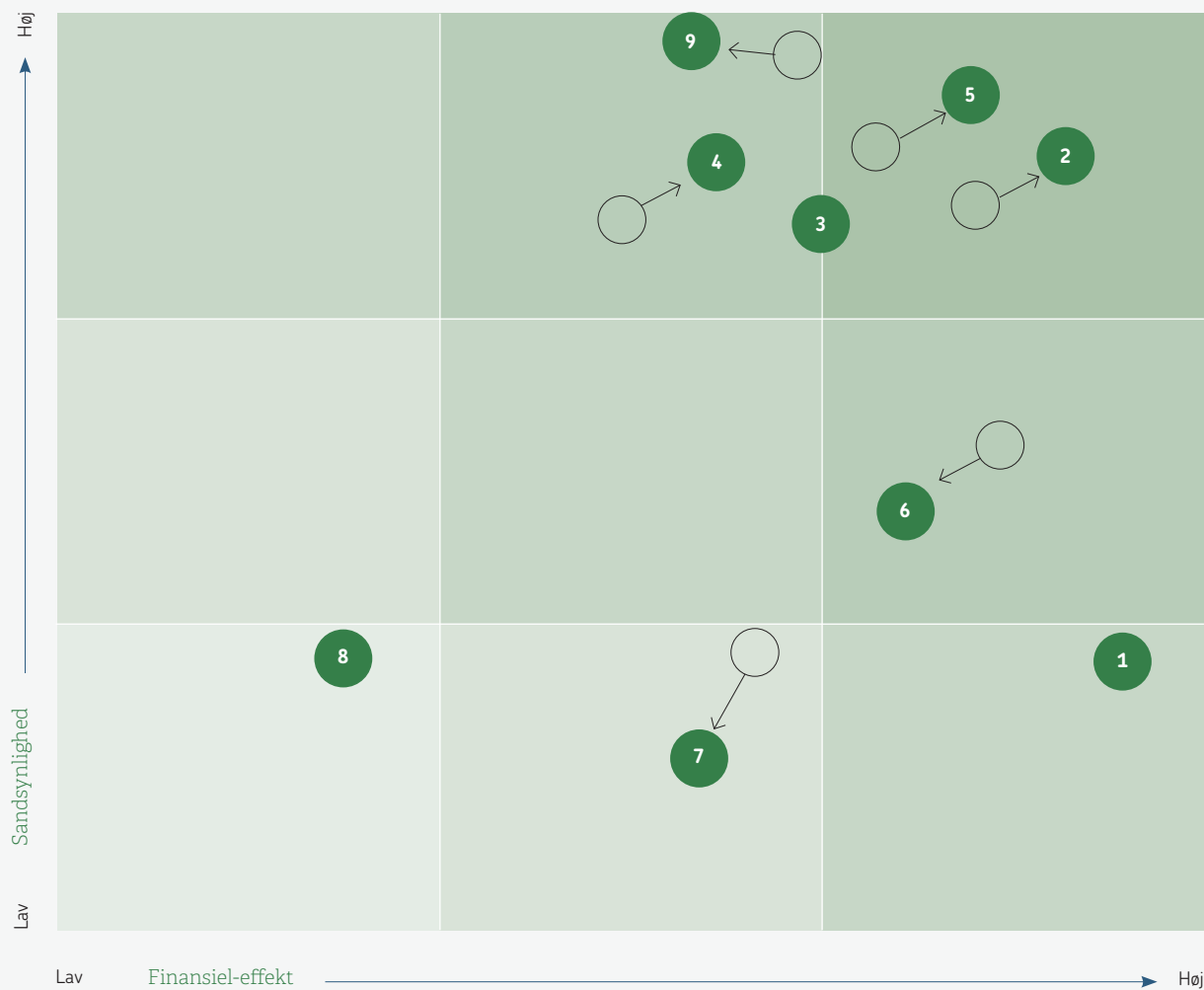
Fast ejendom er et yndet skatteobjekt, og der sker løbende ændringer af lovgivningen inden for ejendomsbeskatning og myndighedskrav af diverse karakterer: miljø, vedligehold, energi, men også i lejens regulering. I de senere år har den tyske Bundestag skærpet reglerne for udlejningsejendommens lejefastsættelse,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

9.4 Væsentlige finansielle risici

RISIKOANALYSE 2024

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



VURDERING AF RISICI

- 1 Ingen ændring
- 2 Deltagelse i større ejendomsprojekter øger finansielle risiko
- 3 Ingen ændring
- 4 Skærpede krav jf. ESRS og CSRD
- 5 Renteforhøjelser og kraftig stigning i inflationen skaber væsentlig markedsur
- 6 Forlængelse af swap forretning i 2024 og finansiering på Aarhus Ø er på plads
- 7 Stigende huslejer
- 8 Ingen ændring
- 9 Krig og konflikt er øget og verden er mere ustabil. Det har ikke haft en mærkbar effekt, men raserer fortsat i Europa og mellemøsten

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

9.5 Intern kontrol og risikostyring ved regnskabsaflæggelse

Intern kontrol og finansiell risikorapportering

Ansvar og kontrol

Bestyrelsen foretager den overordnede kontrol og styring og fastlægger den strategiske retning for selskabet, samt de overordnede politikker og retningslinjer for selskabet. Herunder også ESG-rapportering.

Den samlede bestyrelse fungerer som revisionsudvalg, hvor alle væsentlige finansielle beslutninger foretages.

Direktionen vurderer løbende de interne kontroller og risici i koncernen og rapporterer løbende til bestyrelsen.

Arbejdsopgaverne er beskrevet i en forretningsorden for bestyrelsen og en forretningsorden for direktionen.

Kontrolaktiviteter

BDO fungerer som selskabets regnskabsfunktion og foretager udarbejdelse af koncernregnskab.

Controlling og intern vurdering af ejendomme sker hos selskabet, og revideres af Deloitte. Kvalitetssikring af ejendomsvurdering sker hos uafhængige valuarer i Danmark og i Tyskland.

Selskabets ejendomme forvaltes af et stort tyske børsnoteret selskab og det sker i et samarbejde med den danske delegerede omkring investeringer og vedligeholdelse.

Selskabets revisor foretager årligt omfattende vurdering af væsentlige forhold for selskabet, og rapporterer til selskabets bestyrelse.

Risikovurderinger

Der udarbejdes løbende risikovurdering af væsentlige risici, der gennemgås med bestyrelsen ifølge selskabets årshjul.

Som følge af FAIF-loven har selskabet en uafhængig risiko- og compliance manager, der løbende rapporterer til bestyrelsen i forbindelse med kvartalvis regnskabsrapporter.

Der er udarbejdet en finanspolitik for væsentlige finansielle områder for likviditet og balancestyling.

Likvide strømme og overvågning af selskabets aktiver sker hos en udpeget depositar.

Information og kommunikation

Prime Office gennemgår løbende alle myndighedskrav med selskabets rådgivere indenfor gældende love, herunder nye regnskabskrav til børsnoterede virksomheder, der er beskrevet i selskabets regnskabsprincipper.

Der føres en åben dialog med alle interessenter og der udsendes løbende regnskabsrapporter og relevante præsentationer.

9.6 Direktion og bestyrelse

Bestyrelsens kompetencer

Bestyrelsen for Prime Office A/S (PO) arbejder på to niveauer – på holding-niveau for PO-koncernen, samt som bestyrelse for PO's enkelte selskaber (Prime Office, K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH og PO) samt som revisions-, verdelags- og nomineringsudvalg. Det er langt hen ad vejen de samme kompetencer, som skal aktiveres og anvendes på de to "niveauer".

På holding-niveau skal bestyrelsen som et samlet team råde over en bred vifte af kompetencer, specielt inden for ejendomsadministration/udvikling, finansiel virksomhed, drift af børsnoterede finansielle virksomheder, samfundsansvar (herunder FN's 17 verdensmål), samt være dus med anbefalingerne om god selskabsledelse. På holdingniveau skal bestyrelsen ligeledes være på forkant med udvikling af den strategiske udvikling af et nordeuropæisk ejendomsselskab.

Bestyrelsen for PO skal således samlet råde over en bred vifte af kompetencer inden for virksomhedsledelse, organisation, strategi og forretningsudvikling, kommunikation, ejendomsmarkedet (specielt i Nordtyskland og Danmark), samfundsforhold og risikoforhold samt køb og salg af ejendomme.

Bestyrelsen skal endvidere råde over konkret viden om virksomhedsrelevant lovgivning og børsforhold – specielt for finansielle virksomheder – herunder oplysningsforpligtelser og anbefalinger om god selskabsledelse.

De enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer skal – som et samlet team – gå op i en højere enhed, således at teamet bestrider alle nødvendige og krævede kompetencer for at drive og udvikle PO's værdiskabende udvikling til gavn for aktionærerne, medarbejderne, lejerne (læs: vore kunder) og samfundet.

De enkelte bestyrelsesmedlemmers væsentligste kompetencer er uddybet i selskabets årsrapport. Her skal blot fremhæves, at bestyrelsens medlemmer (teamet) bl.a. råder over kompetencer inden for ledelse og udvikling af en international børsnoteret koncern, strategisk udvikling, god selskabsledelse, ledelse af finansielle virksomheder, risikostyring, asset management, ledelse af tyske ejendomsselskaber, købmandskab m.v.

En overset – men vigtig – kompetence er, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer skal kunne arbejde samlet som et team, hvor kemi og de enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer går op i en højere enhed, således at teamet swinger.

Selskabets formand fører løbende drøftelser med de enkelte bestyrelsesmedlemmer om selskabets udvikling og vurderer i samarbejde med bestyrelsen om selskabet råder over de nødvendige kompetencer.

Bestyrelsen er meget opmærksom på, at Prime Office's bestyrelse er sammensat af medlemmer med de kompetencer, der er nødvendige for at sikre selskabets udvikling. Bestyrelsen planlægger at det sker via et glidende generationsskifte og en mulig udvidelse af bestyrelsen med særlig sagkyndige medlemmer indenfor byggeri og finansforvaltning.

BESTYRELSENS MEDLEMMER

	Flemming Bent Lindeløv Bestyrelsesformand	Torben Hjort Friderichsen Bestyrelsesnæstformand	Søren Krarup Bestyrelsesmedlem	Marie Vinther Møller Bestyrelsesmedlem
Uddannelse	Civilingeniør, lic.tech.	Uddannet indenfor handel og salg.	Cand.jur.	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.
Bestyrelsesformand	MC Property Fund GmbH, TONEART INTERIOR ApS, TONEART A/S, IBH 3 ApS, Copenhagen Piano A/S og HEGELUND INVEST ApS.	SOUTH CONE INVESTMENTS A/S.	BERLIN KGI A/S, REK Berlin Investor Holding ApS og ESPLANADEN BERLIN HOLDING A/S.	
Bestyrelsesmedlem	Mejlbryggen B ApS, Mejlbryggen C ApS, Illums Bolighus A/S, Illums Bolighus Holding A/S, Nordic Artists Management A/S (Næstformand), Schoeller-Plast-Entreprise A/S.	Mejlbryggen B ApS, Mejlbryggen C ApS, ESPLANADEN BERLIN HOLDIN A/S, NERLIN KGI A/S, REK Berlin Asset Management A/S, Berlin Nyborg Holding ApS, ESBJERG BUTIKSCENTER ØST A/S, REAL ESTATE KONZEPT A/S, INVEST BRAZIL A/S, EJENDOMSSELSKABET AARS STORECENTER A/S, TORBEN HJORT ApS, AKH NR. 186 ApS og K/S DANSKE IMMOBILIEN (Næstformand).	Mejlbryggen B ApS, Mejlbryggen C ApS, K/S DANSKE IMMOBILIEN, PRIME OFFICE A/S, REK Berlin Asset Management A/S og Wired Relations ApS.	Mejlbryggen B ApS, Mejlbryggen C ApS, PRIME OFFICE A/S og K/S DANSKE IMMOBILIEN.
Andre ledelseserhverv	Hegelund Invest ApS, Pro Nobis Invest ApS.	GO Cycling Import ApS, AHJ A/S, ND EJENDOMSSELSKAB ApS, AHK NR. 186 ApS, TH & TH INVEST ApS, TOLEFRAPO ApS, STOREBÆLT INVEST ApS og CATPEN A/S.	IEI Properties Holding ApS, IEI Properties ApS, Ole Rømers Gade 104 ApS, Falstersgade 29B ApS, HYP IV ApS, Reit V ApS, HYP III ApS, HOLLÆNDERVEJ 14 ApS, HYP II ApS, REIT Management ApS, Elearnig IV ApS, REIT III ApS, REIT I ApS, REIT II ApS, REIT ApS og ASTHEOBER HOLDING ApS.	
Stilling	Professionelt bestyrelsesmedlem.	Direktør og professionelt bestyrelsesmedlem.	Direktør og professionelt bestyrelsesmedlem.	Afdelingsdirektør og professionelt bestyrelsesmedlem.

BESTYRELSENS MEDLEMMER

	Flemming Bent Lindeløv Bestyrelsesformand	Torben Hjørt Friderichsen Bestyrelsesnæstformand	Søren Krarup Bestyrelsesmedlem	Marie Vinther Møller Bestyrelsesmedlem
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Fødselsår	1948	1953	1975	1986
Afhængighed	Afhængig	Afhængig	Uafhængig	Afhængig
Ledelsererfaring	x	x	x	x
Industrierfaring	x	x	x	x
Udviklingserfaring	x	x	x	x
Finans- og administrations erfaring	x	x	x	x
Årstal for valg	2008	2014	2024	2021
På valg	Generalforsamling i 2025	Generalforsamling i 2025	Generalforsamling i 2025	Generalforsamling i 2025
Udvalgsposter	Vederlagsudvalgsformand Nomineringsudvalgsformand	Revisionsudvalgsformand		
Bestyrelses- vederlag	Prime Office A/S: 250.000 DKK K/S Danske Immobilien: 250.000 DKK MC Property Fund Hamburg 250.000 DKK	Prime Office A/S: 187.500 DKK K/S Danske Immobilien: 125.000 DKK MC Property Fund Hamburg 125.000 DKK Revisionsudvalg: 75.000 DKK	Prime Office A/S: 125.000 DKK K/S Danske Immobilien: 125.000 DKK MC Property Fund Hamburg 125.000 DKK	Prime Office A/S: 125.000 DKK K/S Danske Immobilien: 125.000 DKK MC Property Fund Hamburg 125.000 DKK
Antal aktier	28100	5000	4357	1422

Mejlbryggen B og C når det står færdigt.



9.7 Aflønning af ledelse

Vederlagspolitik

Bestyrelsen har etableret et særskilt vederlags- og nomineringsudvalg med Flemming Bent Lindeløv som formand. Udvalget har i indeværende regnskabsår afholdt 7 teams-møder og 4 fysiske møder tilset, at den fastlagte vederlagspolitik er overholdt og i overensstemmelse med Prime Office A/S' strategi og langsigtede mål. Direktionens og bestyrelsens struktur, størrelse, sammensætning, kompetencer og resultater er vurderet af nomineringsudvalget.

Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 20.4.2024. Vederlagsrapporten for 2024 og selskabets vederlagspolitik, samt bestyrelsens kompetencer kan læses på selskabets hjemmeside.

Virksomheden anvender ikke nogen incitaments-baserede lønprogrammer og har ingen forventning om at anvende dem i fremtiden.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

9.8 Det underrepræsenterede køn

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2024 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 2024 var 75 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer. 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:

I redegørelse om virksomhedens mangfoldighedspolitik jf. Årsregnskabslovens § 107d

I Prime Office A/S har mangfoldighed primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed. Under forudsætning af, at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Jf. afsnit ovenfor.

Som følge af selskabets begrænsede antal ansatte foretages der ikke separate målinger af diversitet og mangfoldighed blandt øvrige medarbejdere.

Det underrepræsenterede køn i hhv. bestyrelsen og ledelsen	
Ledelsen	
Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i %	0%
Bestyrelsen	
Samlet antal medlemmer	4
Underrepræsenterede køn i %	25%

9.9 Oplysningskrav i ESRS

Følgende tabeller viser alle ESRS oplysningskrav i ESRS 2, og derefter oplysningskravene for de fire ESRS-emner, som vi har fundet væsentlige i vores dobbelt væsentlighedsanalyse.

Disse tabeller kan benyttes til at navigere i vores oplysninger til de specifikke oplysningskrav i vores bæredygtighedsrapportering. De indikerer også hvor informationerne relateret til et specifikt oplysningskrav kan findes i vores afrapportering.

Hvis vi i denne bæredygtighedsrapportering ikke har informationer vedrørende et oplysningskrav, oplyses dette krav ikke i tabellerne.

ESRS	Oplysningskrav	Side
BP-1	Generelt grundlag for udarbejdelse af bæredygtighedserklæringer	34
BP-2	Oplysning i forhold til specifikke omstændigheder	34
GOV-1	Administrations-, ledelses- og tilsynsorganernes rolle	30, 85
GOV-2	Oplysninger til og bæredygtighedsspørgsmål behandlet af	34
GOV-3	Integration af bæredygtighedsrelaterede resultater i incitamentsordninger	
GOV-4	Erklæring om due diligence	34
GOV-5	Risikostyring og intern kontrol med bæredygtighedsrapportering	80, 81, 84
SBM-1	Strategi, forretningsmodel og værdikæde	36, 37
SBM-2	Interessenterne interesser og synspunkter	38
SBM-3	Væsentlige påvirkninger, risici og muligheder og deres samspil med strategi og forretningsmodel	40
IRO-1	Beskrivelse af processerne til identifikation og vurdering af væsentlige påvirkninger, risici og muligheder	40
IRO-2	Oplysningskrav i ESRS omfattet af virksomhedens bæredygtighedserklæring	91, 92, 93, 94

OPLYSNINGSKRAV, E1

ESRS	Oplysningskrav	Side
E1, Klimaforandringer		
E1-GOV 3	Integrering af bæredygtighedsrelaterede resultater i incitamentsordninger	
E-1-1	Omstillingsplan for klimaforandringer	
E1-SBM-3	Væsentlige virkninger, risici og muligheder og deres samspil med strategi og forretningsmodel	48
E1-IRO-1	Beskrivelse af processerne til identifikation og vurdering af væsentlige virkninger, risici og muligheder	41
E1-2	Politikker vedrørende modvirkning af og tilpasning til klimaændringer	
E1-3	Foranstaltninger og ressourcer i forbindelse med klimaforandringspolitikker	
E1-4	Mål vedrørende modvirkning af og tilpasning til klimaændringer	48
E1-5	Energiforbrug og -miks	57, 59
E1-6	Bruttodrivhusgasemissioner under anvendelsesområde 1, 2, 3 og samlede drivhusgasemissioner	53, 58
E1-7	Projekter vedrørende optag af drivhusgasser og modvirkning af drivhusgasemissioner finansieret ved hjælp af CO ₂ -kreditter	
E1-8	Intern CO ₂ -prissætning	
E1-9	Forventede finansielle virkninger af væsentlige fysiske risici og omstillingsrisici og potentielle klimarelaterede muligheder	48

OPLYSNINGSKRAV, E5

ESRS	Oplysningskrav	Side
E5, Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi		
ESRS 2 IRO-1	Beskrivelse af processerne til identifikation og vurdering af væsentlige virkninger, risici og muligheder	42, 43
E5-1	Politikker vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi	
E5-2	Foranstaltninger og ressourcer i forbindelse med ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	
E5-3	Mål vedrørende ressourceforbrug og cirkulær økonomi	
E5-4	Ressourcetilstrømning	61, 62, 63
E5-5	Ressourceudstrømning	61, 62, 63
E5-6	Forventede finansielle virkninger af ressourceforbrug og virkninger, risici og muligheder i forbindelse med den cirkulære økonomi	60

OPLYSNINGSKRAV, S3

ESRS	Oplysningskrav	Side
S3, Berørte samfund		
ESRS 2 SBM-2	Interessenterne interesser og synspunkter	
ESRS 2 SBM-3	Væsentlige virkninger, risici og muligheder og deres samspil med strategi og forretningsmodel	44
S3-1	Politikker vedrørende berørte samfund	
S3-2	Processer for samarbejde med berørte samfund om virkninger	67
S3-3	Processer til afhjælpning af negative virkninger og kanaler, hvor berørte samfund kan give udtryk for bekymring	
S3-4	Etablering af foranstaltninger vedrørende væsentlige virkninger på berørte samfund og tilgange til at styre væsentlige risici og forfølge væsentlige muligheder i forbindelse med berørte samfund og effektiviteten af disse foranstaltninger	
S3-5	Mål vedrørende håndtering af væsentlige negative virkninger, fremme af positive virkninger og håndtering af væsentlige risici og muligheder	66

OPLYSNINGSKRAV, G1

ESRS	Oplysningskrav	Side
G1, God forretningsskik		
ESRS 2 IRO-1	Beskrivelse af processerne til identifikation og vurdering af væsentlige virkninger, risici og muligheder	45
G1 GOV-1	Administrations-, tilsyns- og ledelsesorganernes rolle	30, 85
G1-1	Virksomhedskultur og politikker for god forretningsskik	
G1-2	Forvaltning af forbindelser med leverandører	164, 165
G1-3	Forebyggelse og afsløring af korruption og bestikkelse	77, 78
G1-4	Bekræftede tilfælde af korruption eller bestikkelse	
G1-5	Politisk indflydelse og lobbyvirksomhed	77, 78
G1-6	Betalingspraksis	77, 78

9.10 Anvendt regnskabspraksis for bæredygtighedsrapportering

ESRS 2

Udvælgelse af metoder til dobbeltvæsentlighedsanalyse

Påvirkninger, risici og muligheder er blevet identificeret på baggrund af koncernens primære forretningsområder og forretningsrelationer i værdikæden. Fokus har været på nøgleområder, hvor væsentlige påvirkninger, risici og muligheder sandsynligvis vil materialisere sig.

I denne proces har vi identificeret påvirkninger inden for ESRS-temaer, kategoriseret i underemner og sub-underemner, med vægt på de primære aktiviteter i vores egen drift samt værdikæden både opstrøms og nedstrøms.

Risici og muligheder er identificeret ud fra, hvordan de kan opstå fra hver enkelt påvirkning. Dobbelt væsentlighedsvurderingen omfatter både positive og negative påvirkninger samt finansielle muligheder og risici, både aktuelle og potentielle.

Interessentdialog

I processen med at udarbejde dobbelt væsentlighedsvurderingen blev der afholdt en række workshops og møder med interne interessenter fra Aarsleff. Eksterne interessenter blev ikke direkte interviewet, men de indsigter, der er opnået gennem tæt samarbejde og løbende dialog, er blevet integreret i vores vurdering.

Grundlag for udarbejdelse

Faktiske negative påvirkninger vurderes ud fra deres omfang, rækkevidde og irreversibilitet. Faktiske positive påvirkninger vurderes ud fra deres omfang og rækkevidde. Potentielle påvirkninger vurderes desuden baseret på deres sandsynlighed.

Vurderingen af risici og muligheder tager højde for størrelsen af de økonomiske effekter samt sandsynligheden for, at disse effekter realiseres.

Væsentlighedsniveauet bestemmes ved at kombinere alvorligheden og sandsynligheden af påvirkninger. For negative påvirkninger vurderes alvorligheden ud fra omfang, rækkevidde og irreversibilitet. For positive påvirkninger bestemmes positivitetsniveau ved at vurdere omfang og rækkevidde.

Risikostyring

Vi er i gang med at integrere identifikation, vurdering og håndtering af påvirkninger og risici i koncernens overordnede ramme for risikoleddelse. For yderligere detaljer, se venligst afsnittet om Risikoanalyse i finansiell rapportering.

Mejlbryggen C set fra byggefelt B.



Mejlbryggen B set ind mod centrum.



10 KONCERN-OG ÅRSREGNSKAB

10.1 Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
4	Nettoomsætning	201.763	197.446	7.700	8.547
5	Driftsomkostninger	(65.737)	(57.846)	0	0
	Bruttoresultat	136.026	139.600	7.700	8.547
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(22.506)	(18.864)	(12.379)	(11.544)
	Resultat af primær drift	113.520	120.736	(4.679)	(2.997)
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	28.752	31.368	0	0
	Resultat af primær drift efter dagsværdireguleringer	142.272	152.104	(4.679)	(2.997)
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	79.129	75.773
10	Finansielle indtægter	3.044	4.534	17.268	1.632
11	Finansielle omkostninger	(39.833)	(42.247)	(23.771)	(3.765)
	Resultat før skat	105.483	114.391	67.947	70.643
13	Skat af årets resultat	(15.163)	(21.725)	(8.299)	(15.425)
14	Årets resultat	90.320	92.666	59.648	55.218
Fordeling af årets resultat					
	Moderselskabets aktionærer	59.648	55.218		
	Ikke kontrollerende interesser	30.672	37.448		
	I alt	90.320	92.666		
Resultat pr. aktie i DKK					
15	Resultat pr. aktie (EPS)	15,80	14,63		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	15,80	14,63		

10.2 Totalindkomst og resultatdisponering

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	90.320	92.666	59.648	55.218
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	1.890	4.321	1.166	2.681
22,25	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(33.134)	(62.526)	(3.201)	(14.253)
22,25	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(18.343)	(29.605)
23	Skat af dagsværdireguleringer	3.863	9.155	2.248	5.467
	Anden totalindkomst	(27.381)	(49.050)	(18.130)	(35.710)
	Årets totalindkomst	62.939	43.616	41.518	19.508
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	41.519	19.509		
	Ikke kontrollerende interesser	21.420	24.107		
	I alt	62.939	43.616		

10.3 Segmentanalyse

Segmentoplysninger for koncernen 2024

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbryggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	120.614	48.696	32.453	0	0	201.763
Driftsomkostninger	(46.705)	(5.867)	(13.165)	0	0	(65.737)
Bruttoresultat	73.909	42.829	19.288	0	0	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.058)	(4.141)	(6.541)	(87)	(4.679)	(22.506)
Resultat af primær drift	66.851	38.688	12.747	(87)	(4.679)	113.520
Finansielle poster, netto	(21.444)	(9.653)	7.301	0	(12.993)	(36.789)
Resultat før værdireguleringer og skat	45.407	29.035	20.048	(87)	(17.672)	76.731
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	36.433	46.129	(53.811)	0	0	28.752
Resultat før skat	81.840	75.164	(33.763)	(87)	(17.672)	105.483
Segmentaktiver	2.260.855	1.240.272	718.579	578.041	(433.759)	4.363.987
Segmentforpligtelser	924.896	671.000	295.264	576.043	(116.418)	2.350.785

Segmentoplysninger for koncernen 2023

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

10.4 Balance

Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investeringsjendomme	3.528.439	3.473.842	0	0
12,16	Investeringsjendomme under opførsel	568.245	58.814	0	58.814
16	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25	43	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.576.307	1.560.194
25	Langfristet del af afledte finansielle instrumenter	34.786	67.747	18.744	24.526
	Langfristede aktiver i alt	4.131.495	3.600.446	1.595.051	1.643.534
	Kortfristede aktiver				
18	Tilgodehavende hos lejere	21.671	19.861	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	456.892	45.271
19,25	Andre tilgodehavender	32.123	26.024	7.146	3.939
	Likvide beholdninger	178.698	293.317	4.482	3.642
	Kortfristede aktiver	232.493	339.203	468.520	52.852
	Aktiver i alt	4.363.987	3.939.649	2.063.571	1.696.386

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Egenkapital				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	976.922	964.382
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	47.045	66.340	15.653	16.606
	Reserve for valutakursregulering	1.546	380	0	0
	Overført resultat	1.027.278	967.630	83.294	53.362
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	1.265.535	1.224.016	1.265.535	1.224.016
	Minoritetsinteresser	747.667	759.774	0	0
	Egenkapital i alt	2.013.202	1.983.790	1.265.535	1.224.016
	Langfristede gældsforpligtelser				
23	Udskudt skat	259.804	252.686	97.009	92.892
22	Gæld til kreditinstitutter	1.888.038	1.536.199	0	0
22	Gæld til banker	49.856	48.809	49.856	48.809
22	Anden gæld	7.132	5.865	0	0
22	Leasingforpligtelser	27.455	29.839	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.232.285	1.873.398	146.865	141.701
	Kortfristede gældsforpligtelser				
22	Gæld til kreditinstitutter	4.897	1.899	0	0
22	Gæld til banker	21.627	21.749	0	0
	Leverandørgæld	59.436	24.093	31.213	826
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	619.685	329.843
	Selskabsskat	2.334	3.348	0	0
	Leasingforpligtelser	476	476	0	0
22,24	Anden gæld	29.731	30.897	273	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	118.500	82.461	651.171	330.669
	Forpligtelser i alt	2.350.785	1.955.859	798.036	472.370
	Passiver i alt	4.363.987	3.939.649	2.063.571	1.696.386

10.5 Egenkapital

Egenkapitalopgørelse for koncernen 2024

Beløb i DKK 1.000	2024						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	66.340	380	967.630	1.224.016	759.774	1.983.790
Årets resultat	0	0	0	59.648	59.648	30.672	90.320
Anden totalindkomst	0	(19.295)	1.166	-	(18.129)	(9.252)	(27.381)
Totalindkomst i alt	0	(19.295)	1.166	59.648	41.519	21.420	62.939
Udlodning, minoritet	0	0	0	0	0	(33.527)	(33.527)
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	-	-	(33.527)	(33.527)
Egenkapital pr. 31. december 2024	189.666	47.045	1.546	1.027.278	1.265.535	747.667	2.013.202

Egenkapitalopgørelse for koncernen 2023

	2023						
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 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	0	(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 moderselskabet 2024

	2024				
Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode*	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2024	189.666	964.382	16.606	53.362	1.224.016
Årets resultat	0	79.129	0	(19.481)	59.648
Anden totalindkomst	0	(18.343)	(953)	1.167	(18.129)
Totalindkomst i alt	0	60.786	(953)	(18.314)	41.519
Udlodning fra datterselskaber	0	(48.246)	0	48.246	0
Transaktioner med ejere i alt	0	(48.246)	0	48.246	-
Egenkapital pr. 31. december 2024	189.666	976.922	15.653	83.294	1.265.535

* 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 2023

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	-	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.

10.6 Pengestrømsanalyse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Årets resultat før skat	105.483	114.391	67.947	70.689
	Værdiregulering af investeringsejendomme	(28.752)	(31.368)	0	0
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	(79.129)	(75.819)
	Finansielle indtægter og omkostninger	36.789	37.713	6.503	2.133
	Resultat af primær drift	113.520	120.736	(4.679)	(2.997)
	Ændring i tilgodehavender	(4.227)	24.106	(31.103)	3.040
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	34.831	13.073	(20.497)	20.836
	Valutakursreguleringer	0	0	0	0
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	18	43	0	0
	Betalt selskabsskat	(5.440)	(8.647)	(2.433)	(6.213)
	Pengestrømme vedrørende primær drift	138.702	149.311	(58.712)	14.666
	Modtagne finansielle indtægter	3.044	4.534	17.268	1.632
	Betalte finansielle omkostninger	(43.024)	(41.553)	(23.771)	(3.765)
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	98.722	112.292	(65.215)	12.533
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
	Køb af kapitalandele	0	0	(2.085)	0
	Salg af kapitalandele	0	0	0	12.029
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(559.473)	(74.420)	0	(20.014)
	Salg af investeringsejendomme	25.626	34.283	58.870	0
	Udlån til datterselskaber	0	0	(349.002)	0
	Udlodning fra datterselskaber	0	0	48.246	10.114
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	(533.847)	(40.137)	(243.971)	2.129

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2024	2023	2024	2023
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
28	Lånoptagelse	390.496	161.958	1.000	0
28	Tilbagebetaling på lån	(36.742)	(72.942)	0	(1.437)
	Lån fra datterselskaber	0	0	309.024	(1.437)
	Køb af minoritetsinteresser	0	(738)	0	0
	Udlodning i datterselskaber	(33.527)	(7.028)	0	0
	Udloddet udbytte	0	(11.344)	0	(11.344)
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	320.227	69.906	310.024	(12.781)
	Periodens pengestrømme	(114.898)	142.061	838	1.881
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	293.317	150.924	3.642	1.757
	Driftskredit ved årets indgang, vurderet som finansieringsaktivitet	-	0	0	0
	Valutakursreguleringer, likvider	279	332	2	4
	Årets pengestrømme	(114.898)	142.061	838	1.881
	Likvid beholdning ved årets slutning	178.698	293.317	4.482	3.642
	Likvide beholdninger kan specificeres således				
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	178.698	293.317	4.482	3.642
	Likvid beholdning ved årets slutning	178.698	293.317	4.482	3.642

11 LEDELSES- OG REVISORPÅTEGNINGER

11.1 Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Prime Office A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav for børsnoterede selskaber i Danmark. Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

Ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med relevant lovgivning og p110_r101 efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af koncernregnskabet, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står overfor.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 med filnavn primeoffice-2024-12-31-da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus C, den 20.3.2025

Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Torben Hjort Friderichsen
Næstformand



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem



Søren Krarup
Bestyrelsesmedlem

11.2 Den uafhængige revisors påtegning

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 01.01.2024 – 31.12.2024, 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 oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark.

p111_r102

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 – 31.12.2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget i 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". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, p111_r104 ar opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 10.04.2024 for regnskabsåret 2024.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 – 31.12.2024. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 3.528 mio. kr. (2023: 3.474 mio.kr.) p111_r105 ringsejendomme under opførsel. Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 29 mio.kr. før skat (2023: 31 mio.kr.).

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 80 % (2023: 88 %) af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

Vi vurderede, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel, afkastbaseret model, og vores revision var derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme:

1. Fastsættelse af afkastprocenter
2. Fastsættelse af det budgetterede nettoresultat for de enkelte ejendomme

De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabsnote 2, 12 og 16. [p112_r100](#)

Forholdet blev behandlet således i revisionen

Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af de enkelte ejendomme, udfordrede disse samt sikrede os, at de anvendte metoder og principper var uændrede i forhold til tidligere år.

Vi har indhentet ledelsens dokumentation for afkastprocenter for de enkelte ejendomme og sammenlignet disse med markedsdato og afkastkrav som ledelsen har indhentet fra uafhængige eksterne valuarer.

Vi har sammenholdt de forventede nettoindtægter med historiske nettoindtægter, ligesom vi stikprøvevist har sammenholdt lejeindtægter med indgåede lejeaftaler samt anden dokumentation. [p112_r101](#)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. [p112_r102](#)

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante

lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen. [p112_r103](#)

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. [p112_r104](#)

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinfo p113_r01 opstår 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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, p113_r02 udformer 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed

forbundet med 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige 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 p113_r03 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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.

[p114_r01](#)

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, med filnavnet primeoffice-2024-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender 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 inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for [p114_r02](#)jde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder: Prime Office A/S

- 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 [p114_r03](#) 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 inklusive 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-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret - , med filnavnet primeoffice-2024-12-31-da.zip, i alle væsentlige dele er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aarhus, den 20.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

12 NOTER

1. Regnskabspraksis	117	18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	140
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	118	19. Andre tilgodehavender	140
3. Segmentoplysninger	124	20. Aktiekapital	140
4. Nettoomsætning	126	21. Egne aktier	140
5. Driftsomkostninger	126	22. Finansielle gældsforpligtelser	122
6. Salgs- og administrationsomkostninger	126	23. Udskudt skat	144
7. Personaleomkostninger	127	24. Anden gæld	145
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	128	25. Afledte finansielle instrumenter	146
9. Aktiebaseret vederlæggelse	128	26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	148
10. Finansielle indtægter	129	27. Finansielle risici og finansielle instrumenter	149
11. Finansielle omkostninger	129	28. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	153
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	130	29. Nærtstående parter	155
13. Skat af årets resultat	132	30. Aktionærforhold	156
14. Resultatdisponering	133	31. Ledelsens beholdning af aktier mv.	157
15. Resultat pr. aktie og udbytte	133	32. Begivenheder efter balancedagen	158
16. Investeringsejendomme	134	33. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	158
17. Kapitalandele i tilknyttede selskaber	137	34. Anvendt regnskabspraksis	159

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 regnskabsår 2024 (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 koncerns virksomheder. Koncernen har valgt DKK som præsentrationsvaluta da de primære regnskabsbrugere er danske investorer.

Ændringer i regnskabsstandarder

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2024 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 2024

I årsrapporten for 2024 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, præsentrations af årsregnskaber, ændringer i IAS 7, pengestrømsopgørelse og IFRS 7, Finansielle instrumenter samt ændringer i IFRS 16, Leasing.

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

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 medtaget 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 regnskabsaflæggelsen. Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene har selskabet indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Lübeck, Kiel og Slesvig. Disse data omfatter tidsserier for demografi, byggeri, indkomstforhold, udlejning for kontor, erhverv og boliger, udlejningspriser for område

p118_r02

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 ejendommenes 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 ejendommenes driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større [p119_r01](#) overinger kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2024 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 dagsværdiurdering.

Makroøkonomi

Der har i 2024 været et forholdsvist højt renteniveau og inflation.

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

Afkastprocenter

[p119_r02](#)

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2024 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 3.528 mio. DKK, hvilket medfører en positiv dagsværdiregulering på 28,8 mio. DKK. Fordeling på boliger er 36,4 mio. DKK, 46,1 mio. DKK på kontorejendomme og -48,3 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 2024

BY	2024		2023	
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,15%	4,40%-5,00%	4,15%	4,4%-5%
Kiel		4,75%-5%		4,75%-5%
Lübeck	4,60%	4,8%-5%	4,60%	4,8%-5%
Slesvig	4,90%		4,90%	
Heide	4,90%	5,00%	4,90%	5,00%
Lensahn	4,90%		4,90%	
Neumünster		5,00%		5,00%

Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2024	Vurdering 31/12/2023	Antal m² Erhverv	Antal m² Boliger	I alt	Værdi pr. m² i DKK	Afkast- procent 2024	Afkast- procent 2023	Leje pr. m² 31/12/2024 DKK
K/S Danske Immobilien	Bolig	2.080.000	2.011.045	2.530	202.593	205.123	10.140	4,75%	4,75%	593
PO Wandsbek GmbH	Kontor	44.910	40.771	628	552	1.180	38.049	4,25%	4,25%	1.635
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	241.704	219.771	8.847		8.847	27.320	4,80%	4,80%	1.318
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	60.426	67.256	3.412		3.412	17.707	5,00%	5,00%	1.093
Office Kamp GmbH	Kontor	38.792	41.573	1.965		1.965	19.741	5,00%	5,00%	1.194
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	91.012	88.190	4.826		4.826	18.859	5,00%	5,00%	1.042
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	473.710	538.502	28.946	4.064	33.010	14.350	4,75%	4,75%	947
Sell Speicher GmbH	Kontor	243.910	226.732	7.424		7.424	32.859	4,75%	4,75%	1.571
Germania Arkaden GmbH	Kontor	226.038	209.687	6.794		6.794	33.271	4,75%	4,75%	1.589
I alt		3.500.502	3.443.527	65.372	207.209	272.582	12.842			
Fordeling erhverv og boliger				24,0%	76,0%					

Ekstern valuarvurdering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2024 indhentet eksterne valuarberegninger af 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 ejendommenes faktiske lejeindtægter og ud fra standardiserede satser for driftsomkostninger.

Vurdering af selskabets ejendomme

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2023	Kurs- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer/ tilgang	Dagsværdi- regulering	Vurdering 31/12/2024
K/S Danske Immobilien	2.011.045	1.916		30.129	36.910	2.080.000
PO Wandsbek GmbH	40.771	39		-	4.100	44.910
PO Kohlmarkt GmbH	219.771	209		5.881	15.843	241.704
PO Hamburger Chaussee GmbH	67.256	64			-6.894	60.426
Office Kamp GmbH	41.573	40			-2.821	38.792
PO Walkerdamm GmbH	88.190	04			2.738	91.012
MC Property Fund Hamburg GmbH	538.502	513	-31.034	14.088	-48.359	473.710
Sell Speicher GmbH	226.732	211			16.967	243.910
Germania Arkaden GmbH	209.687	200			16.151	226.038
I alt (excl. Right of use assets)	3.443.527	3.275	-31.034	50.098	34.636	3.500.502
Right of use assets	30.315	29		-1.930	-477	27.937
Værdireguleringer i året fra solgte ejendomme					-5.407	
I alt	3.473.842				28.752	3.528.439

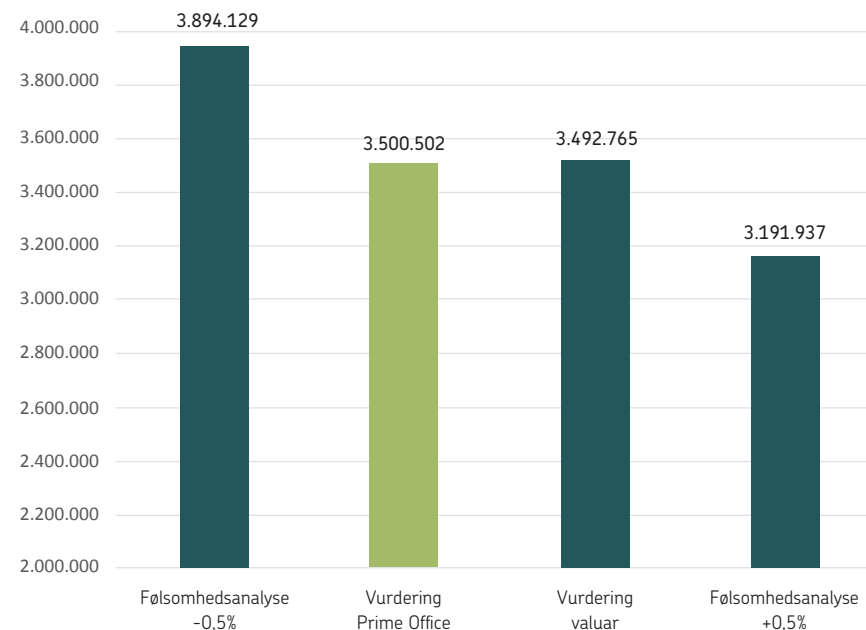
For at sikre en uvildig og professionel dagsværdi-vurdering vil ledelsen fortsat indhente valuarrapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres fortsat på selskabets hjemmeside.

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 fortsat levere månedlige ejendomsdata for alle ejendomme.

p122_r01

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 3.501 mill. DKK (ekskl. Right of use assets) svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.894 mio. DKK til 3.192 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. [p123_r01](#) DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 224 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 224 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 309 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 393 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%.

[p123_r02](#)

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 [p123_r04](#) ssige 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 2024, 259,8 mio. DKK mod 252,7 mio. DKK i 2023.

[p123_r03](#)

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2024, 97,0 mio. DKK mod 92,9 mio. DKK i 2023. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet og de danske datterselskaber har dog ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da koncernen ikke kan forvente at anvende disse fuldt ud.

Det ikke aktiverede underskud kan i skatteværdi opgøres til 16,4 mio. DKK.

3. SEGMENTOPLYSNINGER

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

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 2024

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbyggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	120.614	48.696	32.453	0	0	201.763
Driftsomkostninger	(46.705)	(5.867)	(13.165)	0	0	(65.737)
Brutto resultat	73.909	42.829	19.288	0	0	136.026
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.058)	(4.141)	(6.541)	(87)	(4.679)	(22.506)
Resultat af primær drift	66.851	p124_r04	12.747	(87)	(4.679)	113.520
Finansielle poster, netto	(21.444)	(9.653)	7.301	0	(12.993)	(36.789)
Resultat før værdireguleringer	45.407	29.035	20.048	(87)	(17.672)	76.731
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	36.433	46.129	(53.811)	0	0	28.752
Resultat før skat	81.840	75.164	(33.763)	(87)	(17.672)	105.483
Segmentaktiver	2.260.855	1.240.272	718.579	578.041	(433.759)	4.363.987
Segmentforpligtelser	924.896	671.000	295.264	576.043	(116.418)	2.350.785

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2023

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Mejlbyggen, Aarhus Ø	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	111.365	47.988	38.093	0	0	197.446
Driftsomkostninger	(37.367)	(5.847)	(14.632)	0	0	(57.846)
Brutto resultat	73.998	42.141	23.461	0	0	139.600
Salgs- og administrationsomkostninger	(7.465)	(4.209)	(4.192)	0	(2.998)	(18.864)
Resultat af primær drift	66.533	p125_r01	19.269	0	(2.998)	120.736
Finansielle poster, netto	(16.669)	(11.091)	(7.820)	0	(2.133)	(37.713)
Resultat før værdireguleringer	49.864	26.841	11.449	0	(5.131)	83.023
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	40.937	14.934	(24.503)	0	0	31.368
Resultat før skat	90.801	41.775	(13.055)	0	(5.131)	114.391
Segmentaktiver	2.110.833	1.097.239	811.504	0	(79.927)	3.939.649
Segmentforpligtelser	780.356	533.532	492.801	0	149.170	1.955.859

4. NETTOOMSÆTNING

Koncern			Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Lejeindtægt	201.763	197.446	0	0
Administrationsindtægt	0	0	7.700	8.547
Nettoomsætning i alt	201.763	197.446	7.700	8.547

Anm.: For regnskabsårene 2024 og 2023 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægter.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

Koncern			Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Modernisering og vedligeholdelse	33.788	32.961	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	2.381	742	0	0
Forvaltningsomkostninger	17.670	16.131	0	0
Tab på lejere	6.605	5.662	0	0
Øvrige driftsomkostninger	5.293	2.350	0	0
Driftsomkostninger i alt	65.737	57.846	0	0

Koncernens driftsomkostninger er alle vedrørende ejendomme, der udlejes.

Anm.: Koncernens øvrige driftsomkostninger består af ejendomsskatter og ikke fordelte forbrugsomkostninger.

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

Koncern			Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Personaleomkostninger	4.336	4.189	2.493	2.426
Forvalteromkostninger, Tyskland	929	894	0	0
Delegationsaftale	5.353	5.172	5.353	5.172
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	18	43	0	0
Assistance regnskab, skat, rådgivning samt revision	4.553	4.080	3.039	2.240
Advokat	280	489	263	291
Øvrige salgs- og administrationsomkostninger	7.038	3.997	1.231	1.415
Salgs- og administrationsomkostninger	22.506	18.864	12.379	11.544

Anm.: Øvrige salgs- og administrationsomkostninger består bl.a. af omkostninger til depositaraftale, OMX, leje af administrationslokaler, forsikringer, mm. Der er i 2024 afholdt betydelige omkostninger til advokater og revisorer for drøftelse af direktørkonflikter. Der er i 2024 udbetalt 2,5 mio. DKK til den delegerede for medvirkning af salg for ca. 500 mio. DKK ejendomme i MCPF fra 2017 - 2024.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i 2019 gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2024 derved forlænget til den 31.12.2029. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2024 5.353 TDKK mod 5.172 TDKK i 2023.

7. PERSONALEOMKOSTNINGER

I moderselskabet er der tre ansatte (2024: tre ansatte). Hos den delegerede er der tre ansatte (2023: 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 dets 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 Moller + Company A/S, der udløber den 31.12.2029. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel ved udløb, og kan dermed første gang ophøre den 31. december 2030.

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

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Gager til direktion	1.976	1.841	760	704
Honorar og vederlag til bestyrelsen	1.963	2.016	1.337	1.390
Honorar og gager øvrige	397	332	396	332
Personaleomkostninger i alt	4.336	4.189	2.493	2.426

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 gennemsnitligt kursniveau for 30 dage før afskedigelse som udgangspunkt.

Aktiebeholdningen for Birketinget A/S beregnet efter ovennævnte model udgør pr. 31. december 2024 179,5 mio. DKK. (2023: 194,0 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

p128_r01

	Koncern		Moterselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Lovpligtig revision	1.154	1.296	626	1.136
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	p128_r02 0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Andre ydelser	0	0	0	0
I alt	1.154	1.296	626	1.136

De viste tal er i tusenvis af kroner.

p128_r03

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

p128_r04

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

p129_r01

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Renteindtægter, pengeinstitutter	3.043	4.461	130	59
Amortisering af kursgevinster	0	0	0	0
Renteindtægter, debitorer	1	73	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	17.138	1.574
I alt	3.044	4.534	17.268	1.632

p129_r02

11. FINANSIELLE KOSTNINGER

p129_r03

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	69.790	58.731	0	0
Omlægningsjustering amortisering	0	695	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	1.074	852	576	523
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	23.195	3.242
Differenceafregninger swapkontrakter	(33.777)	(19.903)	0	0
Renteomkostninger, øvrige	2.746	1.872	0	0
I alt	39.833	42.247	23.771	3.765

p129_r04

Anm.: Renteomkostninger vedrører finansinteresser målt til amortiseret kostpris.

p129_r05

Selskabets renteafdækning har i 2024 medført en nettoafregning på 33,8 mio. DKK mod 19,9 mio. DKK i 2023.

p129_r06

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 dagsværdi-vurderinger i form af valuar-rapporter til efterprøvning af selskabets interne modeller.

Værdiregulering er beskrevet i note 2 i [p130_r02](#) 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 3.528 mio. DKK inklusive værdien af right-of-use assets på 27,9 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 2.080 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 947 mio. DKK, og MCPF 474 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2024. Forskellen mellem ekstern valuars vurderinger og koncernens vurderinger på 3.501 mio. DKK skyldes, at valuaren har hævet afkastprocenten i forhold til koncernens. Dagsværdien ifølge de eksterne valuar-rapporter i alt 3.506 mio. DKK.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 3.528 mio. DKK (2023: 3.444) i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller, ekskl. Right of use assets.

Regnskabsårets dagsværdireguleringer udgør 28,8 mio. DKK.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Koncernens ejendomsportefølje i alt	28.752	31.368	0	0
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien) p130_r04	36.910	41.414	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	(48.359)	(23.872)	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	(5.390)	(676)	0	0
Dagsværdiregulering Prime Office, kontorejendomme	46.068	14.978		
Dagsværdiregulering right-of-use assets (K/S Danske Immobilien)	(477)	(476)	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. [p131_r01](#)

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 2024 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

For at sikre en uvildig og professionel dagsværdiudvurdering vil ledelsen forsat indhente valuar rapporter fra tyske valuarer årligt. Disse offentliggøres på selskabets hjemmeside. Valuarvurderinger anvendes til at kvalitetssikre egne værdiansættelsesmodeller. [p131_r02](#)

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 28,8 mio. DKK, til i alt 3.528,4 mio. DKK, inklusiv 27,9 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 31-12-2024	Vurdering 31-12-2023	Valuar 31-12-2024	Valuar 31-12-2023
K/S Danske Immobilien	2.080.000	2.011.045	2.037.766	1.972.186
PO Wandsbek GmbH	44.910	40.771	44.909	33.449
PO Kohlmarkt GmbH	241.704	219.771	241.704	222.842
PO Hamburger Chausse GmbH	60.426	67.256	60.426	57.234
Office-Kamp GmbH	p131_r03	41.573	38.792	37.908
PO Walkerdamm GmbH	91.012	88.190	91.012	81.763
MC Property Fund Hamburg GmbH	473.710	538.502	508.175	508.436
Sell Speicher GmbH	243.910	226.732	243.942	229.680
Germania Arkaden GmbH	226.038	209.687	226.038	212.584
I alt	3.500.502	3.443.527	3.492.765	3.356.082

13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Aktuel skat af årets resultat	4.501	5.508	2.022	3.184
Regulering skat vedrørende tidligere år	-	3.002	-	3.002
Ændring i udskudt skat	10.662	13.215	6.277	9.240
Skat af årets resultat pr. 31. december	15.163	21.725	8.299	15.425
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	105.483	114.391	67.947	70.689
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	23.206	25.166	14.948	15.552
Regulering til tysk skattesats	(6.514)	(7.064)	(4.196)	(4.365)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% *	16.693	18.102	10.753	11.187
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilien	(5.310)	(6.074)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst for året	2.160	3.814	1.770	3.814
Skattemæssige underskud reguleret i året	704	3.837	704	3.837
Skatteeffekt af periodisering af indfriet renteswap	(505)	-	-	-
Skatteeffekt af aktiverede renter	1.027	-	-	-
Skat ved salg af ejendomme	-	1.698	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(4.552)	(3.257)
Øvrige reguleringer	395	348	(374)	(155)
Skat af årets resultat pr. 31. december	15.163	21.725	8.299	15.425

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

Moderselskabet er der i året udnyttet skattemæssige underskud til udligning af positiv værdiregulering på renteswaps.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2024 og 2023 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilien. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

14. RESULTATDISPONERING

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023
Årets resultat der tilfalder aktionærene i Prime Office A/S	59.648	55.218
Minoritetsinteresser	30.672	37.448
Årets resultat	90.320	92.666

	Morderselskab	
BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	2024	2023
Overført resultat	(19.481)	(20.555)
Reserve for indre værdi	79.129	75.773
I alt	59.648	55.218

15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTE

	Koncern	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023
Årets resultat	90.320	92.666
Årets resultat der tilfalder moderselskabsaktionærene i Prime Office A/S	59.648	55.218
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)	15,80	14,63
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	15,80	14,63
Udbytte pr. aktie	-	3,00

16. INVESTERINGSEJENDOMME

p134_r01

Årets dagsværdiregulering af koncernens investerings-ejendomme udgør 28,8 mio. DKK mod 31,4 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 3.528 mio. DKK mod 3.474 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 værdiansættelser (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på 28,8 mio. DKK i 2024 mod 31,4 mio. DKK i 2023.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

Indeholdt i posten Investeringsejendomme er jf. IFRS 16 indeholdt en værdi af right-of-use assets på 27.937 t.DKK pr. 31.12.2024 mod 30.315 t.DKK pr. 31.12.2023. 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 opførsel på 568,2 mio DKK består af koncernens investering i ejendomme på Aarhus Ø og måles til kostpris.

Investeringsejendomme under opførsel 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 p134_r03 i skøn.

Nedskrivningstesten er foretaget op imod 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%.

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

Investeringsejendomme under opførsel indeholder aktiverede låneomkostninger på i alt 20.118 tDKK.

Koncern		
BELØB I DKK 1.000	Investerings ejendomme	Investerings ejendomme under opførsel
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2023	3.384.100	38.715
Valutakursregulering	7.463	85
Tilgang, forbedringer	54.403	-
Tilgang forbedring/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	-
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
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2024	3.443.527	58.814
Valutakursregulering	3.275	56
Tilgang, forbedringer	50.098	-
Tilgang, ejendomme under opførsel	-	509.375
Afgang	(31.034)	-
Årets dagsværdiregulering	34.636	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2024	3.500.502	568.245
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2024	30.315	-
Valutakursregulering	29	0
Tilgang	(1.930)	0
Årets dagsværdiregulering	(477)	-
Right-of-use assets, værdi 31. december 2024	27.937	0
Samlet værdi 31. december 2024	3.528.439	568.245
Investerings ejendomme under opførsel indeholder aktiverede låneomkostninger på i alt 20.118 tDKK.		

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSLEJEMÅL 2024

Lejeindtægt iht. Lejekontrakt med løbetid til:						
BELØB I DKK	2025	2026	2027	2028	2029	Mere end 5 år
PO Kohlmarkt GmbH	940.752	7.965.761	268.808	1.749.092		337.082
PO Hamburger Chaussee GmbH						3.470.434
Office Kamp GmbH	1.415.695	98.518		488.452		313.723
PO Walkerdamm GmbH	773.191	p136_r01757	572.867			235.136
PO Wandsbek GmbH		1.604.102				
MC Property Fund Hamburg GmbH	5.673.348	6.759.140	2.733.372	1.244.503	2.963.564	4.781.691
Sell Speicer II GmbH	669.801	1.733.988	5.875.553	495.473	996.367	1.219.052
Germania Arkaden GmbH	957.177	1.910.604	208.265	7.608.496		
I alt	10.429.964	20.634.868	9.658.865	11.586.017	3.959.931	10.357.118

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

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsjendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2024 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægt. p136_r02

LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSLEJEMÅL 2023

Lejeindtægt iht. Lejekontrakt med løbetid til:						
BELØB I DKK	2024	2025	2026	2027	2028	Mere end 5 år
PO Kohlmarkt GmbH	545.740	1.786.133	7.886.449		1.152.965	328.805
PO Hamburger Chaussee GmbH	3.470.434					
Office Kamp GmbH	1.468.138				574.650	304.919
PO Walkerdamm GmbH	3.103.173	1.394.395		258.713		451.813
PO Wandsbek GmbH		1.469.872				
MC Property Fund Hamburg GmbH	8.193.041	6.508.873	2.124.499	1.433.512	1.487.736	2.215.276
Sell Speicer II GmbH	1.528.834	2.616.959	638.982	4.925.944	491.085	946.800
Germania Arkaden GmbH	632.268	120.077	2.073.068	218.207	7.051.115	
I alt	18.941.629	13.896.308	12.722.999	6.836.375	10.757.552	4.247.614

ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Kostpris 1. januar	1.265	1.265	0	0
Tilgang / afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december	1.265	1.265	-	-
Afskrivninger 1. januar	1.222	1.179	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	18	43	0	0
Afskrivninger i alt 31. december	1.240	1.222	-	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december	25	43	0	0

17. KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE SELSKABER

	Moderselskab		NAVN	Ejerandel i pct.	Hjemsted
BELØB I DKK 1.000	2024	2023			
Kostpris 1. januar	600.216	604.451	PO Holding GmbH	100	Kiel, Tyskland
Tilgang i årets løb	2.085	0	K/S Danske Immobilien	59	Aarhus, Danmark
Afgang i årets løb	-	(4.235)	Danske Immobilien Aps	59	Aarhus, Danmark
Kostpris 31. december	602.301	600.216	MC Property Fund Hamburg GmbH	66,4	Kiel, Tyskland
Opskrivning pr. 1. januar	959.978	928.336	Sell Speicher GmbH	85	Kiel, Tyskland
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	79.129	75.773	PO Wandsbek GmbH	89,9	Kiel, Tyskland
Kursreguleringer	1.488	3.382	PO Walkerdamm GmbH	100	Kiel, Tyskland
Udlodning i datterselskaber	(48.246)	(10.114)	PO Kohlmarkt GmbH	94	Kiel, Tyskland
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger ved salg	0	(7.794)	PO Hamburger Chaussee GmbH	94	Kiel, Tyskland
Øvrige kapitalreguleringer	(18.343)	(29.605)	Office-kamp Immobilien GmbH	94	Kiel, Tyskland
Opskrivning pr. 31. december	974.006	959.978	Germania Arkaden GmbH	94	Kiel, Tyskland
Regnskabsmæssige værdi 31. december	1.576.307	1.560.194	Mejlbryggen B ApS	100	Aarhus, Danmark
			Mejlbryggen C ApS	100	Aarhus, Danmark

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 2024 udgør 1.576 mio. DKK mod 1.560 mio. DKK i 2023.

KAPITALANDELE I TILKNYTTET SELSKABER, MINORITETSANDELE

2024	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	120.614	32.453			
Årets resultat	85.359	-30.146			
Totalindkomst i alt	68.825	-36.421			
Koncernens andel af årets totalindkomst	40.607	-24.184			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	28.218	-12.238	5.439	0	21.420
Balancen					
Langfristede aktiver	2.114.284	474.232			
Kortfristede aktiver	158.002	386.081			
Langfristede forpligtelser	893.096	426.254			
Kortsigtede forpligtelser	24.109	10.744			
Koncernens andel af egenkapitalen	799.498	281.741			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	555.583	142.568	49.516	0	747.667
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	93.169	-194.102			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	33.527	0	0	0	33.527

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.

2023	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSADEL	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	p139_r01 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. Der er i koncernen således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

18. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSE

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Tilgodehavende hos lejere	21.671	19.861	0	0
Øvrige tilgodehavender	0	0	0	0
I alt	21.671	19.861	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 13,2 mio. DKK til tab på forfaldne for 2024. (11,4 mio. DKK for 2023). Tilgodehavender hos lejere er steget som følge af stigende energiomkostninger.

20. AKTIEKAPITAL

	Moderselskab	
	2024	2023
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	
	2024	2023	2024	2023
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 2024 eller 2023.

19. ANDRE TILGODEHAVENDER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Moms og afgifter	3.245	4	324	0
Kortfristet del af afledte finansielle instrumenter	24.772	21.103	6.112	3.504
Øvrige tilgodehavender	4.106	4.917	710	435
I alt	32.123	26.024	7.146	3.939

22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.888.038	1.536.199	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	4.897	1.899	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	49.856	48.809	49.856	48.809
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	21.627	21.749	0	0
Gæld til kredit- og pengeinstitutter i alt	1.964.418	1.608.656	49.856	48.809
Leasingforpligtelser, langfristet	27.460	29.839	0	0
Leasingforpligtelser, kortfristet	477	476	0	0
Gæld til leasingforpligtelser i alt	27.937	30.315	0	0
Anden gæld, langfristet	7.132	5.865	0	0
Anden gæld, kortfristet	29.731	30.897	273	0
Anden gæld i alt	36.863	36.762	273	0
Regnskabsmæssige værdi	2.029.218	1.675.733	50.129	48.809
Nominel værdi	2.030.424	1.679.055	50.129	48.809
Gennemsnitlig nominel rente, kredit- og pengeinstitut	4,35%	3,75%	0,29%	0,26%
Gennemsnitlig effektiv rente, kredit- og pengeinstitut	4,36%	3,75%	0,29%	0,26%

Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter udgør 1.897 mio. DKK. (2023 1.538 mio. DKK), mens bogført værdi for øvrige forpligtelser tilnærmelsesvist svarer til dagsværdien. Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter er baseret på børskur

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

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Under 1 år	111.700	101.933	2.493	2.440
Mellem 1 - 5 år	1.255.387	960.562	54.842	53.690
Over 5 år	1.002.231	1.046.073	0	0

RENTESWAPS

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER (NETTOAFREGNINGER RENTESWAPS)
FORFALDER IFØLGE AFTALER SOM ILLUSTRERET I [p142_r01](#) ENDE TABEL

	Koncern		Moterselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Under 1 år	(31.100)	(37.895)	(6.108)	(7.089)
Mellem 1 - 5 år p142_r02	(80.768)	(101.230)	(26.313)	(30.705)
Over 5 år	(24.279)	(38.657)	(13.156)	(23.381)

LEASING, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND

	Koncern		Moterselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Under 1 år	1.073	1.147	0	0
Mellem 1 - 5 år	4.292	4.586	0	0
Over 5 år p142_r03	34.561	38.002	0	0
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse	39.926	43.735	0	0
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	27.937	30.315	0	0
Kortfristet	477	476	0	0
Langfristet	27.460	29.839	0	0

LEASINGFORPLIGTELSE, BYGNINGER PÅ LEJET (.....) BELØB INDREGNET I RESULTATOPGØRELSEN [p142_r04](#)

	Koncern		Moterselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelse p142_r05	597	670	0	0
Omkostninger relateret til leasingaftaler med lav værdi	176	172	176	172

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Værdi af ejendomme	LTV	Forfald	Afdragsfrihed i år	Indestående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	883.630	2.080.000	42,5%	2033	2	126.961	756.669	36,4%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.671	44.910	48,3%	2033	2	126	21.545	48,0%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	127.748	241.704	52,9%	2033	2	1.856	125.892	52,1%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	35.668	60.426	42,9%	2033	2	644	35.024	58,0%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.414	38.792	44,9%	2033	2	280	17.134	44,2%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	52.628	91.012	38,5%	2033	2	325	52.303	57,5%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	329.780	473.710	71,8%	2033	2	42.039	287.741	60,7%
Sell Speicher GmbH	Kontor	132.757	243.910	49,8%	2033	2	1.612	131.145	53,8%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	124.695	226.038	55,4%	2033	2	297	124.398	55,0%
Mejlbryggen B ApS	Bolig	83.472	279.747	29,9%	2027	3	0	83.472	29,9%
Mejlbryggen C ApS	Bolig	83.472	294.987	28,3%	2027	3	0	83.472	28,3%
I alt		1.892.935	4.075.236	46,5%			174.140	1.718.795	42,2%

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 4.558 tDKK, og koncernens samlede indeståender udgør således 178.698 tDKK.

GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	49.856	5,0	-	0
MC Property Fund GmbH	21.627	5,0	-	0
I alt	71.483			

Selskabets realkreditlån løber i 9 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af mindre lån på ca. 46 mio. DKK.

Det forventes, at afdragsfriheden forløber i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Som det fremgår er LTV 2 på 42,2%. I selskabets største selskab er LTV 2 på 36,4% og i det næststørste er LTV 2 på 60,7%.

ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Deposita og forudbetalinger fra lejere	10.000	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	7.131	0	-	0
Anden gæld i koncernen	19.332	0	-	0
I alt	36.863			

23. UDSKUDT SKAT

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Udskudt skat pr. 1. januar	252.686	251.446	92.892	88.951
Valutakursregulering	241	555	88	168
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(3.863)	(9.155)	(2.248)	(5.467)
Overført mellem aktuel og udskudt skat	79	(3.375)	0	0
Udskudt skat på årets resultat	10.662	13.215	6.277	9.240
I alt	259.804	252.686	97.009	92.892
Som specificeres således i hovedtal:				
Investeringsejendomme	258.102	247.744	95.448	89.792
Underskud til fremførsel	(7.046)	(7.656)	(5.468)	(6.167)
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	8.748	12.598	7.029	9.267
I alt	259.804	252.686	97.009	92.892
Udskudt skat er indregnet således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	259.804	252.686	97.009	92.892
I alt	259.804	252.686	97.009	92.892

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 16.417 tkr. pr. 31. december 2024 og udgjorde 5.482 tkr. pr. 31. december 2023. 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 skattepligtig indkomst. I regnskabsåret 2024 er der omkostningsført 704 tkr. til på tidligere indtægtsførte modregninger i udskudt skatteforpligtelse på danske renteswaps. Den udskudte skat vedrørende koncernens 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, p145_r01 abet 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 p145_r02 ng, 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. Selska p145_r03 mæssige rådgivere er enige i, at selskabet ikke har accepteret afgørelsen. Beløbet er derfor ikke omklassificeret til skyldig selskabsskat.

24. ANDEN GÆLD p145_r04

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Afledte finansielle instrumenter	0	694	0	0
Deposita og forudbetalinger fra lejere p145_r05	10.400	5.695	0	0
Skyldige omkostninger til forbedringer af ejendomme	8.095	19.210	0	0
Øvrige	11.236	5.298	273	0
I alt	29.731	30.897	273	0

25. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 8 år. I regnskabsåret 2023 opnåede koncernen forlængede løbetider på kreditforeningsfinansieringen og fik samlet indgået 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 2024, 52.417 tDKK mod 82.291 tDKK forrige år. Den indregnede værdi efter skat på reserven for pengestrømssikring i 2024 udgør 47.045 tDKK (2023: 66.340 tDKK). 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%/2,46%	30.06.2015	30.12.2032
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)	148.730	2,47%	30.12.2024	30.12.2032
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.276	0,66%	28.12.2018	30.12.2025
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	1.301.567			

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	52.417	82.291	24.852	28.030

Indregnet under kortfristede aktiver som andre tilgodehavender med 24.762 tDKK (2023: 21.103 tDKK) og som langfristet del af afledte finansielle instrumenter med 34.786 tDKK (2023: 67.747 tDKK) og under anden langfristet gæld med 7.132 tDKK (2023: 5.865 tDKK) og kortfristede forpligtelser med 0 tDKK (2023: 690 tDKK).

Dagsværdihierarki oplysninger

Nedenstående tabel viser klassifikationen af regnskabs-poster, 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. [p147_r01](#)

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 52,4 mio. kr. og har derfor ikke egen kreditrisiko som væsentlig. Hvis nettotilgodehavende bliver til nettoforpligtelse og der samtidig sker forringelse af koncernens nøgletal, vil [p147_r02](#)isiko 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 56,0 mio. kr. og et fald i renten på 1% vil medføre en negativ dagsværdiregulering på 60,6 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						
	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
BELØB I DKK 1.000	p147_r03 2024	2023	2024	2023	2024	2023
Rentesikrings-instrumenter (swaps)	-	-	52.417	82.291	-	-

26. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 3.501 mio. DKK (3.444 mio. DKK i 2023) for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.964 mio. DKK (1.609 mio. DKK i 2023) og som sikkerhed for dagsværdi af renteswap, hvor værdien pr. 31. december 2024 er positiv med 52 mio. DKK (82 mio DKK i 2023).

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

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.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld.

Eventualforpligtelser

Selskabet og koncernen har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Årlig leje udgør 176 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en isaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 31. december 2029. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 5.353 t.kr. Den samlede forpligtelse kan således opgøres til 26,8 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 honorar udgør cirka 17,5 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 **p149_r03** dien 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 **p149_r04** åledes på nettoplaceringen, 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 **p149_r05** e 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 tilgode **p149_r06** r. 31. december 2024 udgørende 21.671 tDKK (2023: 19.861 tDKK) Risikoen vurderes som lav.

Kreditrisiko på afledte finansielle instrumenter og likvider vurderes som lav.

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA ANDEN TOTALINDKOMST

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Afledt finansielt instrument, renteswap (pengestrømssikring)	59.548	88.850	24.852	28.030
I alt finansielle aktiver, der måles til dagsværdi	59.548	88.850	24.852	28.030

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA ANDEN TOTALINDKOMST

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Afledt finansielt instrument, renteswap (pengestrømssikring)	7.131	6.559	-	-
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi	7.131	6.559	-	-

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

	2024	2023	2024	2023
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.671	19.861	0	0
Andre tilgodehavender	7.361	4.921	7.146	435
Likvide beholdninger	178.698	293.317	4.482	3.642
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	456.892	45.271
I alt udlån og tilgodehavender	207.730	318.099	468.520	49.348

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2024	2023	2024	2023
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	1.892.935	1.538.098	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	71.483	70.558	49.856	48.809
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	619.685	329.843
Leasinggæld	27.931	30.315	-	-
Leverandørgæld	59.436	24.093	31.213	826
Anden gæld	29.731	30.203	273	-
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	2.081.516	1.693.267	701.027	379.478

AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gæld til kreditinstitutter	1.888.038	1.883.141	1.873.347	1.868.450	1.863.553	1.858.656	1.853.759	1.848.862	
Heraf med fast rente	1.301.568	1.041.290	855.378	855.378	669.465	632.283	409.188	55.864	
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	68,9%	55,3%	45,7%	45,8%	35,9%	34,0%	22,1%	3,0%	

Selskabets realkreditlån løber i 9 år frem til 2033. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 med undtagelse af mindre lån på i alt ca. 45,8 mio. DKK. Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Overtaget 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	(19.644)	0	(19.644)
Likvider, rente	1.787	0	1.787
Renteswaps, nettoafregninger	13.016	0	13.016
Renteswaps, værdiregulering*	0	55.991	55.991
Skatteeffekt	766	(8.861)	(8.095)
I alt	(4.075)	47.130	43.055

*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 2024

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	4.131.495	232.493	2.350.785	2.013.203
I alt	p152_r02	232.493	2.350.785	2.013.203

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

28. ÆNDRING I FORPLIGTELSE SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN 2024

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansierings-aktivitet	31. dec. 2024
	1. jan. 2024	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
Gæld til kreditinstitutter	1.538.097	389.638	(36.265)	1.465	0	0	1.892.935
Gæld til banker	70.558	858	-	66	0	0	71.482
Leasingforpligtelser	30.315	0	(477)	29	(1.930)	0	27.937
I alt	1.638.969	390.496	(36.742)	1.560	(1.930)	-	1.992.353

p153_r02

KONCERN 2023

	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tidligere driftskredit vurderet finansierings-aktivitet	31. dec. 2023
	1. jan. 2023	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse		
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

MODERSELSKAB 2024

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2024	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	31. dec. 2024
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs				
Gæld til banker	48.809	1.001	-	46		0	0	49.856
I alt	48.809	1.001	-	46		0	0	49.856

MODERSELSKAB 2023

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2023	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	31. dec. 2023
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs				
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

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.

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.)
- Astheober holding ApS (ejes 100% af Søren Krarup)

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

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
BELØB I DKK 1.000				
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Delegationsaftale	5.353	5.172	5.353	5.172
Honorar for salg af ejendomme i MCPF	2.500	0	0	0
Transaktioner med Birketinget A/S				
Erhvervelse af minoritetsandele, 5,2% af PO Wandsbeck GmbH	0	738	0	0
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Direktion og dennes nærtstående	2.373	2.174	1.156	1.036
Bestyrelse	1.963	2.016	1.337	1.390
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	17.138	1.574
Koncernmellemværender, renteudgifter	0	0	23.195	3.242
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	456.892	45.271
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	619.685	329.843
Modtaget udbytte i året	0	0	48.246	10.114
Betalt udbytte i året	0	3.283	0	3.283

Management fee internt i koncernen faktureret fra moderselskabet beløber sig til 7.700 TDKK (2023: 8.547 TDKK). 1) Administrationsbidrag følger honorarbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomme.

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%.
[p156_r01](#)
- 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.

	2024				
	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%	4.838
Torben Hjort Friederichsen og Torben Hjort Aps	5.000	0	5.000	0,13%	860
Søren Krarup og Astheober Holding Aps	4.357	0	4.357	0,11%	749
Marie Vinther Møller	337	1.085	1.422	0,04%	245
Direktion					
Mogens Vinther Møller og Birketinget A/S	1.033.764	-	1.033.764	27,25%	177.807

	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

32. BEGIVENHEDER ^{p158_r01} BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke herudover indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har ind ^{p158_r02} årsrapporten for 2024.

33. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT ^{p158_r03} TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 20. marts 2025 godkendt nærværende årsrapport 2024 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionær ^{p158_r04} kendelse på den ordinære generalforsamling 23. april 2025.



Visualisering af kantzone udenfor lejlighederne mellem byggefelt B og C.

34. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 fortab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Den ikke kontrollerende interessers forholdsråd 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, der 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.

[p160_r01](#)

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.

[p160_r02](#)

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.

[p160_r03](#)

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.



Sell Speicher.

TOTALINDKOMSTREGULERING

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 til administration af ejendommene. Viderefakturerede omkostninger til lejere, herunder varme, el mv. indregnes netto.

Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- og administrationsomkostninger er indregnet omkostninger til ledelse og administration af koncernen, herunder 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 gældsforpligtelser.

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

BALANCE

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 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.

p162_r09

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 leasingydelsestilbagebetalinger diskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig **p163_r01** ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende 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 pengestrømme 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 leasingbetaling med tillæg af direkte relaterede omkostninger og **p163_r02** omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrasket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrasket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives **p163_r03** 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 til dagsværdi og måles efterfølgende til amortiseret kostpris fratrasket individuel opgjort tabshensættelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af in**p163_r05** på konti i pengeinstitutter.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessum **p163_r07** aktier indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter [p164_r01](#) 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 [p164_r02](#) jnes 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 af [p164_r03](#) 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 [p164_r04](#) 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 [p164_r05](#), 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 gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket [p164_r06](#) 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. [p164_r07](#)

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 [p164_r08](#) ns selskabsobygning 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 midler.

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 for 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:	Resultat før skat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	Årets resultat (DKK)	x 100
	Gennemsnitlig egenkapital (DKK)	
Soliditetsgrad (pct.):	Egenkapital ultimo (DKK)	x 100
	Samlede aktiver (DKK)	
Return on invested capital (ROIC):	Resultat før kurs- og værdireguleringer	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Loan to value (LTV):	Gæld til kreditinstitutter	
	Dagsværdi investeringsejendomme	
Interest coverage (ICR):	Resultat af primær drift	
	Finansielle omkostninger	
Resultat pr. aktie (EPS):	Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
	Gns. antal aktie (stk)	
Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:	p166_r01 Pengestrømme vedrørende primær drift	
	Antal aktier ultimo periode, stk	
Markedsværdi (T.DKK):	Antal aktier i alt (stk.) x Børskurs (DKK)	
Indre værdi pr. aktie (DKK):	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Price Earnings (PE):	Markedsværdi pr. aktie (DKK)	
	Resultat pr. aktie EPS (DKK)	
Kurs/indre værdi (DKK):	(Antal aktier - antal egne aktier) x Børskurs (DKK)	
	Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer	
EBIT pr. aktie (DKK):	EBIT (DKK) (resultat af primær drift)	
	Antal aktie (stk)	
Udbytte pr. aktie (DPS):	Udbytte (DKK)	
	Antal aktie (stk)	
Udlejningsgrad (pct.):	Antal udlejede m²	
	Antal m²	
Vekslekurs DKK/€:	7,4365	



Indgang til gårdhave.



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

Germania Arkaden.