

# PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S **ÅRSRAPPORT 2020** CVR-NR. 30558642

Ihres Lebens.

Terminal 2

Terminal 2

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

## Målområder og styringsnøgletal

STYRINGSNØGLETAL <sup>(1)</sup>	MÅL FOR 2020	RESULTAT FOR 2020	MÅL FOR 2021
Omsætning	175-180 mio. DKK	179,2 mio. DKK	172-181 mio. DKK
EBIT	108-115 mio. DKK	112,6 mio. DKK	106-119 mio. DKK
Overskud før skat og værdireguleringer	77-85 mio. DKK	83,1 mio. DKK	82-95 mio. DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme <sup>(1)</sup>		190,5 mio. DKK	
Overskud før skat	190-200 mio. DKK	273,7 mio. DKK	
Overskud efter skat		235,9 mio. DKK	
Egenkapital		1.395,3 mio. DKK	
Soliditet	>30%	43,03%	
LTV	<70%	46,4%	
Investeringer og vedligeholdelse	> 25 mio. DKK	36 mio. DKK	> 25 mio. DKK
Investering pr m <sup>2</sup>	> 100 DKK pr. m <sup>2</sup>	125,5 mio. DKK	>100 DKK pr. m <sup>2</sup>
Vækst i nettolejeindtægt boliger	1-2%	2,58%	1-2%
Overskudsgrad af primær drift (EBIT- margin)		62,87%	
Samlede antal m <sup>2</sup>		286.862	
Værdi af investeringsejendomme		3.116,3 mio. DKK <sup>(3)</sup>	
Antal lejligheder		3.595	
Dagsværdi i DKK pr. m <sup>2</sup>		10.863 DKK	
Realkreditlån/Dagsværdi <sup>(2)</sup>		44,6%	

(1) 18.11.2020 Fondsbørsmeddelelse (2) Realkreditlån er reduceret med indestående

(3) Værdi før right-of-use-assets (IFRS 16)

# INVESTERINGER I VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRINGER MED BETYDELIGT KLIMAAFTRYK

Som det fremgår af side 65 i årsregnskabet er der siden 2006 investeret betydelige midler i facader, tage, trappeopgange, vinduer, varmeanlæg mv. Sammen med vores ESG-rapport, der kan findes på vores hjemmeside <http://primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-esg/> har vi vist udvalgte ejendomme, hvor der både er reduceret CO<sub>2</sub>, men samtidig skabt betydelig værdi.

ALLE TAL I DKK						Vurdering				
EJENDOM	Se side	By	Byggeår	Lejligheder	m <sup>2</sup>	2020	2010	Ændring	Investering	Investering
Branden-Baumerfeld	14	Lübeck	1965	36	2.274	27.937.500	13.000.250	114,9%	6.570.900	Facader og tag
Armin Strasse	19	Lübeck	1963	51	2.962	29.658.450	19.131.600	55,0%	8.120.500	Facader og balkoner
Marliring	43	Lübeck	1965	20	1.807	16.330.400	8.895.300	83,6%	3.948.500	Facaderenovering og balkoner
Danziger Strasse 23-29	50	Slesvig	1954	35	1.970	16.412.350	10.787.600	52,1%	4.097.500	Facader
Danziger Strasse 24-29	50	Slesvig	1954	34	1.649	13.655.850	8.865.500	54,0%	4.097.500	Facader
Drei Kronen 1-7	51	Slesvig	1968	32	2.929	15.697.150	10.958.950	43,2%	4.200.000	Facader og tag
Drei Kronen 13-15	51	Slesvig	1968	16	1.102	6.429.350	4.842.500	32,8%	2.100.000	Facader og tag
Drei Kronen 13-15	51	Slesvig	1969	32	2.246	14.289.100	11.331.450	26,1%	4.200.000	Facader og tag
Walkerdamm	104	Kiel		0	4.988	78.970.000	54.385.000	45,2%	3.725.000	Betonkælder
Erlenweg	146	Slesvig	1963	48	3.706	17.000.900	15.399.150	10,4%	2.607.500	Balkoner
Berliner Strasse	-	Lensahh	1967	162	10.064	80.000.000	49.922.450	60,2%	2.160.500	Facader
<b>I alt</b>				466	35.697	316.381.050	207.519.750	52,5%	45.827.900	

*Prof. Brix Weg, Hamburg.*



# INDHOLD

## BERETNING OG VIRKSOMHED

- 7 Kort om virksomheden
- 16 Bestyrelsesformanden informerer
- 17 Selskabets direktør informerer
- 18 Hovedtal og nøgle for koncernen
- 20 Prime Office A/S i 2020
- 26 Forventninger til 2021

## KONCERNINFORMATION

- 27 Bestyrelse
- 28 Direktion
- 32 Organisation og ansvarsfordeling
- 36 Aktionærinformation

## SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE

- 40 Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse
- 44 Redegørelse om interne kontroller

## VIRKSOMHEDER OG FORRETNINGSSEGMENTER

- 53 Koncernoversigt
- 54 Styringsdiamant
- 55 Strategi og forretningsmodel
- 56 Tysk økonomi og det tyske ejendomsmarked
- 59 Selskabets Ejendomsportefølje
- 63 Investeringselskaberne

## RISIKOSTYRING

- 76 Risikoanalyse
- 78 Selskabets kapitalstruktur

## PÅTEGNINGER

- 88 Ledelsespåtegning
- 89 Den uafhængige revisors erklæringer

## REGNSKAB

- 94 Resultatopgørelse
- 95 Totalindkomstopgørelse
- 96 Balance
- 98 Egenkapitalopgørelse for koncernen
- 100 Egenkapitalopgørelse for moderselskabet
- 102 Pengestrømsopgørelse
- 106 Noter

- 152 Brev fra selskabets administrerende direktør

# PRIME OFFICE A/S

er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i tyske investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er for 73,7% vedkommende boligejendomme.

**Selskab**

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

CVR-nr. 3055 8642  
Telefon: +45 8733 8989  
[www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk)  
[info@primeoffice.dk](mailto:info@primeoffice.dk)

**Bestyrelse**

Flemming Bent Lindeløv,  
bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth,  
næstformand

Torben Hjort Friderichsen,  
bestyrelsesmedlem

**Direktion**

Mogens Vinther Møller,  
adm. direktør

**Revisor**

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

**Generalforsamling**

Den ordinære generalforsamling afholdes  
onsdag den 14. april 2021 kl. 14.00.

# OVERBLIK

## Hvem er vi?

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

---

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

Selskabets forretningsmodel er at foretage erhvervsmæssig udlejning af investerings-ejendomme.

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

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

### **NORDTYSKLAND SOM INVESTERINGSOMRÅDE**

---

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

### **PRIMÆRE INVESTERINGSBYER**

---

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

<sup>1</sup> Selskabets investeringsejendomme består af tre segmenter. Boliger i K/S Danske Immobilien. Kontorer i en række tyske ejendomsselskaber. Erhverv og bolig i MC Property Fund Hamburg GmbH. Boligerne er her medtaget for K/S Danske Immobilien. Kontorer består af PO Kohlmarkt, PO Walkerdamm, PO Hamburger Chaussee, Office-Kamp, Sell Speicher og Germania Arkaden. Erhverv er for MC Property Fund Hamburg GmbH og PO Wandsbek GmbH. Antallet af m<sup>2</sup> kan derfor ikke direkte afstemmes til de enkelte selskaber i regnskabet.

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

# 73,7%

af selskabets  
ejendomme er  
boligejendomme

- med en høj  
udlejning -  
som skaber  
huslejeindtægter  
med et solidt  
cashflow.

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

# 12%

af selskabets  
ejendomme er  
kontor og

# 14%

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

## SAMLET AREAL

# 286.862 m<sup>2</sup>

til en værdi pr. m<sup>2</sup> på 10.863 DKK

## ANTAL LEJLIGHEDER

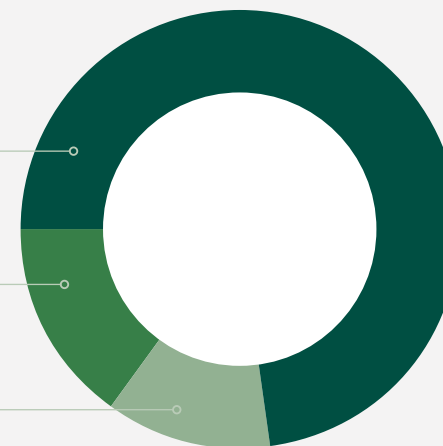
# 3.595

lejligheder i  
Nordtyskland

Boliger 73,7%

Erhverv 14,2%

Kontor 12,1%

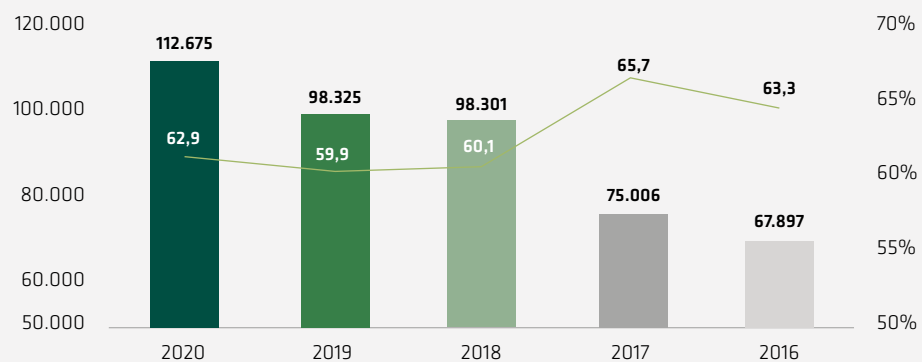




# Resultatudvikling

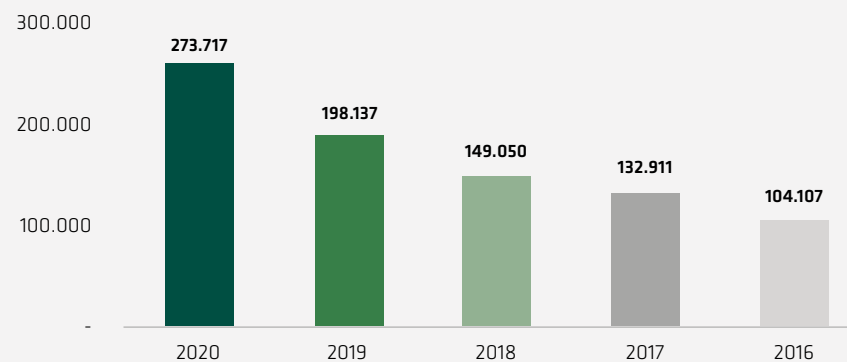
## Resultat af primær drift - EBIT

Koncernens drift er trods COVID-19 robust, og fokus på drift, i alle koncernselskaber og købet af de to kontorejendomme i 2019, har bidraget til en forbedret primær drift. Overskudsgrad stiger med 3% til 62,9%.



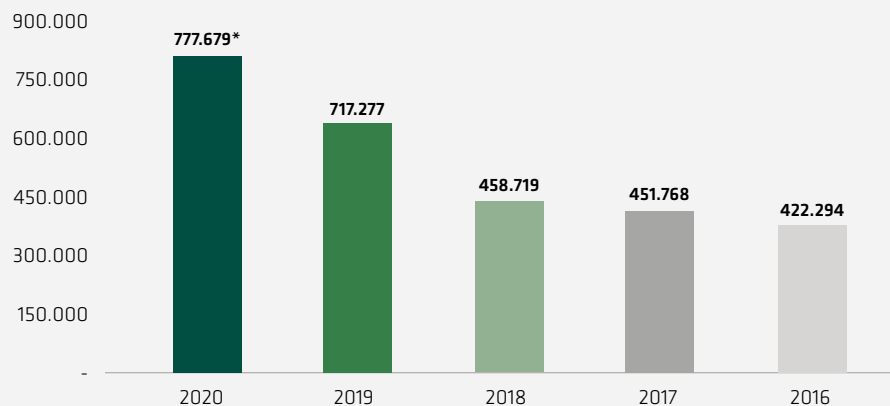
## Overskud før skat

Koncernens værdireguleringer i 2020 er på 190,5 mio. DKK og er resultatet af stigende huslejer og en mindre nedsættelse af afkastprocenten på 0,25% for boliger.



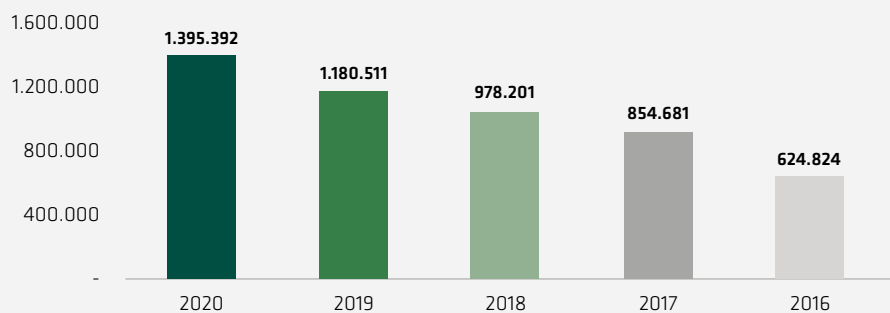
## Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs

Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en aktiekapital på 103 mio. DKK. Koncernens markedsværdi udgør 31.12.2020 777,6 mio. DKK.



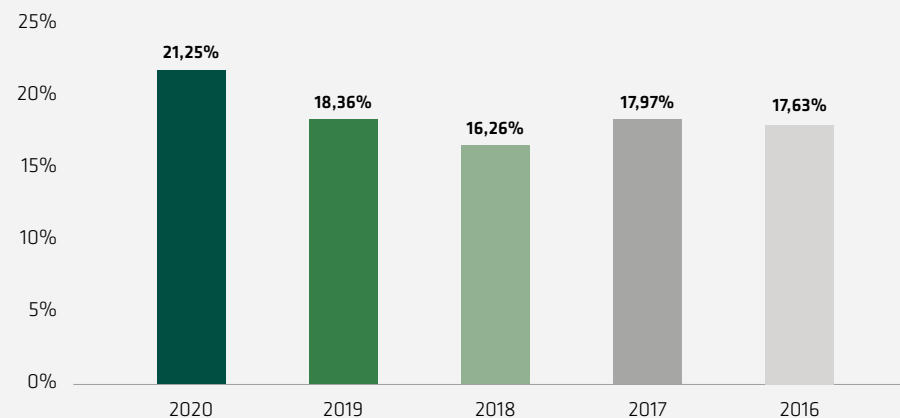
\* Værdi efter modregning af egne aktier.

## Koncernegenkapital

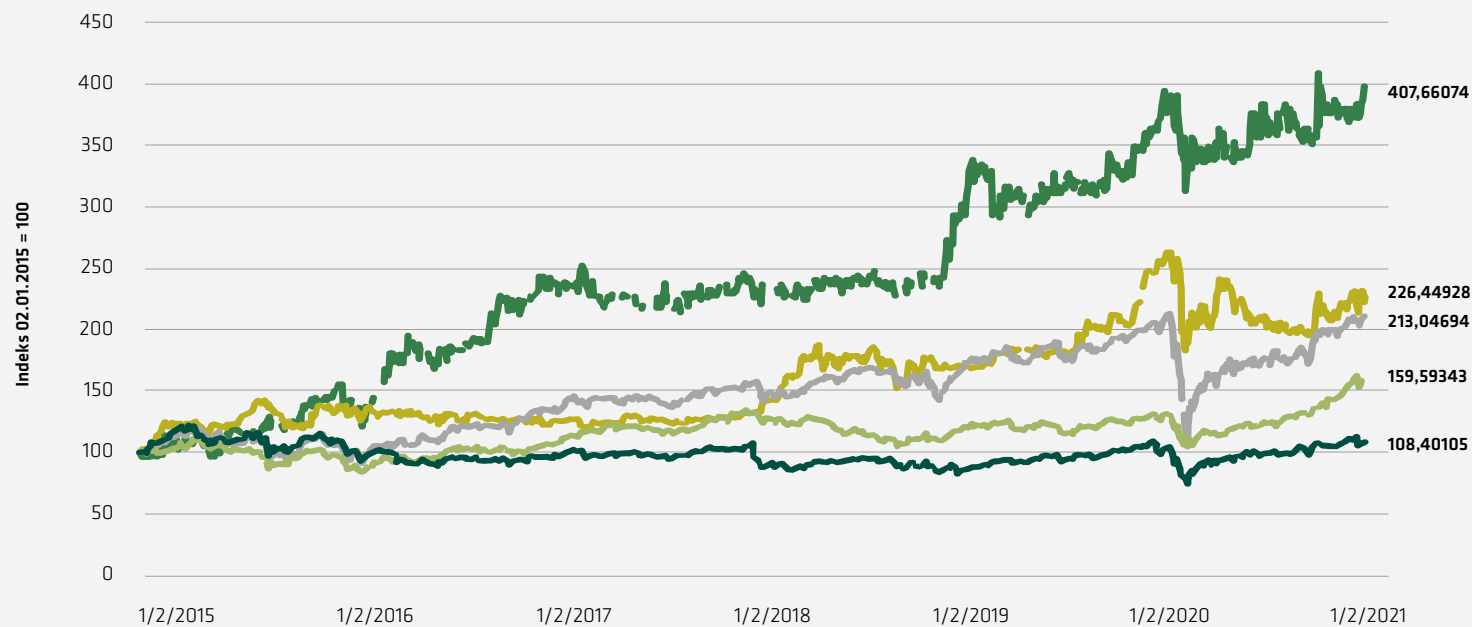


I dag udgør koncernegenkapitalen 1.395 mio. DKK, heraf udgør minoritetsinteresser ca. 562 mio. DKK.

## Egenkapitalforrentning før skat



## Værdiskabelse – Investeringer



— Prime Office — Jeudan — Formuepleje Penta  
— Skagen Kontiki — C Worldwide

Investering kan ske i mange aktivklasser. Her er vist en række gode investeringer fra 2015. Om det er en ren ejendomsaktie, en investeringsforening der investerer i internationale aktier eller en kombination af aktier og obligationer med eller uden gearing kan man se i kursudviklingen. Prime Office har klaret sig blandt de bedste investeringer siden 2015.

# GEOGRAFISK PLACERING AF KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Prime Office ejer direkte og indirekte bolig- og erhvervsejendomme for 3.116.323 TDKK. Heraf udgør boliger 1.684.371 TDKK. Kontorejendomme 786.705 TDKK og MC Property Fund Hamburg GmbH ejer bolig- og erhvervsejendomme for 645.247 TDKK.

Alle tal i 1.000 DKK

## HEIDE

Boliger 305.523 | Erhverv 0 | Kontor 4.463 | alt 309.986

## HENSTEDT-ULZBURG

Boliger 0 | Erhverv 46.867 | Kontor 0 | alt 46.867

## HAMBURG

Boliger 123.607 | Erhverv 449.330 | Kontor 0 | alt 572.937

**ØVRIGE**  
Boliger 25.293 | Erhverv 136.404 | Kontor 0 | alt 161.697

**SLESVIG**  
Boliger 522.820 | Erhverv 0 | Kontor 0 | alt 522.820

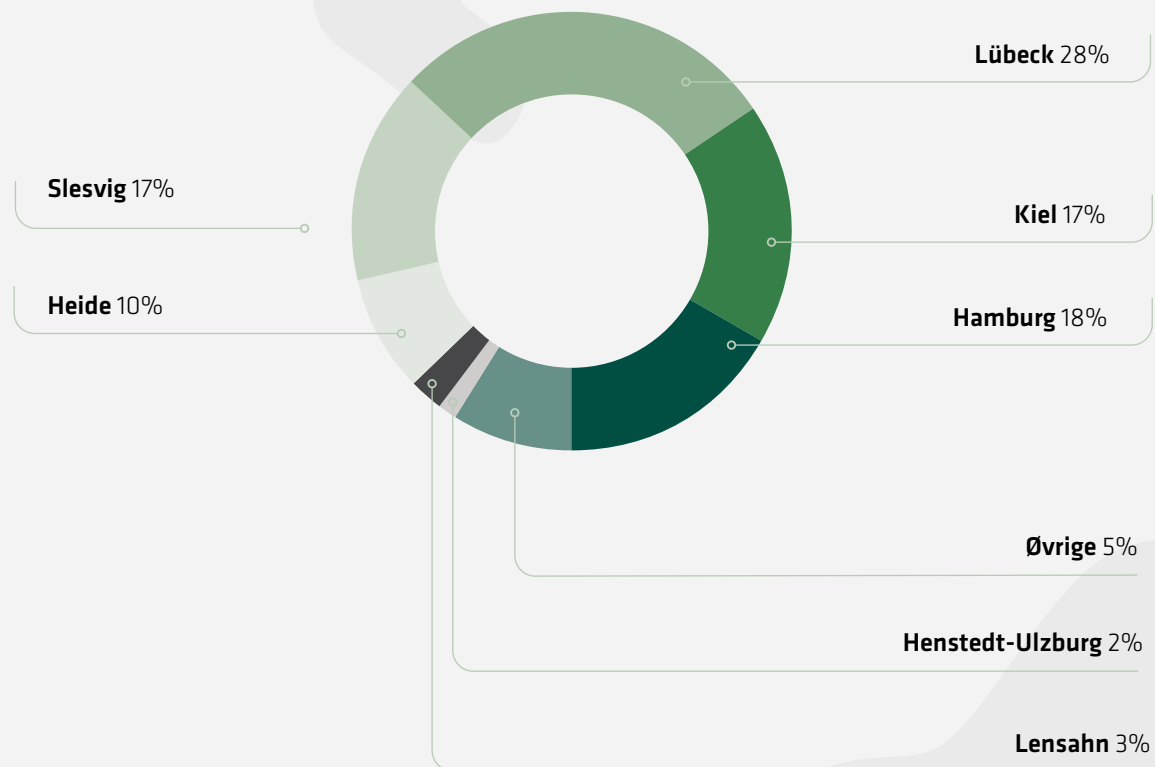
**KIEL**  
Boliger 0 | Erhverv 0 | Kontor 531.538 | alt 531.538

**LENSAHN**  
Boliger 79.994 | Erhverv 0 | Kontor 0 | alt 79.994

**LÜBECK**  
Boliger 627.134 | Erhverv 0 | Kontor 250.704 | alt 877.838

## Fordeling på byer i procent

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





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



# BESTYRELSESFORMANDEN INFORMERER

## Flemming Bent Lindeløv

Formand for selskabet siden børsnoteringen i 2008



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

Endnu engang en varm velkomst til aktionærer og interessenter med interesse for Prime Office A/S, hvor vi i lighed med tidligere år grundigt vil orientere om selskabet og dets virke i det forløbne år.

COVID-19 betød, at 2020 for mange var et ”annus horribilis”. I skrivende stund er store dele af Danmark ved at blive vaccineret, så vi tror og håber på et ”lysere 2021”. Vi glæder os over, at hverken medarbejdere eller vore samarbejdspartnere er blevet hårdt ramt, specielt i lyset af, at mange lande og brancher er blevet påvirket voldsomt.

I den nordtyske og danske ejendomsbranche er bolig- og kontorejendomme sluppet nådigt, og i Prime Office har vi Kun i meget begrænset omfang været ramt af følgerne fra COVID-19

Vi har for første gang publiceret en selvstændig ESG-rapport (environmental, social & corporate governance (ESG)), der offentliggøres i forbindelse med årsregnskabet for 2020. Vi har tilsluttet os hovedprincipperne i FN's verdensmål, og har forholdt os til de verdensmål, der er mest relevante for Prime Office. Det fremgår både af ESG-rapporten og i afsnittet omkring samfundsansvar i årsrapporten.

Se også hjemmesiden [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk), hvor der er en række yderligere og nye informationer om ESG-området.

I lyset af at bæredygtighed er vigtigt har vi haft fokus på det i årevis. Ikke at vi har haft en specifik målsætning om at reducere den samlede CO2 udledning, men ved at vi i årevis har haft fokus på Prime Office's energiomkostninger, der jo også tæller som en udgift for vores lejere (læs: vores kunder). I Tyskland kalder man driftsomkostninger for den ”anden leje”. Vi har derfor flere steder illustreret årsregnskabet med en række eksempler på de besparelses- og investeringstiltag, som vi har gennemført i de sidste 12 år.

Det er et område, som vi fortsat vil bruge ressourcer på, og hos både myndighederne og store fondsforvaltere er det et væsentligt fokusområde.

Vi vil sammen med vores samarbejdspartnere arbejde videre med bæredygtighed omkring miljø- forhold, men også på hele ESG-området med den tilføjelse, at vi er en mindre virksomhed. Vi tror på, at mange bække små gør en stor å.

En del af samfundsansvaret handler om mangfoldighed i ledelsen, og bestyrelsen vil senere indstille til generalforsamlingen, at der vælges et nyt bestyrelsesmedlem, der er en højt uddannet faglig kompetent kvinde, fra en af Danmarks største finansielle virksomheder

Vi ændrede vores vedtægter i 2019, således at vi også kan investere i Danmark. Vi har i 2020 deltaget i et udbud fra Aarhus Kommune af to store byggefeltter på Aarhus havn. Prime Office samarbejder med to af de ”founding partner” hos Danmarks internationale arkitektfirma SHL Architects, John Lassen og Morten Schmidt. På entreprenørsiden var vi godt hjulpet af Aarsleff. Vi håber vi på, at vi i de kommende år også kan udvide aktivitetsområdet med boliginvesteringer til Danmark.

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



# SELSKABETS DIREKTØR INFORMERER

## Mogens Vinther Møller

CEO for selskabet siden børsnoteringen i 2008



2020 viste stærke resultater, både driftsmæssigt og finansielt. Selskabets forretningsmodel har vist sig at være robust trods en global pandemi.

Omsætningen er steget med 9,2% efter købet af de to kontorselskaber, og det har bidraget til et forbedret resultat af den primære drift med 14,6%.

Årets resultat før skat og værdireguleringer er steget med 19,4% til 112,6 mio. DKK.

Stigende husleje specielt i boligsegmentet og en nedsættelse af afkastprocenten med 0,25% har bidraget til værdireguleringer af selskabets ejendomme på 190,5 mio. DKK.

### Hovedtal for 2020

- Årets EBIT er på 112,6 mio. DKK mod 98,3 mio. DKK for 2019.
- Årets overskud før skat og værdireguleringer ligger på 83,2 mio. DKK, og ligger dermed i det interval på 77-85 mio. DKK, som selskabet tidligere har offentliggjort.

- Værdiregulering af koncernens ejendomme udgør 190,5 mio. DKK, og ligger over det interval på 100-110 mio. DKK, som blev meddelt den 18. november 2020, og korrigeret ved meddelelse af 4. februar 2021.
- Årets overskud før skat og efter værdireguleringer ligger på 273,7 mio. DKK og ligger over det interval på 190 til 200 mio. DKK, som selskabet meddelte den 18. november 2020.
- Selskabets investeringsejendomme andrager 3.142,9 mio. DKK og den samlede balance udgør 3.242,9 mio. DKK.
- Virksomhedens egenkapital andrager 1.395,3 mio. DKK.
- Soliditet stiger til 43,03% fra 39,12%.
- LTV udgør 46,4% og er faldet fra 49,8% i 2019.

### COVID-19

Vi har sammen med vores tyske forvalter gennemgået alle henvendelser fra vores tyske kunder, og i de brancher, der er hårdest ramt, bidrager vi både med midlertidig nedsættelse af lejen, og udskydelse med lejebetalingen til efter normalisering af situationen. De samlede effekter er begrænsede.

Se også brev fra selskabets direktør på side 154.

5 års

# HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2020	2019	2018	2017	2016
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	179.232	164.158	163.566	114.230	107.311
Bruttoresultat	131.101	114.722	113.192	78.683	86.069
Resultat af primær drift	112.675	98.325	98.329	75.006	67.897
Resultat af finansielle poster	(29.477)	(28.636)	(32.762)	(17.886)	(20.914)
Resultat før kurs- og værdiregulering	83.198	69.689	65.567	57.120	46.983
Værdireguleringer	190.519	128.338	83.483	75.791	57.124
Resultat før skat	273.717	198.137	149.050	132.911	104.107
<b>Årets resultat</b>	<b>235.945</b>	<b>164.012</b>	<b>128.921</b>	<b>118.523</b>	<b>92.568</b>
<b>BALANCE</b>					
<b>Aktiver</b>					
Langfristede aktiver	3.143.277	2.979.297	2.513.582	2.430.156	1.551.568
Kortfristede aktiver	99.618	38.291	28.538	54.342	12.743
Aktiver i alt	3.242.895	3.017.588	2.542.120	2.484.498	1.564.311
<b>Passiver</b>					
Egenkapital i alt	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681	624.824
Langfristede forpligtelser	1.712.047	1.704.280	1.470.053	1.504.638	875.415
Kortfristede forpligtelser	135.456	132.797	93.866	125.179	64.072
Passiver i alt	3.242.895	3.017.588	2.542.120	2.484.498	1.564.311
<b>PENGESTRØMME</b>					
Resultat af primær drift	112.675	98.325	98.329	75.006	67.897
Pengestrømme vedrørende primær drift	100.750	189.752	68.706	55.698	75.132
Pengestrømme fra driftsaktivitet	71.273	161.116	35.944	37.813	54.218
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	13.963	(114.757)	30.706	(152.284)	(7.267)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(22.713)	(37.294)	(66.377)	108.379	(40.655)
Årets pengestrømme i alt	62.523	9.065	273	(6.092)	6.299
Likvid beholdning primo	13.524	3.375	3.093	9.172	2.873
Likvid beholdning ultimo	75.992	13.524	3.375	3.093	9.172

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>NØGLETAL</b>					
<b>Ejendomme</b>					
Antal m <sup>2</sup> , K/S Danske Immobilien	193.028	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m <sup>2</sup> , PO Kontorselskaber	35.240	20.981	20.670	20.670	20.670
Antal m <sup>2</sup> , MC Property Fund Hamburg	58.635	62.235	73.882	76.847	0
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig	7.824	7.217	6.819	6.583	6.205
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor	23.189	19.400	17.625	17.392	17.121
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , erhverv	13.455	12.142	11.269	10.405	0
Udlejningsgrad, bolig	98,5%	97,8%	98,6%	97,9%	98,4%
Udlejningsgrad, kontor	99,0%	99,2%	98,7%	99,3%	99,8%
Udlejningsgrad, erhverv	96,2%	94,5%	94,6%	92,6%	0,0%
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup>	486	475	462	456	457
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup>	1.185	1.079	1.069	1.065	1.023
Gnst. erhvervsleje pr. m <sup>2</sup>	743	700	692	684	0
<b>Finansielle</b>					
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	62,87%	59,90%	60,12%	65,66%	63,27%
Forrentning af egenkapitalen før skat	21,25%	18,36%	16,26%	17,97%	17,63%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	18,32%	15,20%	14,07%	16,02%	15,68%
Soliditetsgrad	43,03%	39,12%	38,48%	34,40%	39,94%
Return on invested capital (ROIC)	2,65%	2,36%	2,61%	2,35%	3,03%
Loan to value (LTV)	46,4%	49,8%	52,1%	52,0%	50,9%
Interest coverage (ICR)	3,74	3,43	3,00	4,19	3,24
<b>Aktiemarked</b>					
Resultat pr. aktie (EPS)	38,73	30,42	22,43	22,75	18,12
Pengestrømme fra drift pr. aktie	18,88	42,68	10,34	10,88	17,08
Markedsværdi	777.679	717.277	458.719	451.768	422.294
Aktiekurs ultimo periode	206,00	190,00	132,00	130,00	133,00
Indre værdi	220,70	184,52	160,70	139,54	118,91
Price Earnings p.a. (PE)	5,32	6,25	5,88	5,71	7,34
Kurs/indre værdi	0,93	1,03	0,82	0,93	1,12
EBIT pr. aktie	29,85	26,05	28,29	21,58	21,38
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.493.314	3.493.314	3.193.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173
Udbytte pr. aktier	0,0	3,0	0,0	3,0	1,5

**FØR** renovering.



**EFTER** renovering.



*Arminstrasse, Lübeck  
Ejendommen har fået ny facade og nye balkoner*

# PRIME OFFICE A/S I 2020

## Koncernens regnskabsmæssige resultat

### Koncernens nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning udgør 179,2 mio. DKK mod 164,2 mio. DKK.

### Koncernens primær drift

Resultatet af koncernens primær drift udgør 112,7 mio. DKK mod 98,3 mio. DKK i 2019.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 83,2 mio. DKK og ligger dermed i det interval på 77-85 mio. DKK, der er meddelt i seneste fondsbørsmeddelelse. I 2019 var resultatet før skat og værdireguleringer 69,6 mio. DKK.

Nettoværdireguleringerne udgør 190,5 mio. DKK og er dermed reguleret yderligere fra 114 mio. DKK den 30.9.2020.

Årets resultat før skat udgør 273,7 mio. DKK, og ligger dermed over det interval på 190 til 200 mio. DKK som blev meddelt i fondsbørsmeddelelsen den 18.11.2020. Der blev udsendt en opdateret fondsbørsmeddelelse 04.02.2021.

Årets resultat efter skat udgør 235,9 mio. DKK.

## Koncernens segmenter

Koncernens segmenter er udførligt beskrevet i note 3 i regnskabet.

### Boliger i K/S Danske Immobilien

Nettoomsætningen i K/S Danske Immobilien udgør 94,0 mio. DKK og er steget fra 91,6 mio. DKK.

Udlejning af selskabets 3.232 lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 98,5% mod 97,8% sidste år. Huslejeindtægterne er steget med 2,5%, hvilket er over det forventede mål på 1-2%.

Resultatet af primær drift udgør 57,2 mio. DKK mod 57,0 mio. DKK i 2019.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 48,1 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 114,2 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 162,4 mio. DKK mod 113,8 mio. DKK i 2019.

### Kontor omfatter de tyske kontorejendomsselskaber

Købet af Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH i december 2019 har haft fuldt effekt for hele regnskabsåret, og har bidraget positivt til resultatet i segmentet.

Nettoomsætningen i Prime Office A/S' kontorejendomme udgør 42,1 mio. DKK mod 22,6 mio. DKK i 2019.

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

Resultatet af primær drift udgør 35,7 mio. DKK mod 17,0 mio. DKK i 2019.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 44,9 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 17,2 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 44,9 mio. DKK mod 49,7 mio. DKK i 2019.

### **Bolig og erhverv**

Nettoomsætningen i MC Property Fund Hamburg GmbH (MCPF) udgør 43,0 mio. DKK.

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter bolig og erhverv. I 2020 er antallet af ledige lejemål faldet til 3,3% mod 5,5% året før.

Resultat af primær drift udgør 23,7 mio. DKK mod 28,8 mio. DKK i 2019.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 16,4 mio. DKK og værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 59 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 75,5 mio. DKK mod 43,6 mio. DKK i 2019.

De samlede investeringsejendomme andrager 788,9 mio. DKK og omsætningen omregnet for året udgør ca. 43 mio. DKK. Der er i 2020 solgt tre ejendomme for 26 mio. DKK med et tab på 1,3 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

### **Aktiver**

De samlede aktiver andrager 3.242,8 mio. DKK og heraf udgør investeringsejendomme 3.142,9 mio. DKK. Stigningen kan henhøres til aktivering af investeringer, valutakursreguleringer, samt nettoopskrivninger af ejendommenes værdi.

### **Egenkapital**

Koncernens egenkapital udgør 1.395,3 mio. DKK mod 1.180,5 mio. DKK ultimo 2019. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 235 mio. DKK.

## Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 1.712 mio. DKK mod 1.704,2 mio. DKK ultimo 2019. Bankgælden udgør 72,1 mio. DKK. Den udskudte skat er steget til 182,3 mio. DKK mod 153 mio. DKK sidste år. Den udskudte skat kan primært henføres til MC Property Fund Hamburg GmbH og som følge af værdireguleringer af ejendomme.

## Selskabets finansieringsforhold og rentesikringer

En af selskabets strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernen har en LTV på 46,4% mod 49,8% sidste år og en soliditet på 43,03% mod 39,12% sidste år.

I K/S Danske Immobilen udgør nettorealkreditgæld 524,7 mio. DKK ud af en dagsværdi af boligejendomme på 1.510,1 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 34,7%.

I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en nettorealkreditgæld på 438,3 mio. DKK ud af en dagsværdi for kontorejendomme på 817,2 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 53,6%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør nettorealkreditgælden 422,7 mio. DKK. Dagsværdien af investeringsejendommene andrager 788,9 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 53,6% mod 61,1% sidste år.

## Pengestrømme

Resultat af den primære drift udgør 112,7 mio. DKK mod 98,3 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde likviditetspåvirkningen 71,3 mio. DKK mod 161,1 mio. DKK året før. Likviditetspåvirkningen stammer i 2020 primært af betalt selskabsskat på 12 mio. DKK og finansielle omkostninger på 30,1 mio. DKK.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne udgør 14,0 mio. DKK, hvor salg af ejendomme udgør 24,9 mio. DKK og tilgang af investeringsejendomme udgør -10,9 mio. DKK (investeringer).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med 22,7 mio. DKK og der er sket udlodning til minoritetsaktionærer i K/S Danske Immobilen på 6,1 mio. DKK og der er samlet tilbagebetalt lån på 16,6 mio. DKK.

Herefter udgør de samlede pengestrømme 62,5 mio. DKK, og den likvide beholdning ved årets slutning udgjorde 76,0 mio. DKK, hvortil skal tillægges uudnyttede trækingsrettigheder.

## COVID-19

Selskabet foretog ved første nedlukning i marts 2020 en større analyse af alle selskaber og de enkelte lejere. Som følge af usikkerhed om påvirkning af selskabet blev det besluttet, at selskabets forventninger til 2020 blev annulleret. Konklusionen på COVID-19 er, at selskabet kun i et meget begrænset omfang er påvirket af krisen. 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. Med næsten 74% i boligudlejning og 15% i kontor er påvirkningen begrænset.

## Vurdering af selskabets investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi udgør 3.116,3 mio. DKK pr. 31.12.2020. Den kapitaliserede værdi af bygninger på lejet grund udgør 26,6 mio. DKK.

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

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

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

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, som er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For 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.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedrenten, markedsforskel og efterspørgsel, ejendommens type og anvendelighed, by og beliggenhed, ejendommens bygningskvalitet og lejeniveau. Der modtages løbende ejendomsrapporter for det tyske ejendomsmarked og sammen med egne vurderinger fastsættes der en afkastprocent for den enkelte ejendom. Som et led i kvalitetssikring af vurderingerne indhentes der årligt valuarrapporter fra certificerede valuarer.

- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2020 også på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markedsdata for BULWIENGESA, der leverer ejendomsstatistik for 125 byer til den tyske Bundesbank.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 297 mio. DKK.

Det er yderligere beskrevet i regnskabet under risikofaktorer.

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

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

Det er bestyrelsen som tager den endelige beslutning vedrørende værdireguleringer.

## VURDERING AF KONCERNSELSKABERNES EJENDOMME

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2020	Vurdering 31/12/2019	Dagsværdi- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer	Kursregulering	Nettoændring	Valuar 31-12-2020	Valuar + 10% 31-12-2020
K/S Danske Immobilien	1.510.178	1.393.099	114.644	0	8.338	-5.903	117.079	1.513.674	1.665.042
PO Kohlmarkt	215.740	205.417	11.182	0	0	-859	10.323	214.996	236.495
PO Walkerdamm	79.972	79.179	790	0	327	-324	794	72.161	79.377
PO Wandsbek	34.965	35.108	0	0	0	-143	-143	37.197	40.916
PO Hamburger Chausse	52.075	52.288	0	0	0	-213	-213	49.843	54.828
Office Kamp	34.965	35.033	75	0	0	-143	-68	34.965	38.461
MC Property Fund Hamburg**	788.938	755.681	60.340	-26.112	2.226	-3.198	33.256	831.639	914.803
Sell Speicher	210.532	206.164	5.218	0	0	-850	4.368	213.508	234.859
Germania Arkaden	188.958	189.730	0	0	0	-772	-772	183.007	201.307
<b>I alt</b>	<b>3.116.323*</b>	<b>2.951.699</b>	<b>192.249</b>	<b>-26.112</b>	<b>10.891</b>	<b>-12.405</b>	<b>164.624</b>	<b>3.150.990</b>	<b>3.466.089</b>
* Right of use asset			-418						
** Solgte ejendomme			-1.312						
Nettoeffekt resultat			190.519						

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

\*Dagsværdiregulering Right of use assets - ultimo udgør right-of-use-assets 26.619 TDKK.

\*\* Avance/tab solgte ejendomme

I forbindelse med halvårsregnskabet pr. 30.6.2020 blev ejendommene i K/S Danske Immobilien opskrevet med 20 mio. DKK primært som følge af stigende huslejeindtægter i K/S Danske Immobilien.

I forbindelse med delårsrapporten for 3. kvartal 2020 blev koncernens ejendomme opskrevet som følge af stigende huslejer i boligejendomme, og som følge af en nedsættelse af afkastprocenten med 0,25% for boligejendomme. Værdien af det største boligejendomsselskab blev også bekræftet af en tysk valuar. Samlet blev ejendommene værdireguleret med 114 mio. DKK pr. 30.9.2020.

Den positive udvikling i huslejeindtægterne fortsatte i andet halvår af 2020 og har bidraget til en yderligere værdiregulering ved årets udgang. Desuden har det vist sig, at koncernen har været mindre ramt af COVID-19 end forventet.

Efterspørgslen efter specielt bolig- og kontorejendomme er fortsat igennem hele 2020, og for specielt de 7 største tyske byer er afkastprocenten for kontorejendomme kommet under 3%. Den tyske Bundesbank offentliggør løbende ejendomsdata fra hele Tyskland, som en del af deres statistiske oplysninger, og heraf fremgår det, at både lejepriiser og priser på fast ejendom er steget igennem hele 2020.



I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør ejendomme i og omkring Hamborg ca. 75%, og afkastprocenten for koncernens boligejendomme i Hamborg er nedsat til 4% fra 4,25%. For erhvervsjendommene i Hamborg er afkastprocenten 4,5%.

Den samlede afkastprocent i koncernen var i 2019 på 4,85% og den er nedsat til 4,60% for 2020.

For koncernens ejendomme er ejendomsværdierne i MC Property Fund Hamburg GmbH opjusteret med ca. 60 mio. DKK.

I K/S Danske Immobilien er huslejeindtægterne steget med 2,8% i regnskabsåret. Der er således foretaget en samlet værdiopskrivning i 2020 på 117 mio. DKK, der er foretaget både i forbindelse med halvåret og i forbindelse med 3. kvartal 2020, hvor den gennemsnitlige afkastprocent blev nedsat fra 5% til 4,75%.

For koncernens kontorejendomme er afkastprocenterne uforandrede. I PO Kohlmarkt GmbH, Sell Speicher GmbH og i Germania Arkaden GmbH er afkastprocenterne fortsat 4,5%, mens den i de øvrige kontorejendomme ligger på 4,38 - 4,75%.

I forhold til koncernens værdiregulering pr. 30.9.2020 på 114 mio. DKK er værdierne derfor yderligere reguleret med ca. 75 mio. DKK, som følge af ovennævnte forhold.

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

Koncernens valuarer har i forbindelse med årsregnskabet vurderet selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2020.

FAKT Valuation har vurderet koncernens boligejendomme (K/S Danske Immobilien) til en markedsværdi på 1.665 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 1.513,6 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

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

FAKT Valuation har vurderet koncernens bolig- og erhvervsjendomme (MC Property Fund Hamburg GmbH) til en markedsværdi på 914,8 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger på ca. 10% og til 831,6 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

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

For 2021 vil selskabet fortsat løbende offentliggøre vurderingerne af koncernens ejendomsselskaber i forbindelse med del-og halvårsrapporter på baggrund af BUWOG ejendomsdata og ejendomsdata fra BULWIENGESA. Det er fortsat koncernens bestyrelse, der fastsætter vurderingerne for selskabets investeringsejendomme.

### **Udbytte**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen der udbetales 5 DKK i udbytte pr. aktie for 2020.

# FORVENTNINGER TIL 2021

Boligejendomme og kontorejendomme repræsenterer 86% af selskabets huslejeindtægter, og der forventes en stabil omsætning og en fortsat høj udlejning af alle ejendomme.

Prime Office A/S forventer en omsætning (huslejeindtægter) på 172 – 181 mio. DKK og resultat af primær drift (EBIT) på 106 til 119 mio. DKK. Prime Office A/S opererer med et interval for resultatforventningerne i de enkelte ejendomsselskaber, og summen af disse tal udgør EBIT for den samlede koncern.

Efter renteomkostninger forventes et resultat før værdiregulering af ejendomme på ca. 82-95 mio. DKK. Prime Office A/S vil fortsætte med at optimere ejendommenes værdi gennem fokus på kunder (lejere), vedligeholdelse af selskabets ejendomme og effektivisering af driften.

Der forventes fortsat et højt investerings- og vedligeholdelsesprogram i koncernen.

Selskabet lån er realkreditlån med lang løbetid, og der er kun mindre driftskreditter i koncernen. Der anvendes renteswaps i lånenes løbetid til at sikre faste renter. Selskabet har lave renter for ca. 75% af gælden i de næste 5 år, og yderligere rentesikringer frem til 2030. Dette er yderligere beskrevet i finansieringsafsnittet.

Selskabets gældsandel i forhold til ejendommenes værdi (LTV) ligger på 44,5%, og for selskabet største selskab – K/S Danske Immobilien – er LTV på 34,7%.

Selskabet har indgået langfristede rentesikringer af gæld og selskabets renteudgifter forventes at være på ca. 30 mio. DKK i 2020. Der forventes ikke væsentlige ændringer i gældsposter.

De økonomiske forventninger for 2021 er forbundet med risici og usikkerhedsfaktorer, der kan medføre væsentlige afvigelser i forhold til det forventede. Usikkerhedsfaktorerne er primært udlejning, ændringer i selskabets omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme, og ændringer i selskabets finansieringsforhold. COVID-19 vil også kunne påvirke selskabet i negativ grad.

## FORVENTNINGER TIL 2021

BELØB I MIO. DKK	Forventning til 2021	Realiseret i 2020
<b>Omsætning</b>		
K/S Danske Immobilien (Bolig)	94 - 96	94,0
Prime Office A/S (Kontor)	40 - 43	42,1
MC Property Fund Hamburg GmbH	38 - 42	43,0
<b>Omsætning i alt</b>	172-181	179,2
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>		
K/S Danske Immobilien (Bolig)	55-60	57,2
Prime Office A/S (Kontor)	34 - 38	35,6
MC Property Fund Hamburg GmbH	20 -25	23,7
Ikke fordelte omkostninger	-3-4	-3,9
<b>Resultat af primær drift (EBIT) i alt</b>	106 - 119	112,7
<b>Finansielle poster</b>		
K/S Danske Immobilien (Bolig)	9	9,0
Prime Office A/S (Kontor)	8	8,0
MC Property Fund Hamburg (bolig og erhverv)	7	7,2
<b>Resultat før skat og værdiregulering af ejendomme</b>	82-95	83,2

# BESTYRELSE

## Selskabets bestyrelse

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

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

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth og Torben Hjort Friderichsen.

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

Alle medlemmer er på valg hvert år og blev alle genvalgte på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 04.06.2020.

Der har i årets løb været afholdt 7 bestyrelsesmøder, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har deltaget.



Bestyrelse og direktion i Prime Office A/S:

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



## Flemming Bent Lindeløv, bestyrelsesformand

Uddannelse: civilingeniør,  
lic.tech.

Født: 20. august 1948.

Indtrådt i bestyrelsen den  
21. april 2008 og på valg på  
generalforsamlingen i 2021.

Antal aktier i Prime Office A/S:  
28.130 stk

Nationalitet: Dansk

Afhængig (medlem af  
bestyrelse i mere end 12 år)

### Honorar som bestyrelsesformand:

Prime Office A/S:  
250.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg  
GmbH:  
250.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:  
250.000 DKK.

**Direktionsposter:** Hegelund Invest ApS

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

**Bestyrelsesposter:** The Index Project (fond), The Index Project A/S, A-Consult A/S (bestyrelsesformand), LED IBOND A/S, LED IBOND International A/S, Prime Office A/S (bestyrelsesformand), K/S Danske Immobilien (bestyrelsesformand), Illums Bolighus A/S (bestyrelsesmedlem), Illums Bolighus Holding A/S (bestyrelsesmedlem), Nordic Artists Management A/S (Næstformand), TONEART INTERIOR ApS (bestyrelsesformand), TONEART A/S (bestyrelsesformand), IBH 3 ApS (bestyrelsesformand), Copenhagen Piano A/S (bestyrelsesformand), Schoeller-Plast-Entreprise A/S (bestyrelsesmedlem), Universal Flytteforretning A/S (bestyrelsesmedlem), BRIAN SØGAARD HOLDING ApS (bestyrelsesmedlem), HEGELUND INVEST ApS (Bestyrelsesformand), Universal Transport A/S (bestyrelsesmedlem), Brian S. Holding Aps, (bestyrelsesmedlem), AlfaNordic Group A/S (bestyrelsesformand), AlfaNordic Academy A/S (bestyrelsesformand), MC Property Fund Hamburg GmbH (bestyrelsesformand).

**Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):** Brian Søgaard Fællesholding Aps, Washa 3.0 Aps.

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



Knud Aage Hjorth,  
næstformand

Uddannelse: Finansøkonom.

Professionelt  
bestyrelsesmedlem.

Født den: 24. september 1958

Indtrådt i bestyrelsen den  
16.10.2017 og på valg på  
generalforsamlingen i 2021.

Antal aktier i Prime Office A/S:  
27.262 via M+M Invest Aps og  
Knud Aage Hjorth

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

**Honorar 2020 som  
næstformand:**

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

MC Property Fund Hamburg  
GmbH: 125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:  
DKK 125.000 DKK.

**Direktionsposter:** M&M Invest Aps.

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

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

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

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



Torben Hjort  
Friderichsen,  
bestyrelsesmedlem

Født den: 26. august 1953

Indtrådt i bestyrelsen den 24. april 2014 og på valg på generalforsamlingen i 2021.

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

Nationalitet: Dansk

Uafhængig

**Honorar 2020 som bestyrelsesmedlem:**

Prime Office A/S:  
125.000 DKK.

MC Property Fund Hamburg GmbH:  
125.000 DKK.

K/S Danske Immobilien:  
125.000 DKK.

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

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

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

**Tidligere bestyrelsesposter (seneste 5 år):** REK Berlin 1 Aps, Berlin Wohnungs Invest 2 Aps, KRING Group A/S, Ejendomsselskabet Iserlohn A/S, Tolefrapo Aps (Bonus Invest A/S).

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

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

# DIREKTION

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



Mogens Vinther Møller,  
adm.dir.

Født: 9. august 1957.

Indtrådt i direktionen den 10. december 2007.

Besiddelse af antal aktier i Prime Office A/S: 847.259 stk. via Birketinget A/S

Gage: Kr. 1.750.000 i Prime Office A/S og koncernselskaber.

Kontraktansat til 2025. Direktøren har ikke bonus, aktieoptioner eller pensions-og fratrædelsesordninger.

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

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

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

**Bestyrelsesposter:** Ingen

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

## Uddannelse

Bankuddannet. HD i Finansiering og HD i organisation

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

Mangeårig erfaring med tyske ejendomsinvesteringer og tyske forhold.

# ORGANISATION OG ANSVARSFORDELING

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

## Bestyrelse

Bestyrelsen ansætter direktionen/ledelsen.

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

Bestyrelsen vurderer løbende alle ændringer i lovgivning og forordninger. For at sikre alle relevante kompetencer på det finansielle og det juridiske område er en række funktioner outsourcet til en række samarbejdspartnere, der besidder en række af de relevante kompetencer som kræves på disse områder.

## Direktion

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

## Revisionsudvalg

Prime Office A/S' samlede bestyrelse fungerer som revisionsudvalg. Revisionsudvalget forbereder bestyrelsens arbejde med regnskabs- og revisionsmæssige forhold, herunder relaterede

risikomæssige forhold. Udvalget gennemgår og forholder sig til koncernens regnskabsrapporter og vurdering af relaterede risici, væsentlige regnskabsprincipper og procedurer, interne kontroller, rapporter fra ekstern revision, vurdering og målinger af investeringsejendomme, compliance og hvidvask. Bestyrelsens næstformand, Knud Aage Hjorth, er formand for revisionsudvalget.

Der har i 2020 været afholdt 3 møder i revisionsudvalget.

## Vederlag-og nomineringsudvalg

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

Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 4.6.2020. Vederlagspolitikken og bestyrelsens kompetencer kan læses på selskabets hjemmeside, og i selskabets ESG-rapport for 2020.

Der anvendes ikke eksterne rådgivere i udvalgene.

## Årshjul

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

## Compliance og risikostyringsfunktion

I 2020 har selskabet truffet aftale med BDO om, at selskabet varetager selskabets compliance og risikostyringsfunktion. Der udarbejdes årligt en compliance rapport til selskabets bestyrelse og der udarbejdes løbende risikorapporter til selskabets bestyrelse. Både compliance og risikostyringsfunktionen er dermed uafhængige af selskabets ledelse.



### **FAIF-lovgivning og depositar**

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

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

### **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.

Det er fortsat Deloitte, der er selskabets revisor.

### **Controlling**

Selskabet har en central funktion i relation til controlling af den finansielle rapportering fra koncernens tyske ejendomsselskaber og øvrige finansielle data. Der udarbejdes årligt et budget, som omfatter koncernens forretningsaktiviteter. Budgettet følges månedvis 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 365.000 lejligheder i Tyskland og Østrig, og foretager forvaltning for eksterne kunder. Aftalen er en videreførelse af forvaltningsaftale med BUWOG Immobilien Management GmbH, der var et selskab i BUWOG koncernen, som Vonovia har overtaget i 2018.

Selskabet foretager alle forvaltningsfunktioner for selskabet: Udlejning og opkrævning af huslejer, bonitetsvurderinger af lejere. Efter overtagelsen af MC Property Fund Hamburg GmbH blev der ansat 10 medarbejdere, herunder en række viceværter. Koncernen har derfor overtaget større investerings- og vedligeholdelsesplaner i en separat dansk funktion. BUWOG anvender et SAP-baseret økonomistyringssystem og udarbejder månedlige rapporter for udlejning, vedligeholdelse, investeringer og debitorstyring, samt leverer alle data til BDO, der står for selskabets regnskabsfunktion. Alle økonomiske stamdata og månedsdata stilles til selskabets rådighed i en App.

### **BUWOG App**

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

BUWOG App's økonomiske data indgår i selskabets månedlige 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.

Sell Speicher set fra Wall 55



# AKTIONÆRINFORMATION

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

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere investorrelevant information. Informationen har først og fremmest til formål at give investorer et retvisende billede af koncernens aktiviteter og fremtidsudsigter, så prisfastsættelsen af selskabets aktie reflekterer værdien af koncernen. Under Investor Relations kan der findes relevante informationer om Prime Office A/S, herunder fondsbørsmeddelelser og regnskabsmeddelelser.

## Fondskode og aktiekapital

Fondsbørs:	Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Fondskode/ISIN:	DK0060137594
Aktiens navn:	Prime Office A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominel stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihænde havepapir:	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 847.259 stk. aktier svarende til 22,34%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

## Egne aktier

I henhold til selskabsloven kan aktionærene 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 2020 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

# AKTIEKURSUDVIKLING

Kursudviklingen på Prime Office A/S har været stabil i årets løb. COVID-19 betød et fald i marts 2020, men kursen rettede sig i løbet af 2020 og steg med ca. 8% i årets løb. Markedsværdien steg til ca. 781 mio. DKK. (Inkl. egne aktier). Prime Office A/S er en del af OMX Small Cap Index der er steget markant siden medio 2020. Det er især to medico-selskaber, der trækker dette indeks op.



# OFFENTLIGGJORTE MEDDELELSER

## Fondsbørsmeddelelser i 2020

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

## Økonomisk rapportering

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

## Finanskalender for 2021

Årsrapport 2020	22. marts 2021
Ordinær generalforsamling 2021	14. april 2021
Delårsrapport 1. kvartal 2021	20. maj 2021
Delårsrapport 1. halvår 2021	19. august 2021
Delårsrapport 3. kvartal 2021	18. november 2021
Finanskalender 2022	18. november 2021



*Germania Arkaden, Kiel.*



*Germania Arkaden, Kiel.*

# LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på [www.corporategovernance.dk](http://www.corporategovernance.dk). På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger i henhold til de seneste anbefalinger fra udvalget i november 2020.

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

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

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

## **Bestyrelsens opgaver og ansvar**

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

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

Alle bestyrelsesmedlemmer har deltaget i samtlige 7 møder i årets løb.

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

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

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

## **Bestyrelsens sammensætning, kompetencer og organisering**

I forbindelse med valg til bestyrelsen søger bestyrelsen at sikre, at alle nødvendige kompetencer er til stede i bestyrelsen. Det tilstræbes især, at der i bestyrelsen findes kompetencer inden for ejendomsinvestering og finansiering. Selskabets bestyrelse består af 3-5 medlemmer, og udgør i dag 3 medlemmer. Af selskabets vedtægter fremgår, at de af generalforsamlingen valgte bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen.

På selskabets hjemmeside er bestyrelsens kompetencer beskrevet.

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

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



Selskabets bestyrelse fungerer som revisionsudvalg med selskabets næstformand Knud Aage Hjorth som formand. Der har været afholdt 3 møder i 2020.

Under afsnittet omkring organisering er selskabets administrative funktioner yderligere beskrevet.

#### **Aktionærer (ejere)**

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

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

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

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

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

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

Selskabets bestyrelse har vedtaget en kommunikationspolitik, der findes på selskabets hjemmeside. Kommunikationspolitikken skal bidrage til at sikre, at oplysningsforpligtelserne fastlagt af Nasdaq Copenhagen A/S efterleves. I henhold til kommunikationspolitikken skal alle interessenter have mulighed for at modtage al kursrelevant information om selskabet med passende hyppighed og på en hurtig og effektiv måde inden for rammerne af de børsetiske

regler. Det skal endvidere sikres, at selskabet opretholder et højt informationsniveau, herunder med oplysninger om selskabets økonomiske og driftsmæssige udvikling.

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

Selskabet har en åben informationspolitik omkring alle relevante forhold.

#### **Kunder (lejere)**

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

### **Ledelsens vederlag**

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

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

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

Direktionen har ikke aktieoptioner eller lignende.

Der er mulighed for, at direktionen kan modtage præstationsaktier, som også er omfattet af FAIF-lovgivningens regler.

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

### **Risikostyring**

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

### **Whistleblowerordning**

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

### **Revision**

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

I 2019 har selskabet sammen med BDO vurderet alle personfølsomme oplysninger, som selskabet modtager. Konklusionen var at selskabet ikke modtager nogen datafølsomme informationer fra kunder, og i de få tilfælde hvor det sker er der tale om lovkrav som følge af særlovgivning, hvor den pågældende person giver skriftligt samtykke til dataoplysningerne.



*Marliring 94, Lübeck. Renovering af tag og facade og nyt opvarmningsanlæg. Svalegange renoveret og nye balkoner.  
Investering 4,4 mio. DKK*

# REDEGØRELSE OM INTERNE KONTROLLER

## Indledning

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

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

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

## Årshjul

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

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

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

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

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

## Kontrolmiljø

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

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

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

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

#### **Risikovurdering og årshjul**

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

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

#### **Kontrolaktiviteter og overvågning**

Kontrolaktiviteterne tager udgangspunkt i en vurdering af koncernens risici. Hensigten med kontrolaktiviteterne er at sikre, at udstukne mål, politikker, manualer, procedurer m.v. opfyldes og

eventuelle fejl, mangler og afvigelser m.v. opdages rettidigt. Dette sker i samarbejde med selskabets juridiske samarbejdspartner på området.

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

#### **Information og kommunikation**

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

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

#### **Politikker og forordninger**

I 2020 har selskabet sammen med selskabets depositar gennemgået alle relevante forretningsgange og kontroller som kræves ifølge lovgivningen for at sikre, at de er aktuelle og i overensstemmelse med seneste lovning. Specielt er compliance og risikoområdet gennemgået, og der er gennemført flere ændringer for at sikre, at aktionærernes interesser varetages bedst muligt.

Det er udarbejdet nye specifikke politikker for markedsføring og operationel risiko. Flere politikker er

tilpasset de nye ændringer på risikostyringsområdet, og kan læses på selskabets hjemmeside.

# SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE

I 2020 har selskabet for første gang udarbejdet en ESG-rapport\*, der også findes på selskabets hjemmeside <http://primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-esg/>.

Virksomhedens forretningsmodel er at drive erhvervs-mæssig udlejning af investeringsejendomme i Nordtyskland. I et separat afsnit er vist virksomhedens concernstruktur og den strategi som virksomheden 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 kapitalmarkedsløsnings. 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 komiteén for god selskabsledelse og det behandles på side 40.

\* ESG-rapport (environmental, social & corporate governance (ESG))

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.

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

Da Prime Office A/S primært driver virksomhed i Danmark og i Tyskland, som har tiltrådt FN's menneskerettighedskonvention, og da vi ikke vurderer, at vores virksomhed i sig selv indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af menneskerettigheder, er det vurderet, at det ikke har været nødvendigt at vedtage 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 2020 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.

### **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 2020 har to af selskabets medarbejdere gennemført Aros' mini MBA.

### **Antikorruption 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 2020 er der gennemført en regnskabskontrol af de tyske myndigheder i MC Property Fund Hamborg GmbH. Konklusionen på undersøgelsen, der gjaldt årene 2013-2016 betød en mindre regulering på ca. 18.000 EUR af momsforhold i en ejendom med blandet udlejning.

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 indanket til Erhvervsankenævnet, der træffer beslutning herom. 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 kunders identitet, indhenter oplysninger om formål med og forventet omfang af kundeforholdet, er opmærksomme på atypiske transaktioner, identificerer mistænkelige transaktioner og informerer de rette myndigheder hvis en mistanke ikke kan afkræftes.

### **Risikostyring**

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

læses på selskabets hjemmeside. Herudover er der i afsnit omkring organisation redegjort for selskabets outsourcete funktioner som regnskabsfunktion, compliance - og risikostyringsfunktion.

### **Due diligence**

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

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

Denne redegørelse om det underrepræsenterede køn udgør den lovpligtige redegørelse for regnskabsåret 2020 som er udarbejdet i henhold til årsregnskabslovens § 99 b.

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

I Prime Office A/S har mangfoldighed primært relation til alder, køn, nationalitet og ledelsens uafhængighed. Under forudsætning af, at der fortsat vil være særlig fokus på sikring af kompetencer og erfaringer, som er nødvendige for, at bestyrelsen kan varetage de ledelsesmæssige opgaver og det ansvar, der påhviler den, er det bestyrelsens ambition yderligere at styrke mangfoldigheden i relation til køn. Vores nuværende måltal er ét kvindeligt bestyrelsesmedlem til tiltrædelse i løbet af 2021. Der er ikke sket ændringer til hverken måltallet eller bestyrelsessammensætningen i 2020, men det er bestyrelsens forventning at dette blive en realitet i 2021.

I 2020 var 100 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer mandlige medlemmer. 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. Som følge af selskabets begrænsede antal ansatte foretages der ikke separate målinger af diversitet og mangfoldighed blandt øvrige medarbejdere.

Selskabet har ikke en politik for den øvrige ledelse. Den øvrige organisation består af en direktør. Koncernen har på koncernniveau styrket hele organisationen. Der er indgået en kontrakt med BDO om at varetage selskabets regnskabsfunktion. Hos den delegerede er der ansat en medarbejder til dels administration og controlling, og der er ansat en specialkonsulent indenfor bygningsinvesteringer og vedligeholdelse.

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

### **Miljø og klima**

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

Prime Office A/S har i en årrække haft en grøn strategi omkring energiforbrug og forsyning. I en række tilfælde

er der i selskabets boligejendomme sket totale facade- og tagrenoveringer for at nedsætte energiforbruget og reducere lejernes samlede omkostninger til varme. For alle ejendommene er der udarbejdet energipas, og der foreligger en plan for udskiftning af alle ældre kedler til mere energirigtig varmforsyning. I flere ejendomme er forsyningen ændret fra olie til gas. Enkelte ejendomme er opført med solceller. Der foretages ikke konkrete målinger på de gennemførte energiforbedringer eller opstilles energiregnskab.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er væsentlige risici knyttet til miljø og klima baseret på koncernens aktivitet. Selskabet vil dog fortsat have fokus på energirigtige løsninger til gavn for miljø og klima og for selskabets kunder.

### **Prime Office har taget stilling til FN's 17 verdensmål, med udgangspunkt i hvor selskabet bedst kan være med til at gøre en forskel**

For Prime Office er det vigtigt at være realistisk i forhold til hvilke verdensmål selskabet kan bidrage med.

Ikke desto mindre forsøger Prime Office at gøre sit absolut bedste på de områder hvor det er muligt at yde en indsats.

De 3 verdensmål Prime Office har identificeret er følgende:

- Bæredygtig energi
- Bæredygtige byer og lokalsamfund
- Klimaindsats



## 7 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 tag. Herudover er alle oliefyr i princippet besluttet udskiftet til anden energiforsyning.

## 11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



Som børsnoteret aktieselskab har Prime Office en forpligtelse overfor sine aktionærer om at tjene mest muligt på de givne investeringer som er foretaget. Prime Office er lykkedes med dette ved at holde et højt vedligeholdelses- og investeringsniveau, lav tomgang, middel til høj fluktuation på lejere og ved at sikre sig at huslejen stiger i et rimeligt niveau og tempo. I Prime Office største boligselskab K/S Danske der udlejer almindelige lejligheder til almindelige tyskere, har den gennemsnitlige huslejestigning siden 2006 været 2,08% på årlig basis. I samme periode er der i gennemsnit brugt 12 mio. kr. årligt på vedligehold og yderligere 9 mio. kr. i moderniseringer og investeringer. På den måde sikrer Prime Office at kunne overholde sine forpligtelser overfor aktionærer, samtidig med at kunne sikre gode levevilkår og rimelige huslejer for alle bolig lejere.

## 13 KLIMA-INDSATS



Her håber Prime Office at kunne yde sin største indsats. Særligt i forhold til hvilken form for energi der anvendes i ejendommene. Som det fremgår i ovenstående omkring bæredygtig energi, vurderer Prime Office samtlige ejendomme og mulighed for en mere bæredygtig energi. Dertil er det væsentligt at tage i betragtning hvilke ejendomme der kan blive drevet i højere grad af vedvarende energi. Prime Office har længe brugt mange ressourcer på at give ejendommene en væsentlig bedre isolering og dermed sikret at CO2 udslippet er faldet på de ejendomme der indtil videre er renoveret. Buwog er blevet bedt om at varetage ovenstående opgaver i tæt samarbejde med hovedkvarteret i Aarhus.

## Danziger Strasse, Slesvig

Nyt tag, kviste og klimaskærm.



**FØR** renovering.



**EFTER** renovering.

## Drei Kronen, Slesvig

Tag, facade, udskiftning af vinduer og varmeanlæg, brutto pris:  
Investering ca. 10 mio. DKK.



**FØR** renovering.



**EFTER** renovering.



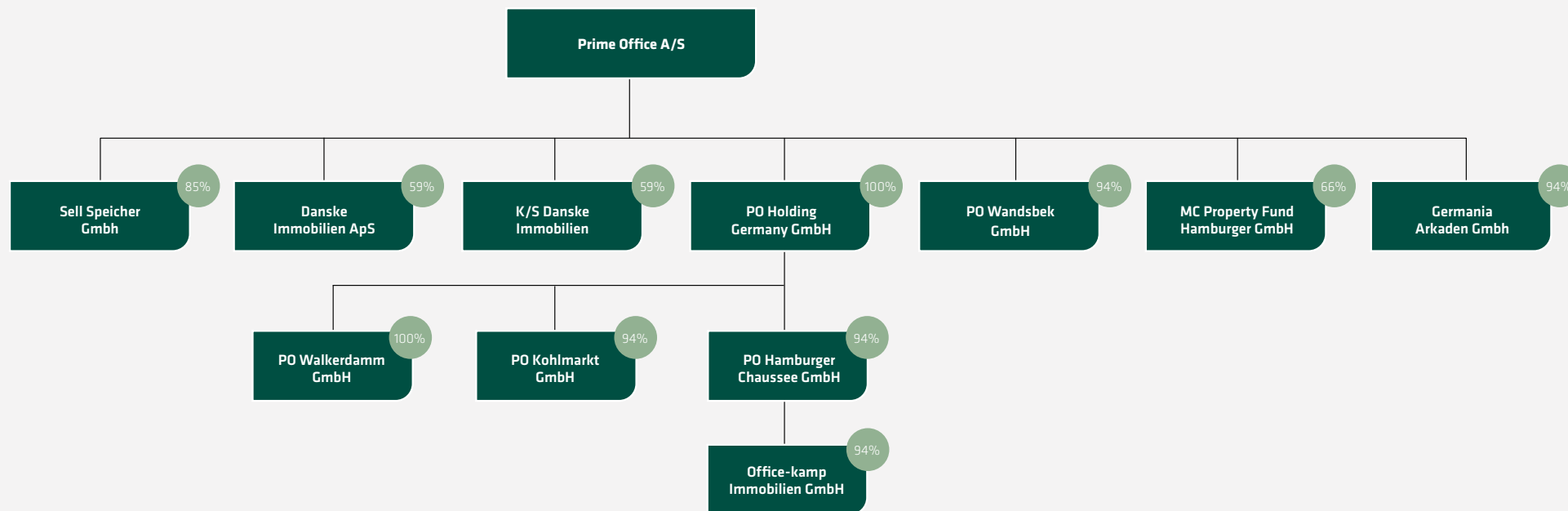
SELL-SPEICHER

Große HAFENRUNDFAHRT  
mit Preisbegünstigung  
ANFANG 1. JAHRES 1974

LP26b

# VIRKSOMHEDER OG FORRETNINGSSEGMENTER

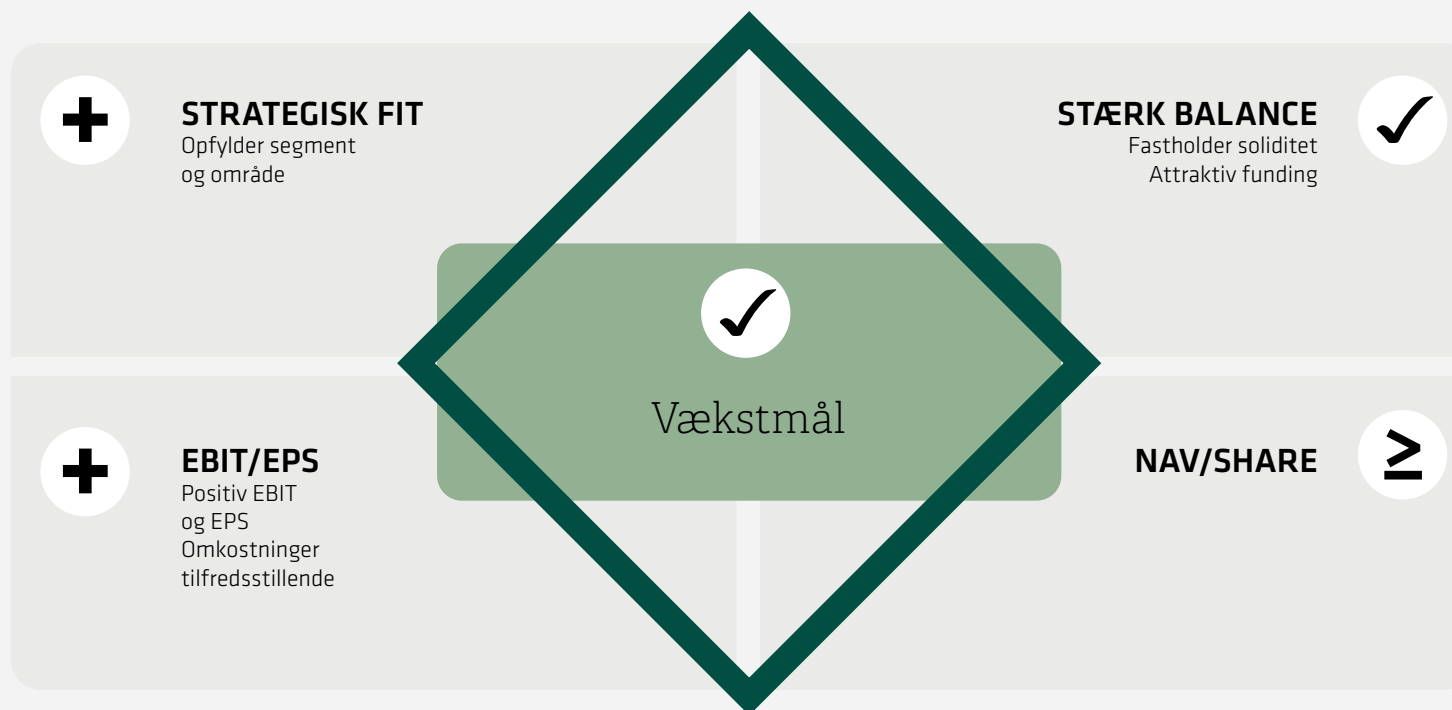
## KONCERNSTRUKTUR



# STYRINGSDIAMANT

Forretningsmodellen understøtter selskabets strategi.

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



# STRATEGI

## DE 5 STRATEGISKE SØJLER

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

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

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

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

På side 18 viser vi disse nøgletal.

- 1 EJENDOMMENS DRIFT**
- Optimere EBIT
  - Stigende leje
  - Reducere tomgang
  - Reducere omkostninger
  - Vedligeholdelse og investeringer
  - Enkle nøgletal

- 2 FINANSIERING**
- Stærk likviditet
  - Optimere renter
  - Sund kapitalstruktur
  - Styling af løbetider
  - Kapitalformer - hybrid egenkapital
  - Rating

- 3 PORTEFØLJE**
- Optimere portefølje ved kloge investeringer og vedligeholdelse
  - Rentabilitet af segmenter og områder
  - Vækst hvor risiko afkastforhold taler for det
  - Løbende vurdering af salg

- 4 VÆRDIKÆDE**
- Fokus på kunder og tilfredshed
  - Vurdere alle omkostninger også for kunderne i hele værdikæden

**5**

### STYRET VÆKST

- Opfylde kriterier for vækst:
- Passe til segment og område
  - Stigende EBIT og EPS
  - Stærk balance
  - Høj kreditværdighed

## 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.

# TYSK ØKONOMI OG DET TYSKE EJENDOMSMARKED

Til trods for, at tysk økonomi også er hårdt ramt af COVID-19, med et stort fald i BNP og en stigning i arbejdsløsheden, så har ejendomsmarkedet i Tyskland klaret sig godt. Hårdt ramt er retail- og hotelsektoren, mens logistik- og kontorejendomme har klaret sig godt. Boligmarkedet er fortsat med at stige, og i de seneste år stiger både boligpriserne i de store byer og i mindre tætbefolkede områder. Det har ifølge den tyske centralbanks analyser været tilfældet siden 2015.

I Tyskland har man gode erfaringer med "kurzarbeit", der betyder, at staten støtter virksomheden, hvis de undlader at afskedige medarbejderne. Det har betydet, at arbejdsløsheden i Tyskland i december 2020 "kun" er steget til 5,7%. Erfaringerne fra finanskrisen med dette økonomiske politiske instrument viste sig positivt i at arbejdsløsheden ikke steg markant under finanskrisen.

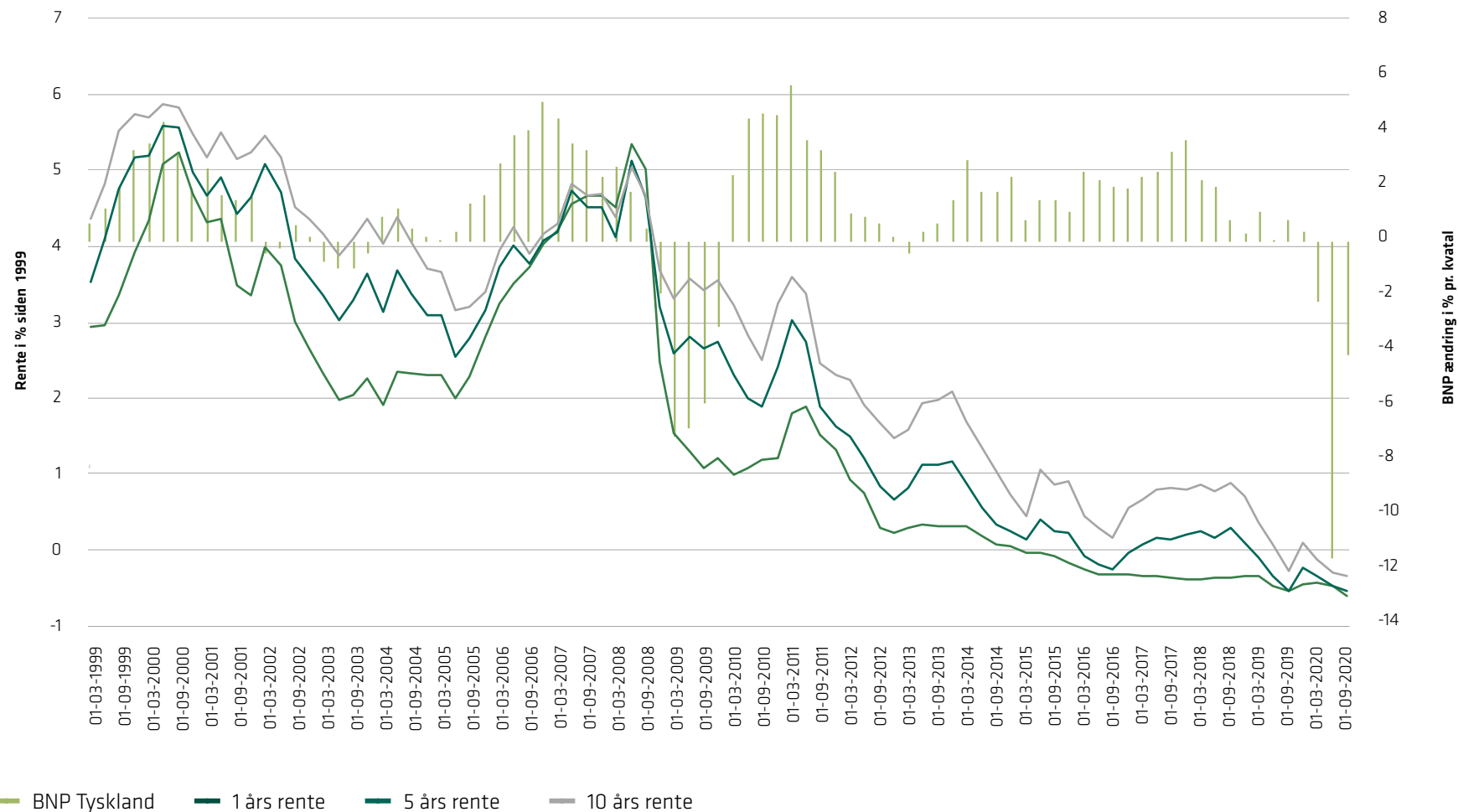
En analyse foretaget af den tyske centralbank i oktober 2020 viser, at ejendomsmarkedet fortsat er steget i boligsegmentet, og stigningsprocenterne har i de seneste år været den samme, uanset om der er tale om de syv største byer, byområder eller mindre tætbefolkede områder.

Der er fortsat mangel på boliger i Tyskland og både mangel på attraktive jordstykker, stigende byggeomkostninger og flere politiske indgreb i lejelovgivningen, har betydet, at der i 2020 igen bygges under de 300.000 boliger som er behovet pr. år. Både lejepriser og priser på fast ejendom er steget, ikke mindst fordi rådighedsbeløb for den enkelte tysker er steget, samt en fortsat faldende rente, der betyder mindre omkostninger til boliglån.

Når dertil skal lægges en markant efterspørgsel efter ejendomsaktiver som følge af en ikke eksisterende rente, så er stigningerne på boligmarkederne for næsten 10. år i træk steget med mellem 6-8% i 2020.

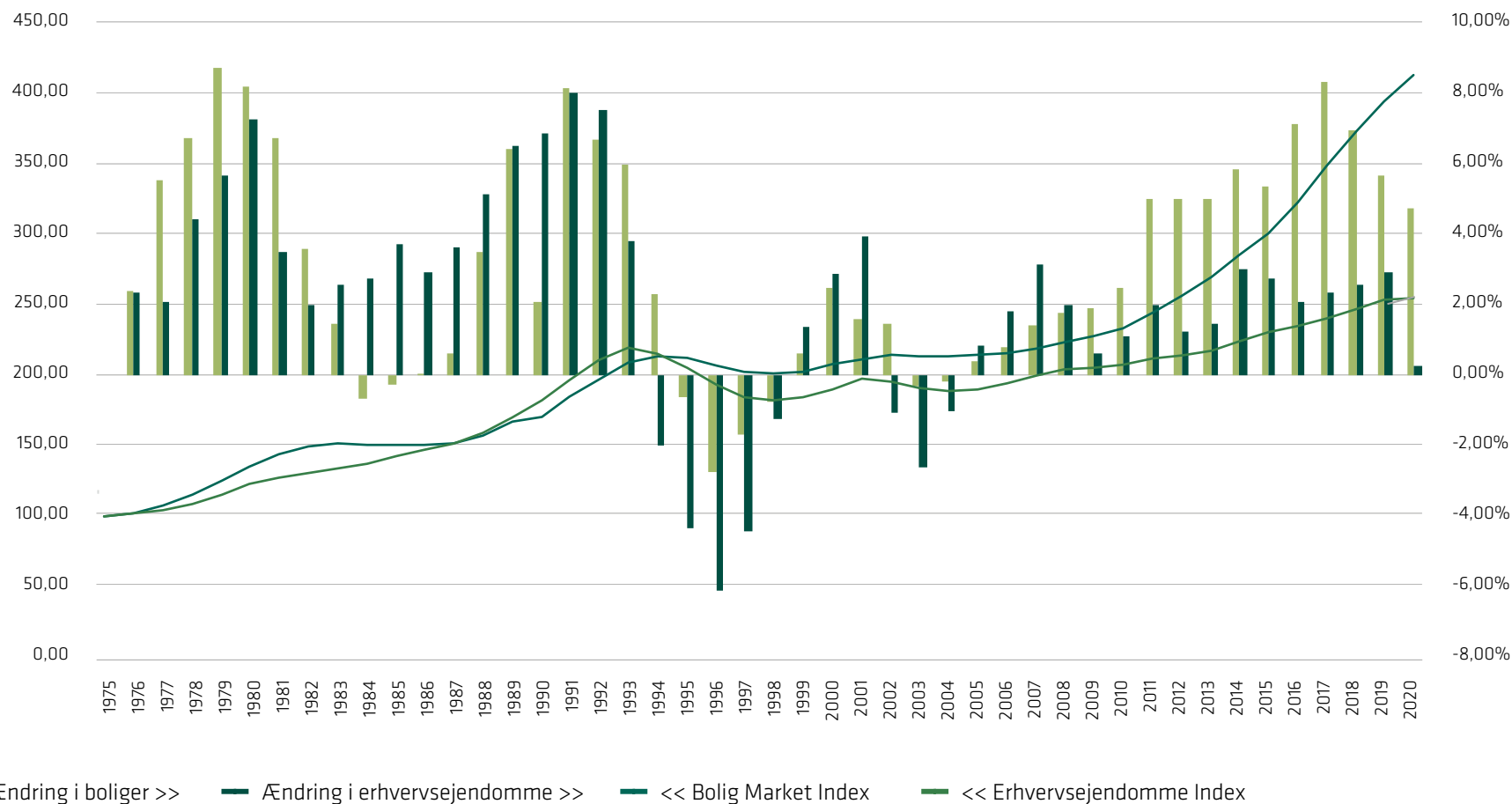


## UDVIKLING I TYSK ØKONOMI OG RENTEUDVIKLINGEN



Kilde: Bloomberg

## EJENDOMSMARKEDET I TYSKLAND



Til trods for COVID-19 og et fald i BNP på 5,4% er boligpriserne steget med over 5%, mens erhvervsmarkedet samlet er steget med 0,7%. Det er primært retailsektoren, der er ramt, men også kontormarkedet er ramt, som følge af hjemmearbejde. Det er primært de største byer der er ramt, på trods af dette ligger udlejningsniveauet ligget fortsat meget højt i en historisk sammenhæng.

# SELSKABETS EJENDOMSPORTEFØLJE

## Segmenter

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

Selskabet ejer 3.595 lejligheder fordelt på 211.530 m<sup>2</sup>.

Den samlede værdi andrager 3.116,3 mio. DKK

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

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

**MC Property Fund Hamburg** ejer 33 bolig- og erhvervsejendomme og et grundstykke. Erhverv er udlejning til kontor, supermarkeder, tekstil (REWE, KIK, Penny og Jysk), restauranter og fitness.

## OVERSIGT OVER KONCERNENS EJENDOMME OG HOVEDDATA

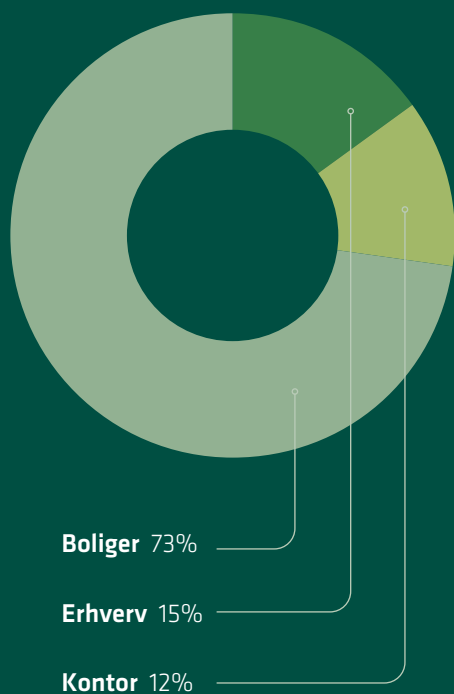
1.000 m <sup>2</sup>	Type	Antal Ejendomme	Antal m <sup>2</sup>	Erhverv	Bolig
K/S Danske Immobilien	Bolig	77	193.028	1.266	191.762
PO Kohlmarkt	Kontor	1	9.265	9.265	
PO Walkerdamm	Kontor	1	4.988	4.988	
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	1	1.180	628	552
PO Hamburger Chausse	Kontor	1	3.412	3.412	
Office Kamp	Kontor	1	2.136	2.136	
Sell Speicher GmbH	Kontor	1	7.424	7.424	
Germania Arkaden GmbH	Kontor	1	6.794	6.794	
MC Property Fund	Bolig og erhverv	33	58.635	39.419	19.216
I alt		117	286.862	75.332	211.530
				26,3%	73,7%

## FORDELING PÅ M<sup>2</sup>

Selskabet ejer samlet 286.862 m<sup>2</sup>, hvoraf 73,7% er boliger og 26,3% er kontor og erhverv.

Heraf udgør lejligheder 3.595 fordelt i Nordtyskland.

Den geografiske fordeling er vist på side 8 og vurderinger på side 24 og i note 2.



## ØKONOMISKE NØGLETAL<sup>1</sup>

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31-12-2020	Antal m <sup>2</sup>	Værdi i m <sup>2</sup>	Omsætning Huslejeindtægter	EBIT	Afkast %	Leje pr m <sup>2</sup>
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.510.178	193.028	7.824	93.845	56.172	4,75	486
PO Kohlmarkt	Kontor	215.740	9.265	23.285	11.128	9.007	4,50	1.201
PO Walkerdamm	Kontor	79.972	4.988	16.033	4.654	4.303	5,25	933
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	34.965	1.180	29.631	1.760	1.348	4,38	1.492
PO Hamburger Chausse	Kontor	52.075	3.412	15.262	3.168	2.674	5,25	928
Office Kamp	Kontor	34.965	2.136	16.369	2.051	1.633	5,00	960
MC Property Fund	Bolig og erhverv	788.938	58.635	13.455	43.561	36.277	4,50	743
Sell Speicher GmbH	Kontor	210.532	7.424	28.358	10.388	9.087	4,50	1.399
Germania Arkaden GmbH	Kontor	188.958	6.794	27.813	8.875	7.730	4,50	1.306
<b>i alt</b>		<b>3.116.323</b>	<b>286.862</b>	<b>10.863</b>	<b>179.430</b>	<b>128.231</b>		<b>625</b>

1) Tallene er opstillet fra de interne regnskaber og uden fordeling af koncernomkostninger. Kan derfor ikke fuldt afstemmes til årsregnskab.

Selskabets største ejendomsselskaber er K/S Danske Immobilien, hvor ejendommene er vurderet til 1.510,1 mio. DKK. MC Property Fund Hamburg vurderet til 788,9 mio. DKK og kontorejendommen PO Kohlmarkt GmbH vurderet til 215,7 mio. DKK. De to kontorejendomme i Kiel – Sell Speicher GmbH og Germania Arkaden GmbH er vurderet samlet til 399,4 mio. DKK.

Den direkte rente målt som lejeindtægt i forhold til dagsværdi udgør 5,8% svarende til en faktor på 17,3.

Værdien pr. m<sup>2</sup> andrager 10.863 DKK og som det fremgår er kontorejendommene vurderet højere end boligejendommene. Selskabets kontorejendom, PO Kohlmarkt GmbH, er vurderet til 23.285 DKK pr. m<sup>2</sup> og den gennemsnitlige leje andrager 1.201 DKK pr. m<sup>2</sup>.

Selskabets boligejendomme i K/S Danske Immobilien er gennemsnitlig vurderet til 7.824 DKK pr. m<sup>2</sup> og den årlige leje udgør 486 DKK pr. m<sup>2</sup>.

I MC Property Fund Hamburg GmbH er værdien pr. m<sup>2</sup> på 13.455 DKK og den gennemsnitlige leje udgør 743 DKK pr. m<sup>2</sup>.

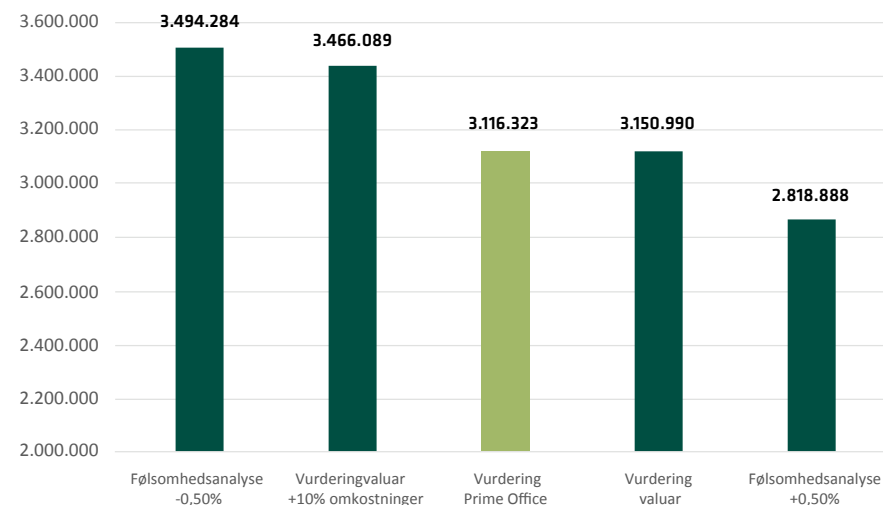
## UDLEJNING OG LEDIGE LEJEMÅL

Beløb i DKK 1.000	KSD	MCPF	PO Kohlmarkt	PO Hamb.Ch	Office Kamp	PO Wandsbek	PO Walker	Sell Speicher	Germania Arkaden	I alt
Fuld udlejning	97.708.302	44.092.761	11.165.020	3.113.793	2.021.288	1.796.762	4.795.670	10.402.641	9.107.042	184.203.279
Ledige lejemål	1.660.452	2.854.514	27.139	-	-	-	22.496	-	382.707	4.947.308
Nettoleje	96.047.850	42.357.321	11.137.882	3.113.793	2.021.288	1.796.762	10.402.641	8.724.335	180.375.045	
Tomgang i % af leje	1,7%	6,5%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	4,2%	2,7%
Areal i m <sup>2</sup>	193.028	58.635	9.265	3.412	2.136	1.180	4.988	7.424	6.794	286.862
Antal ledige i m <sup>2</sup>	3.254	2.796	0	0	0	0	0	0	0	6.050
Tomgang i % af areal	1,7%	4,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%
Antal lejligheder	3.232	355				8				3.595
Antal ledige	48	8				0				56
Procent	1,5%	2,3%				0,0%				1,56%

Kilde: BUWOG APP December 2020

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

## VURDERINGER OG FØLSOMHED



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

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

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

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

Som det fremgår af figuren er selskabets ejendomme vurderet til 3.116,3 mio. DKK og valuarerne vurderer ejendommene til 3.150,9 mio. DKK.

## AFKASTPROCENTER FOR SELSKABETS EJENDOMME

BY	Bolig	Kontor/Erhverv
Hamburg	4%	4,5%
Lübeck	4,75%	4,50%-5%
Kiel		4.5%-5,25%
Slesvig	5,00%	
Heide	5,00%	6,00%
Lensahn	5,0%	
Eutin	5,00%-6%	6,00%
Leck		7,00%
Neumünster		6,00%
Glückstadt		5,25%
Øvrige	5,25%	6,00%

I 2020 blev selskabets afkastprocent for boligejendomme ændret fra 5,25% til 5% udenfor Hamburg, hvor den blev ændret til 4%. Selskabets største kontorejendomme i Kiel og Lübeck har en afkastprocent på 4,5%.

Valuarerne opgør ejendommene ifølge RICS Red Book og fratrækker transaktionsomkostningerne i vurderingerne. Valuarernes bruttoværdi af ejendommene andrager 3.466 mio. DKK når disse omkostninger tillægges. Det er skat ved salg af ejendomme på mellem 4,5-6,5% der afhænger af delstat, mægleromkostninger på 3% og notaromkostninger på ca. 1%. Samlet er gennemsnittet for disse omkostninger beregnet med 10%.

En ændring i markedsrenten og afkastprocenten vil ved en ændring på + - 0,5% betyde, at hvis afkastrenten falder med 0,5% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre ca. 3.494 mio. DKK og stiger afkastrenten med 0,5% vil det betyde, at selskabets ejendomme falder til ca. 2.818 mio. DKK.

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

# INVESTERINGSSELSKABERNE

## K/S Danske Immobilien

Selskabets andel af den samlede portefølje udgør 48,5%, og de samlede lejeindtægter andrager ca. 96 mio. DKK. LTV er faldet til 34,7%.

			Lübeck		Schleswig		Heide/Tönning		Lensahn	
Beløb i DKK 1.000	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
K/ S Danske Immobilien										
Vurdering	1.510.178	1.391.198	627.134	596.799	522.820	461.797	280.230	261.220	79.994	71.382
Andel af portefølje	48,5%	47,2%	41,5%	42,9%	34,6%	33,2%	18,6%	18,8%	5,3%	5,1%
Nettoleje	96.047	93.108	38.075	37.005	34.626	33.020	18.185	18.121	5.160	4.958
Afkastprocent	5%	5,0%	4,75%	4,75%	5%	5,25%	5%	5,25%	5%	5,25%
EBIT	74.006	70.054	29.824	28.348	26.170	24.244	14.011	13.714	4.000	3.747
LTV	34,7%	40,60%								
Tomgang	1,50%	2,20%	0,50%	1,1%	2,9%	4,3%	0,80%	0,3%	1,20%	2,5%
Antal m <sup>2</sup>	193.028		70.296		76.111		36.557		10.064	

\*EBIT tal er fra selskabets interne regnskaber og uden fordeling af fællesomkostninger (revisor, bestyrelse, delegation mv.) og beregnet på basis af lejeliste fra december 2020

## UDVIKLING I LEJE OG INDTJENING

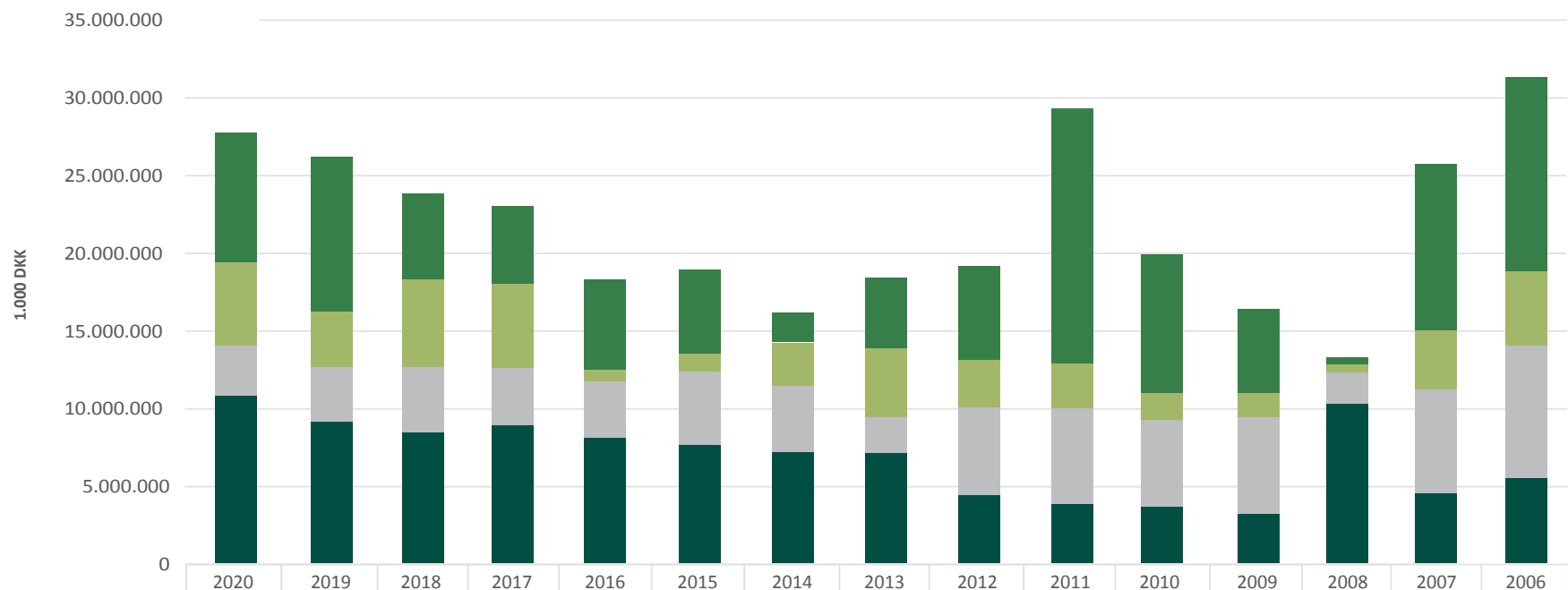
I K/S Danske Immobilien er huslejen steget for 16. år i træk. Når selskabets udvikling er stabil og med høj indtjening skyldes det ikke mindst et konsekvent og stabilt investeringsprogram.

I 2020 er der anvendt ca. 28 mio. DKK i investeringer og vedligeholdelse der er på niveau med forrige år.

Beløb i DKK 1.000	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Nettleje	93.845	91.668	89.166	87.687	85.640	83.870	82.002	80.464	79.597	77.409	76.012	74.577	73.584	71.500
Resultat før renter	56.168	57.024	56.576	50.824	54.066	54.663	54.820	54.424	53.505	53.528	53.341	50.226	49.778	42.869
Resultat før værdiregulering	47.128	47.500	46.462	40.508	43.668	46.439	38.521	39.306	20.116	23.335	12.385	25.016	17.606	14.026



## INVESTERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE FRA 2006 TIL 2020



	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Investering i DKK / m <sup>2</sup>	145	133	125	120	96	97	86	93	100	154	103	86	67	134	162
■ Moderniseringer	8.272.939	9.027.132	5.457.125	5.457.125	6.593.250	5.457.371	2.585.150	4.336.791	6.750.707	17.346.720	9.057.024	5.378.048	184.651	10.673.636	12.333.462
■ Planlagt vedligeholdelse	5.559.840	3.933.544	5.922.750	5.159.229	521.500	1.564.500	2.965.100	2.759.438	2.709.750	2.168.875	1.270.817	1.311.509	271.958	3.307.648	4.646.991
■ Forbedringer udlejning	3.398.714	3.451.748	3.583.152	2.958.566	2.957.650	3.906.609	3.650.500	3.546.669	2.626.088	5.798.313	5.693.197	6.456.799	2.229.957	6.762.445	8.931.625
■ Løbende vedligeholdelse	10.644.323	9.142.913	8.940.000	9.393.839	8.396.150	7.688.922	7.301.000	7.210.028	7.105.207	4.168.186	3.718.862	3.373.949	10.217.966	4.872.090	5.195.240

K/S Danske Immobilien har et årligt investeringsbudget i størrelsesorden 25 mio. DKK, der er opdelt på løbende vedligeholdelse, investeringer der vedrører modernisering af boliger, og ejendomsinvesteringer. I 2020 er der investeret ca. 28 mio. DKK, hvoraf en mindre del er aktiveret på ejendommene.

# KONTOREJENDOMME

Kontorejendomme udgør 26% af den samlede portefølje, og heraf udgør PO Kohlmarkt 26,3%, Sell Speicher\*\* udgør 25,8% og Germania Arkaden\*\* udgør 23,1%. Målt i antal m<sup>2</sup> udgør kontorejendomme 12% af porteføljen.

## Prime Office Kontor samlet

Beløb i DKK 1.000			PO Kohlmarkt		PO Walkerdamm		PO Wandsbek		PO Hamb. CH		Office Kamp		Sell Speicher		Germania	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vurdering*	817.207	407.025	215.740	205.417	79.972	79.179	34.965	35.108	52.075	52.288	34.965	35.033	210.532	206.164	188.958	189.730
Andel af portefølje	26,2%	13,8%	26,4%	50,5%	9,8%	19,5%	4,3%	8,6%	6,4%	12,8%	4,3%	8,6%	25,8%		23,1%	
Nettoleje	41.850	22.175	11.137	11.104	4.711	4.577	1.763	1.748	3.113	3.128	2.021	2.088	10.400	10.407	8.703	9.300
Afkastprocent	4,65%		4,50%	4,50%	5,25%	5,25%	4,38%	4,38%	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
EBIT	38.072	17.083	10.170	7.922	4.221	3.611	1.613	1.336	2.782	2.592	1.812	1.622	9.535	9.276	7.939	7.020
LTV	53,04%	51,9%	51,3	54,20%	43,7	44,30%	61,9	61,90%	49,7	49,70%	49,7	49,80%	57,3	61,70%	56,7	56,80%
Tomgang	1,0%	0,8%	0,20%	1,2%	0,60%	0,3%	1,50%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	2,4%	2,8%
Antal m <sup>2</sup>	35.240	20.981	9.265		4.988		1.180		3.412		2.136		7.465		6.794	

\* Tal fra koncernens interne vurderingsmodl.

\*\*Sell Speicher og Germania Arkaden blev købt i december 2019.

## LEJEØVERSIGT OVER STØRSTE LEJERE

### PO Kohlmarkt GmbH

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Kohlmarkt</b>	<b>Lübeck</b>	<b>9.265</b>		<b>11.166</b>	
Hovedlejere	Bank	4.988	54%	7.374	31-12-2026
	Tyske Stat	1.561	17%	1.150	31-12-2020
	Revision*	1.006	11%	835	31-08-2020
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					4,95 år

\*Er udlejet til den tyske stat fra 2021 på en 10 års lejekontrakt.

### PO Walkerdamm GmbH, Kiel

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Walkerdamm</b>	<b>Kiel</b>	<b>4.988</b>		<b>4.466</b>	
Hovedlejere	Offentlig	3.012	60%	2.795	31-12-2021
	Revisor	518	10%	553	20-06-2022
	Rejsebureau	383	8%	406	31-01-2023
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					0,96 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 15 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

### Office-Kamp, Lübeck

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>Office Kamp</b>	<b>Lübeck</b>	<b>2.136</b>		<b>2.021</b>	
Hovedlejere	EDB	689	32%	585	28-02-2022
	Retail	388	18%	472	14-02-2023
	Forsikring	221	10%	254	31-12-2021
	Læge	249	12%	267	31-01-30
	Uddannelse	319	15%	350	31-12-2020
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					2,9 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 15 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

### PO Wandsbek, Hamburg

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Wandsbek</b>	<b>Hamburg</b>	<b>1.180</b>		<b>1.791</b>	
Hovedlejere	Detailhandel	628	53%	1.339	04-05-2026
	Boliger	552	47%	413	
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					5 år

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

### PO Hamburger Chausse GmbH

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>PO Hamburger Ch.</b>	<b>Hamburg</b>	<b>3.412</b>		<b>3.114</b>	
Hovedlejere	Tysk sygekasse	3.412	100%	3.114	31-12-2024
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					4 år

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

### Sell Speicher II GmbH (købt i 2019)

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
<b>Sell Speicher</b>	<b>Kiel</b>	<b>7.425</b>		<b>10.214</b>	
Hovedlejere	Advokat	1.353	18%	1.827	30-06-2022
	Revision	639	8%	830	30-06--2022
	Bank	727	10,6%	1.090	30-06-2022
	Forsikring (flere)	1.004	14%	1.466	30-06-2029
	Speciallæge (flere)	795	12%	1.276	3-5 år
	Parkering			856	
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					3,6 år

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 6 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

### Økonomiske historiske data for Sell Speicher GmbH

Beløb i DKK 1.000	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Lejeindtægt	10.393	10.399	9.906	9.951	10.324	10.257	10.272	10.257	10.130
Driftsomkostninger	1.406	1.232	1.067	1.247	836	1.023	858	1.127	978
Resultat af primær drift	8.987	9.167	8.839	8.704	9.488	9.234	9.413	9.130	9.152

### Germania Arkaden GmbH (købt i 2019)

Selskab	By	Antal m <sup>2</sup>	Andel	Leje i 1000 DKK	Slutår
Germania Arkaden GmbH	Kiel	6.794		9.107	
Hovedlejere	Pensionskasse	4.535	64%	5.834	30-09-2023
	Speciallæger	1.373	21%	1.956	Ca 3 år
<b>Gennemsnitlig løbetid</b>					

På selskabets hjemmeside findes vurderingsrapport og på side 6 fremgår en detaljeret lejeoversigt.

### Økonomiske historiske data for Germania Arkaden GmbH

Beløb i DKK 1.000	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Lejeindtægt	8.906	9.279	8.771	8.846	8.846	8.980	8.801	8.518	8.667
Driftsomkostninger	1.157	1.448	1.732	1.232	1.709	2.008	1.859	2.381	1.635
Resultat af primær drift	7.749	7.831	7.039	7.614	7.137	6.972	6.942	6.136	7.032



*Deutsche Bank, Lübeck.*

# BOLIG OG ERHVERVSEJENDOMME

## MC Property Fund Hamburg GmbH

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

I forbindelse med købet i 2017 blev det besluttet, at de ejendomme, der risikomæssigt ikke passer ind i selskabets strategi frasælges. Denne del er ved at være tilendebragt og selskabet er i dag koncentreret omkring Hamborg, hvor 73% af selskabets ejendomme er beliggende.

Boliger udgør ca. 33%, mens erhverv er fordelt på en lang række kategorier som: kontor, detailhandel, retail, læger, fitness og restaurant.

Frasalget og investeringer har betydet en markant faldende tomgangsprocent og en stigende leje.

Som det også fremgår af ejendomsdata fra den tyske Bundesbank og Bulwiengesa har udviklingen i de syv største byer i både leje- og ejendomspriser været kraftigt stigende, hvilket også fremgår af selskabets egne beregninger og valuarernes vurderinger.

## HOVEDTAL FOR SELSKABET

MC Property Fund	2020	2019	2018
Beløb i DKK 1.000			
Vurdering	788.938	755.681	832.604
Andel af portefølje	25,3%	25,6%	33%
Nettoleje	42.629	43.561	50.805
Afkastprocent	4,60%	4,85%	5,00%
EBIT	35.273	36.277	41.927
LTV	54,10%	61,20%	63,9%
Tomgang	3,80%	7,70%	5,60%
Antal m <sup>2</sup>	58.635	62.235	73.882
Heraf erhvervsleje i m <sup>2</sup>	39.419	41.992	47.336
Heraf boliger i m <sup>2</sup>	19.216	20.243	26.543

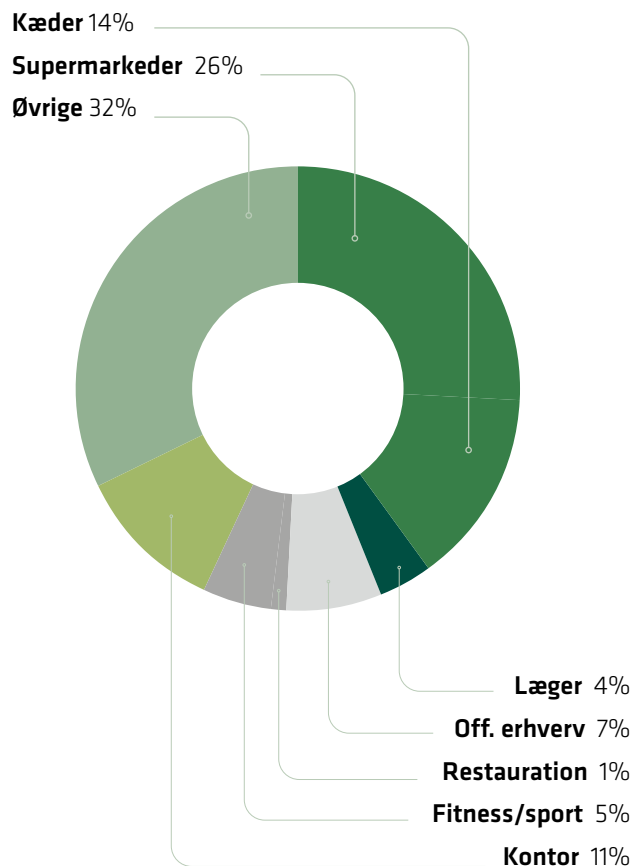
\*Alle tal er opgjort på basis af 31.12.2020 og kan ikke sammenlignes direkte med regnskabstal for omsætning og resultat.

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

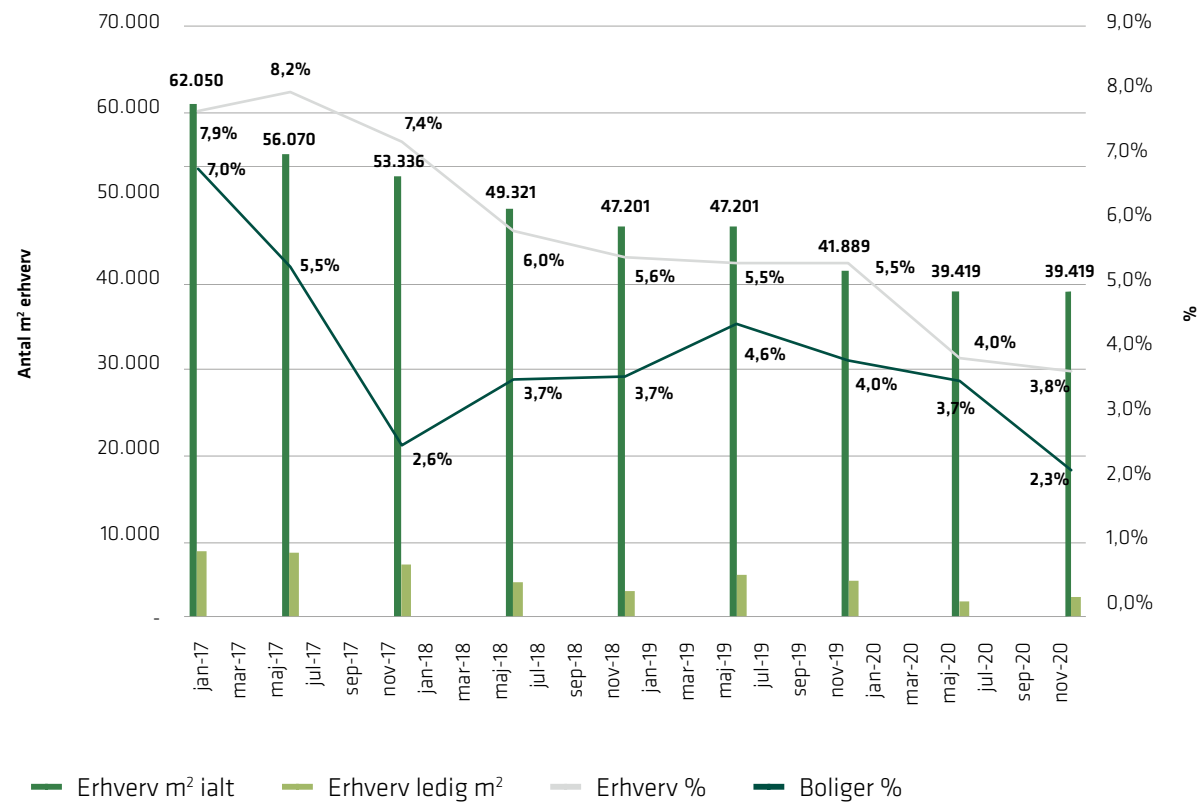


## SAMMENSETNING AF ERHVERVSLEJERE I MC PROPERTY FUND HAMBURG GMBH

Af de 39.419 m<sup>2</sup> udgør supermarked og kæder ca. 40%. Som det fremgår har selskabet en stor spredning på lejemål, hvor de største er supermarkeds-kæder og øvrige tyske retailkæder.



## UDVIKLING I SELSKABET



Ved overtagelsen i 2017 ejede selskabet ca. 73.000 m<sup>2</sup> mod i dag ca. 58.500 m<sup>2</sup>. Der er primært afviklet erhvervsjendomme i ældre ejendomme med kortløbende kontrakter. Det har drejet sig om større retail- og detailhandelskæder. Der er afviklet ca. 20.000 m<sup>2</sup> erhvervslejemål, og som det fremgår er det samtidig lykkedes at sænke tomgangsprocenten fra 8% til 3,8%.

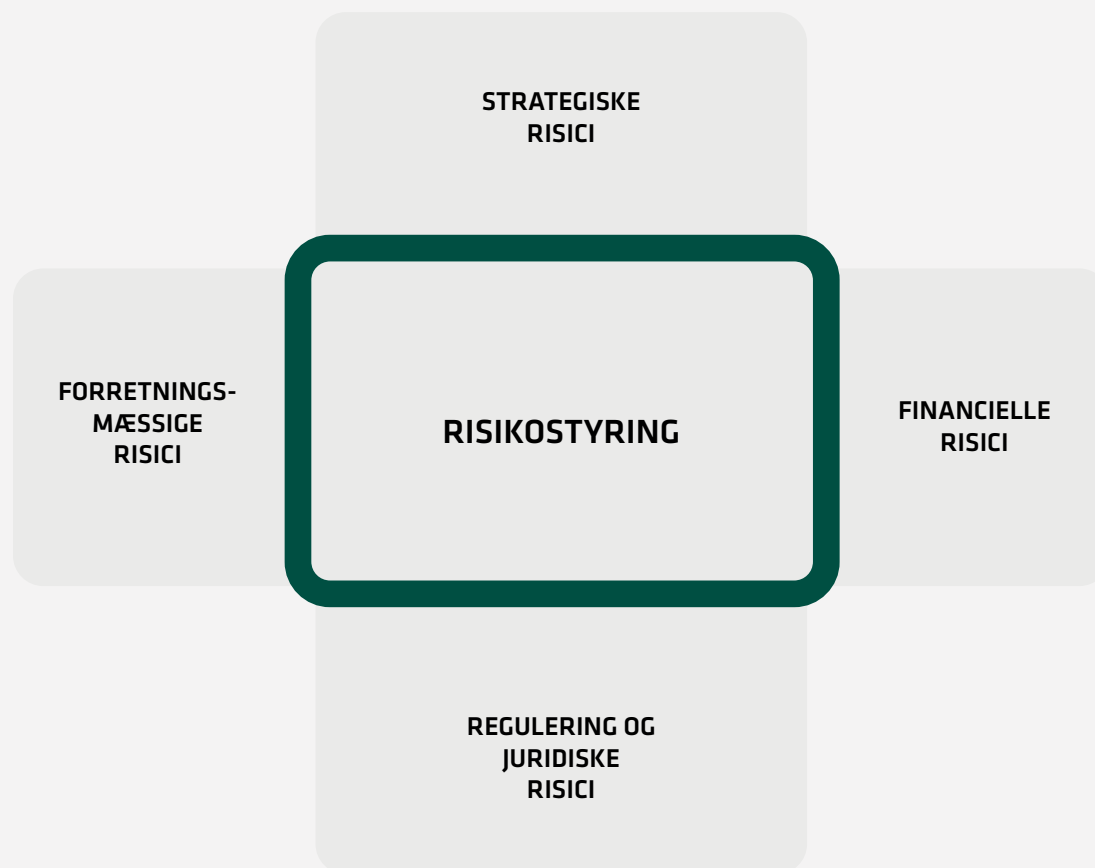
For boligejendomme er der frasolgt enkelte ejendomme i mindre byer med et stort investeringsbehov. Efterspørgslen efter fast ejendom har betydet, at ejendommene er afviklet med begrænset tab.

# RISIKOSTYRING

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

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

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



## STRATEGISKE RISICI

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

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

## FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

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

## FINANSIELLE RISICI

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

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

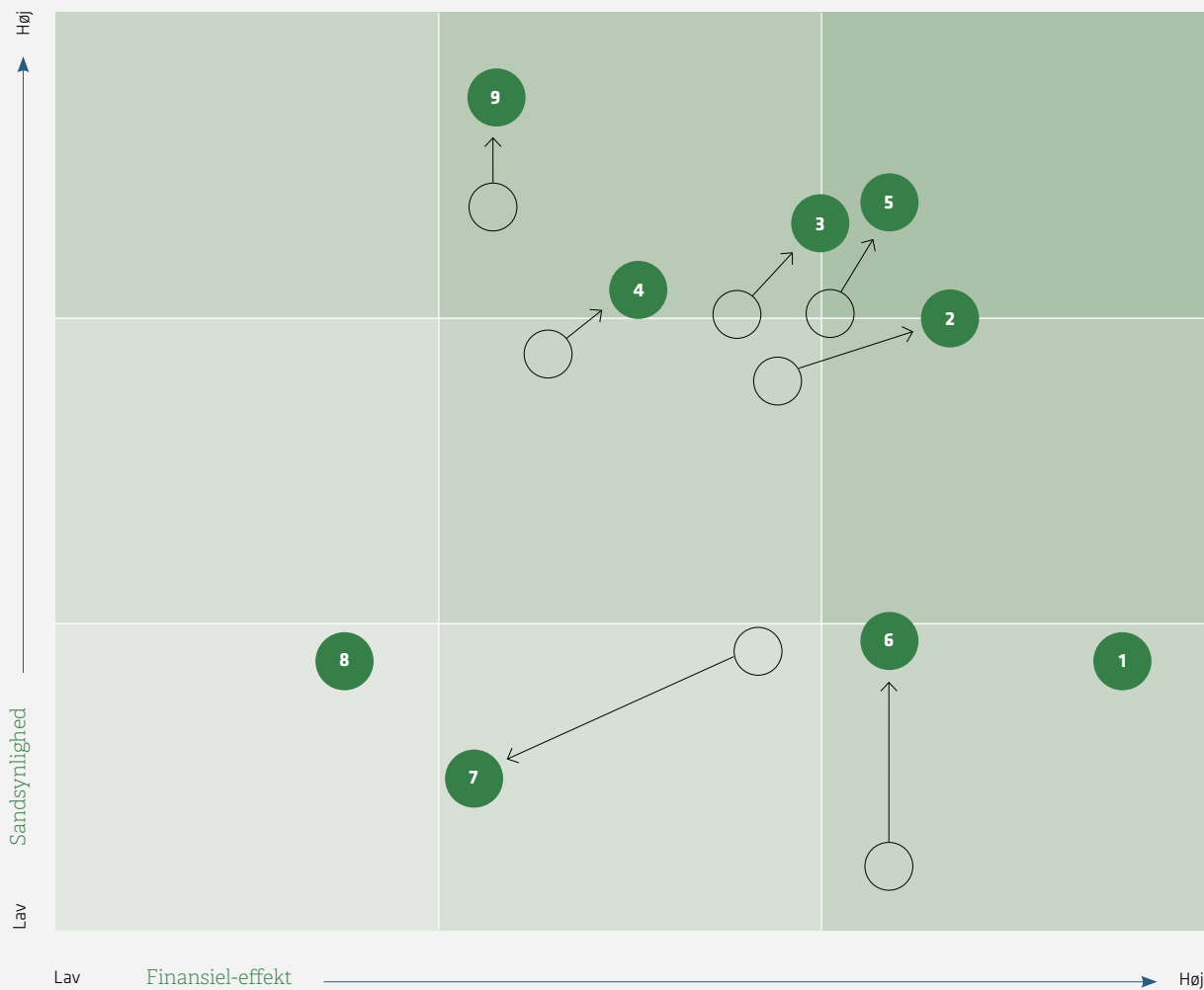
## REGULERING OG JURIDISKE RISICI

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

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

# RISIKOANALYSE 2020

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



## VURDERING AF RISICI

- 1 Ingen ændring
- 2 Deltagelse i større ejendomsprojekter øger finansielle risiko
- 3 Politisk ændring af lejelovgivning i Tyskland. Ejendomme som skatteobjekt
- 4 Omkostninger til energiinvesteringer og til at leve op til FN's verdensmål
- 5 Pandemi påvirker brancher og markeder og kan påvirke likviditet
- 6 Skærpede krav hos banker til lån
- 7 Dokumenteret lønsomhed ved investeringer og vedligeholdelse
- 8 Ingen ændring
- 9 Øget tilflytning til større byer

# SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR

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

Ejendommenes drift og spredningen på boliger, kontor og erhverv er med til sikre en stabil indtjening og en lav risiko. Selskabets kapitalstruktur består primært af egenkapital og realkreditlån med løbetider til 2025 og 2028.

Prime Office A/S optog i forbindelse med købet af de to kontorejendomme i 2019 et banklån på i alt 68 mio. DKK der afvikles over fire år.

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

Ansvarlige lån er indfriet i starten af regnskabsåret.

Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 43,3%.

### PRIMRAC (PRIME OFFICE A/S RISK ADJUSTED CAPITAL)

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

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

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

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

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Samlede aktiver*	3.242.895	3.017.588
Egenkapital	1.395.392	1.180.511
Ansvarlig lån	0	4.910
Udskudt skat	182.362	153.077
<b>Risikokapital I</b>	<b>1.577.754</b>	<b>1.338.498</b>
<b>PRIMRAC</b>	<b>48,65%</b>	<b>44,3%</b>
<b>Soliditet</b>	<b>43,03%</b>	<b>39,1%</b>

\* eksklusiv right-of-use assets

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

Som det fremgår er LTV målt som realkreditgæld i forhold til dagsværdi af investeringsejendomme faldet med 3,4% i forhold til forrige år.

Målt på rentebærende gæld til bank og kreditforening fratrukket likvide beholdninger er LTV faldet fra 52,6% til 46,0%.

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

Alle tal i DKK 1.000	31-12-2020	31-12-2019
Investeringsejendomme	3.142.942	2.978.846
Lån med pant - kreditforening	1.459.736	1.471.380
Lån uden pant - bank	72.185	87.193
Likvide beholdninger	82.919	29.029
<b>LTV kreditforening</b>	<b>46,4%</b>	<b>49,8%</b>
<b>LTV kreditforening og bank</b>	<b>46,0%</b>	<b>52,6%</b>

# ÆNDRING AF FINANSPOLITIKKENS LIKVIDITETSMÅL

COVID-19 og den efterfølgende nedlukning af samfundet har betydet en økonomisk opbremsning i samfundet med efterfølgende voldsomme konsekvenser for en række brancher og en stor stigning i arbejdsløsheden.

Prime Office A/S har til dato ikke været hårdt ramt, men med en langvarig krise kan det ramme vores mange lejere i både bolig- og erhvervssegmenterne.

For at styrke beredskabet omkring selskabets likviditet yderligere har selskabet besluttet at anvende begrebet "Kontracyklisk Kapitalbuffer", der er introduceret af Det Systemiske Risikoråd, for at sikre en stødpude i pengeinstitutterne i Danmark til dårlige tider.

*"Bufferen skal opbygges i perioder, hvor risici i det finansielle system bygges op. Det vil typisk være i perioder med optimisme, lav risikoopfattelse, stigende aktivpriser og lempelige kreditvilkår. Det var fx tilfældet i årene op til finanskrisen. Målet er, at bufferen er bygget op, inden risici materialiseres, fx hvis det finansielle system udsættes for et negativt stød. I perioder med finansielt stress skal bufferen frigives, så kreditinstitutterne kan anvende den frigivne kapital til at opretholde en passende kreditgivning. Den aktuelle sats for den kontracykliske kapitalbuffer er 0 pct." <sup>1</sup>*

Derfor er selskabets finanspolitik ændret med følgende indhold:

Selskabets likviditetsreserve er på 1-2% af investeringsejendommenes værdi og herudover kan bestyrelsen beslutte at indføre en kapitalbuffer på yderligere 1-2% af investeringsejendommenes værdi i forbindelse med økonomisk krise og finansiell uro, så selskabet i krisetider er mindre afhængigt af banksystemet.

Denne kapitalbuffer kan samtidig bruges i forbindelse med ejendomsinvesteringer som et alternativ til en kapitalforhøjelse.

<sup>1</sup> Kilde: <https://risikoraad.dk/>

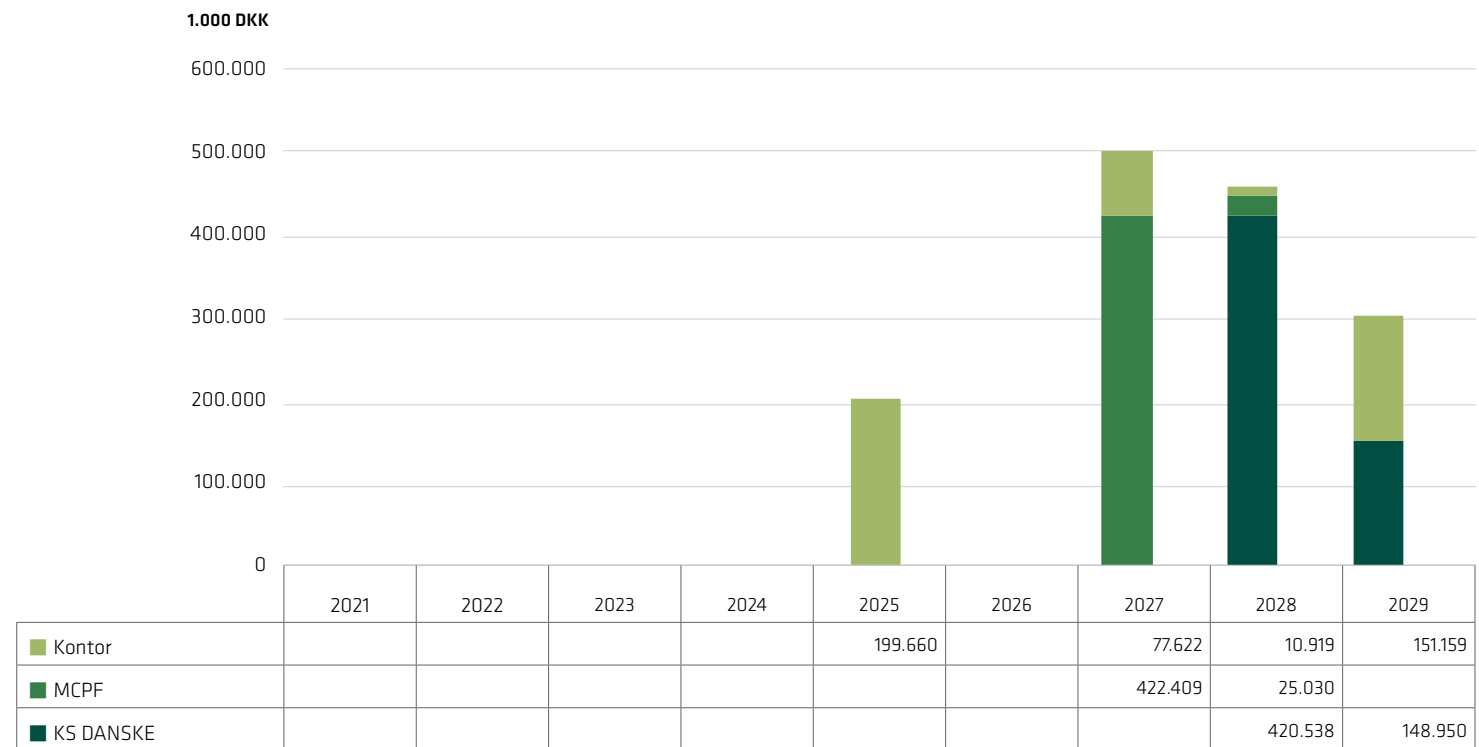
Det Systemiske Risikoråd blev nedsat i 2013. Rådet skal adressere systemiske risici på det finansielle område for at forebygge eller reducere systemiske finansielle risici, der kan sætte hele eller dele af den økonomiske udvikling under pres. Rådet er rådgivende. Rådet består af medlemmer fra Nationalbanken, Finanstilsynet, de økonomiske ministerier og uafhængige eksperter. Formandsposten varetages af formanden for Nationalbankens direktion.



# LANGFRISTEDE LÅN HAR LANG LØBETID OG LAV RENTE

Selskabets realkreditlån forfalder i mellem 2025 og 2029.

## FORFALDSSTRUKTUR FOR LANGFRISTET GÆLD TIL KREDITFORENING



# FINANSIERINGSSTRATEGI

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

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

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

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

## OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT\*

Beløb i DKK 1.000						
SELSKAB	Type	Lån	Rente i %**)	Forfald	Vurdering	LTV
K/S Danske Immobilien	Bolig	524.734	-0,05	2028	1.510.178	34,7%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.626	-0,03	2025	34.965	61,9%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	110.777	0,00	2025	215.740	51,3%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.861	0,00	2025	52.075	49,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.370	-0,01	2025	34.965	49,7%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	34.945	0,00	2025	79.972	43,7%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	426.761	-0,197	2027	788.938	54,1%
Sell Speicher GmbH	Kontor	120.584	-0,086	2027	210.532	57,3%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	107.185	-0,196	2029	188.958	56,7%
<b>I alt</b>		<b>1.389.843</b>			<b>3.116.323</b>	<b>44,6%</b>
I alt (Bolig)		524.734			1.510.178	
I alt (Kontor+ MCPF)		865.109			1.606.145	

\*) Koncernens realkreditlån er ud fra den faktiske restgæld pr. 31.12.2020 i Nykredit. I balance vises realkreditgæld til amortiseret kostpris. Låneomkostninger og kurstab/gevinst fordeles i lånets løbetid. Hertil kommer bidrag. I lånet er indestående i Nykredit modregnet i gælden.

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

Som det fremgår andrager LTV samlet 44,6% og for selskabets største ejendomsselskab – K/S Danske Immobilien udgør LTV 34,7%.

## ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE I KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	Type	Beløb	Rentesats	Forfald
Gæld til bank, langfristet	kredit	48.296	var.	2022
Gæld til bank, kortfristet	kredit	23.889	var	
<b>I alt</b>		<b>72.185</b>		

## OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000 <b>SELSKAB</b>	Type	Rentesats i pct.	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	30-06-2025	223.179
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,67/-0,11*	2022-29-03-2030	148.786
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	30-06-2025	148.786
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,310	31-12-2027	148.786
MC Property Fund Hamburg GmbH	Renteswap	0,660	30-06-2025	260.376
Sell Speicher GmbH	Renteswap	0,590	30-09-2024	37.197
Sell Speicher GmbH	Renteswap	-0,180	28-12-2029	37.197
Germania Arkaden GmbH	Renteswap	0,970	30-12-2026	37.197
Germania Arkaden GmbH	Renteswap	-0,180	28-12-2029	37.197
<b>I alt</b>				<b>1.078.699</b>

\*Renteswap forfalder 2022, hvor den er forlænget til 2030 til -0,11%.

# AFDÆKNINGSPROCENT

## OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT

Alle tal i DKK 1.000	2021	2022	2023	2024	2025
Finansielle gældsforpligtelser	1.387.343	1.384.843	1.382.343	1.379.843	1.377.343
Heraf med fast rente	1.079.322	1.079.322	1.079.322	1.079.322	1.042.104
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	77,8%	77,9%	78,1%	78,2%	75,7%
LTV målt på alle gældsforpligtelser	<b>44,5%</b>	<b>44,4%</b>	<b>44,4%</b>	<b>44,3%</b>	<b>44,2%</b>

Som det fremgår er selskabets finansielle gældsforpligtelser afdækket med rentesikringer svarende til mellem 78 % og 75 % i de kommende 5 år. Selskabets følsomhed ved rentestigninger er dermed begrænsede.

I note 24 fremgår de finansielle gældsforpligtelser og i note 27 findes oversigt over koncernens rentesikringer.

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

# FØLSOMHEDSANALYSE VED ÆNDRINGER I AFKASTRENTE OG LEJEINDTÆGT

## EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF AFKASTPROCENT

Årsregnskab	Vægtet afkastprocent	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m <sup>2</sup>	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme	<b>4,71%</b>		<b>3.116,3</b>	<b>10.863</b>	<b>1.395</b>	<b>44,8%</b>
<b>Afkastprocent stiger</b>						
Afkastprocent stiger med 0,25%	4,96%	-156	2.960	10.319	1.273	43,0%
Afkastprocent stiger med 0,5%	5,21%	-297	2.819	9.827	1.163	41,3%
Afkastprocent stiger med 0,75%	5,46%	-425	2.691	9.381	1.063	39,5%
Afkastprocent stiger med 1%	5,71%	-542	2.574	8.973	972	37,8%
<b>Afkastprocent falder</b>						
Afkastprocent falder med 0,25%	4,46%	173	3.289	11.465	1.530	46,5%
Afkastprocent falder med 0,5%	4,21%	366	3.482	12.138	1.680	48,3%
Afkastprocent falder med 0,75%	3,96%	584	3.700	12.898	1.850	50,0%
Afkastprocent falder med 1%	3,71%	831	3.947	13.759	2.043	51,8%

Ved et fald i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 3.947 mio. DKK.

Ved en stigning i afkastrenten på 1% vil værdien af selskabets ejendomme udgøre 2.574 mio. DKK

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

## EJENDOMSPORTEFØLJE - ÆNDRING AF LEJE

Årsregnskab	Årslejen ændres med mio. DKK	Ændring Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi mio. DKK	Dagsværdi pr. m <sup>2</sup>	Egenkapital mio. DKK	Egenkapital andel
Investeringsejendomme			<b>3.116</b>	<b>10.863</b>	<b>1.395</b>	<b>44,8%</b>
Nettoleje	<b>180</b>					
Lejen stiger med 1%	1,8	38	3.154	10.996	1.425	45,2%
Lejen stiger med 2%	3,6	76	3.192	11.128	1.454	45,6%
Lejen stiger med 3%	5,4	114	3.230	11.260	1.484	45,9%
Lejen stiger med 4%	7,2	152	3.268	11.392	1.513	46,3%
Lejen stiger med 5%	9,0	189	3.306	11.524	1.543	46,7%
Lejen falder med 1%	-1,8	-38	3.078	10.731	1.365	44,4%
Lejen falder med 2%	-3,6	-76	3.041	10.599	1.336	43,9%
Lejen falder med 3%	-5,4	-114	3.003	10.467	1.306	43,5%
Lejen falder med 4%	-7,2	-152	2.965	10.335	1.277	43,1%
Lejen falder med 5%	-9,0	-189	2.927	10.203	1.247	42,6%

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

Et fald i lejeindtægterne på 5% svarende til 9 mio. DKK vil betyde en ændring i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på -189 mio. DKK.

# STRESSTEST

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

Det er væsentligt for selskabet, at balancen er stærk.

Ved et fald i ejendomspriserne på 25% og en rentestigning på 5% vil selskabet stadig have en stærk soliditet. Selskabets interne soliditetstal – PRIMRAC – viser en soliditet på 40,8%.

LTV stiger fra 46,3% i forhold til realkreditgæld og dagsværdi af investeringsejendomme til 58,2%.

Faldet i ejendomspriserne modvirkes af, at en 5% rentestigning øger værdien af selskabets rentesikringer, hvor markedsværdien øges til 229 mio. DKK, der øger værdien af selskabets egenkapital.

## STRESSTEST EJENDOMMENES VÆRDI FALDER 25% OG RENTEN STIGER 5%

Beløb i DKK 1.000	31-12-2020	Ejendomme falder 25% og rente stiger 5%
Investeringsejendomme	3.142.942	2.357.207
Egenkapital	1.395.392	895.657
Likvide beholdninger	82.919	82.919
Finansielle instrumenter	-57.100	229.000
Udskudt skat	182.362	65.000
Risikokapital	1.577.754	960.657
PRIMRAC	50,2%	40,8%
Soliditet (EK/ejendomme)	44,4%	38%
LTV kreditforening	46,32%	58,2%

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Prime Office A/S.

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. marts 2021

## Direktion



Mogens Vinther Møller  
Administrerende direktør

## Bestyrelse



Flemming Bent Lindeløv  
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth  
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen  
Bestyrelsesmedlem



# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

## Til kapitalejerne i Prime Office A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, side 94-152, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

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

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 19.4.2013 for regnskabsåret 2013. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 8 år frem til og med regnskabsåret 2020.

### Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2020. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør 3.142.942 t.kr. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 190.519 t.kr., jf. regnskabets note 16, som er indregnet i resultatopgørelsen.

Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 97% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 sammenlægninger, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

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

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

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

Aarhus, den 22. marts 2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Mads Fauerskov  
statsautoriseret revisor  
mne35428



Chris Middelhede  
statsautoriseret revisor  
mne45823



*Germania Arkaden, Kiel.*

# REGNSKAB

## Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2020	2019	2020	2019
4	<b>Nettoomsætning</b>	<b>179.232</b>	<b>164.158</b>	<b>6.314</b>	<b>5.324</b>
5	Driftsomkostninger	(48.131)	(49.436)	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>131.101</b>	<b>114.722</b>	<b>6.314</b>	<b>5.324</b>
6,78,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(18.426)	(16.397)	(10.272)	(9.815)
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>112.675</b>	<b>98.325</b>	<b>(3.958)</b>	<b>(4.491)</b>
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	169.915	124.703
10	Finansielle indtægter	659	15	601	541
11	Finansielle omkostninger	(30.136)	(28.651)	(5.221)	(5.014)
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>83.198</b>	<b>69.689</b>	<b>161.337</b>	<b>115.739</b>
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	190.519	128.448	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>273.717</b>	<b>198.137</b>	<b>161.337</b>	<b>115.739</b>
13	Skat af årets resultat	(37.772)	(34.125)	(15.110)	(9.912)
14	<b>Årets resultat</b>	<b>235.945</b>	<b>164.012</b>	<b>146.227</b>	<b>105.827</b>
	<b>Fordeling af årets resultat</b>				
	Moderselskabets aktionærer	146.227	105.827		
	Ikke kontrollerende interesser	89.718	58.185		
	<b>I alt</b>	<b>235.945</b>	<b>164.012</b>		
	<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>				
15	Resultat pr. aktie (EPS)	38,73	30,42		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	38,73	30,42		

## Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2020	2019	2020	2019
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>235.945</b>	<b>164.012</b>	<b>146.227</b>	<b>105.827</b>
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
	Kursreguleringer	(5.265)	314	(3.120)	179
25	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(11.198)	(19.992)	(1.348)	(5.281)
	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(6.002)	(7.958)
23	Skat af dagsværdireguleringer	1.499	3.405	809	1.439
	Anden totalindkomst	(14.964)	(16.273)	(9.662)	(11.622)
	<b>Årets totalindkomst</b>	<b>220.981</b>	<b>147.739</b>	<b>136.565</b>	<b>94.205</b>
	<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
	Moderselskabets aktionærer	136.565	94.206		
	Ikke kontrollerende interesser	84.416	53.533		
	<b>I alt</b>	<b>220.981</b>	<b>147.739</b>		

## BALANCE

### Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2020	2019	2020	2019
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investeringsejendomme	3.142.942	2.978.846	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	335	451	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.228.426	1.078.013
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>3.143.277</b>	<b>2.979.297</b>	<b>1.228.426</b>	<b>1.078.013</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
18	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.968	1.150	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	15.654	20.124
19	Andre tilgodehavender	6.625	8.103	84	369
	Periodeafgrænsningsposter	106	9	106	9
	Likvide beholdninger	82.919	29.029	2.045	2.119
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>99.618</b>	<b>38.291</b>	<b>17.889</b>	<b>22.621</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.242.895</b>	<b>3.017.588</b>	<b>1.246.315</b>	<b>1.100.634</b>



## Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2020	2019	2020	2019
	<b>Egenkapital</b>				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
17	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	623.328	467.681
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(43.452)	(33.753)	(11.121)	(10.069)
	Reserve for valutakursregulering	(3.159)	2.106	0	0
	Overført resultat	1.252.338	1.022.493	31.284	49.314
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.395.392</b>	<b>1.180.511</b>	<b>833.157</b>	<b>696.592</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	562.236	483.920	0	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>833.157</b>	<b>696.592</b>	<b>833.157</b>	<b>696.592</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
23	Udskudt skat	182.362	153.077	54.090	43.810
22	Gæld til kreditinstitutter	1.455.723	1.465.937	0	0
22	Gæld til banker	48.296	54.657	48.296	54.657
22	Leasingforpligtelser	25.666	26.191	0	0
22	Anden gæld	0	4.418	0	4.418
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.712.047</b>	<b>1.704.280</b>	<b>102.386</b>	<b>102.885</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
22	Gæld til kreditinstitutter	4.013	5.443	0	0
22	Gæld til banker	23.889	32.536	16.962	17.031
	Leverandørgæld	11.980	14.450	817	4.492
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	278.052	261.212
	Selskabsskat	11.704	17.650	344	5.307
	Leasingforpligtelser	953	957	0	0
22,24	Anden gæld	82.917	61.761	14.597	13.115
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>135.456</b>	<b>132.797</b>	<b>310.772</b>	<b>301.157</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.847.503</b>	<b>1.837.077</b>	<b>413.158</b>	<b>404.042</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.242.895</b>	<b>3.017.588</b>	<b>1.246.315</b>	<b>1.100.634</b>

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

Beløb i DKK 1.000	2020						
	Aktiekapital	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Reserve for valutakurs-regulering	Overført resultat	Egenkapital i alt	Egenkapital tilhørende ikke-kontrollerende interesser	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(33.753)</b>	<b>2.106</b>	<b>1.022.493</b>	<b>1.180.511</b>	<b>483.920</b>	<b>696.592</b>
Årets resultat	0	0	0	235.945	235.945	89.718	146.227
Anden totalindkomst	0	(9.699)	(5.265)	-	(14.964)	(5.302)	(9.662)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>(9.699)</b>	<b>(5.265)</b>	<b>235.945</b>	<b>220.981</b>	<b>84.416</b>	<b>136.565</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(6.100)	(6.100)	(6.100)	0
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6100)</b>	<b>(6100)</b>	<b>(6100)</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>(43.452)</b>	<b>(3.159)</b>	<b>1.252.338</b>	<b>1.395.392</b>	<b>562.236</b>	<b>833.157</b>

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

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

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

Beløb i DKK 1.000	2020				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>467.681</b>	<b>(10.069)</b>	<b>49.314</b>	<b>696.592</b>
Årets resultat	0	169.915	0	(23.688)	146.227
Anden totalindkomst	0	(5.490)	(1.052)	(3.120)	(9.662)
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>164.425</b>	<b>(1.052)</b>	<b>(26.808)</b>	<b>136.565</b>
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(8.778)	0	8.778	-
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>-</b>	<b>(8.778)</b>	<b>-</b>	<b>8.778</b>	<b>-</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2020</b>	<b>189.666</b>	<b>623.328</b>	<b>(11.121)</b>	<b>31.284</b>	<b>833.157</b>

## Egenkapitalopgørelse for moderselskabet

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

## Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2020	2019	2020	2019
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>112.675</b>	<b>98.325</b>	<b>(3.958)</b>	<b>(4.491)</b>
	Ændring i tilgodehavender	(7.437)	92.420	4.575	(19.967)
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	7.798	546	14.434	165.793
	Valutakursreguleringer	(237)	0	0	0
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	116	97	0	0
	Betalt selskabsskat	(12.165)	(1.636)	(8.736)	0
	<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>100.750</b>	<b>189.752</b>	<b>6.315</b>	<b>141.335</b>
	Modtagne finansielle indtægter	659	15	601	541
	Betalte finansielle omkostninger	(30.136)	(28.651)	(5.221)	(5.014)
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>71.273</b>	<b>161.116</b>	<b>1.696</b>	<b>136.863</b>
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>				
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(10.891)	(17.887)	0	0
	Salg af investeringsejendomme	24.854	104.576	0	0
	Køb / tilgang af andre anlæg	0	(107)	0	0
	Salg / afgang af andre anlæg	0	20	0	0
27	Køb af virksomheder	0	(201.359)	0	(201.359)
	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>13.963</b>	<b>(114.757)</b>	<b>-</b>	<b>(201.359)</b>

## Pengestrømsopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2020	2019	2020	2019
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>					
29	Lånoptagelse	-	47.442	0	47.442
29	Tilbagebetaling på lån	(16.613)	(115.490)	(10.539)	(45.895)
	Kapitalforhøjelse	0	54.366	0	54.366
	Udlodning K/S Danske Immobilien	(6.100)	(13.169)	8.778	18.951
	Udloddet udbytte	-	(10.443)	-	(10.443)
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>(22.713)</b>	<b>(37.294)</b>	<b>(1.761)</b>	<b>64.421</b>
	<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>62.523</b>	<b>9.065</b>	<b>(64)</b>	<b>(74)</b>
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	13.524	3.375	2.119	2.193
27	Overtagne likvide beholdninger	0	1.076	0	0
	Valutakursreguleringer, likvider	(55)	8	(9)	1
	Årets pengestrømme	62.523	9.065	(64)	(74)
	<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>75.992</b>	<b>13.524</b>	<b>2.045</b>	<b>2.119</b>
<b>Likvide beholdninger kan specificeres således</b>					
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	82.919	29.029	2.045	2.119
	Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(6.927)	(15.505)	0	0
	<b>Likvid beholdning ved årets slutning</b>	<b>75.992</b>	<b>13.524</b>	<b>2.045</b>	<b>2.119</b>

*Walkerdamm i Kiel, bagside.*







# NOTER

## Indholdsfortegnelse

1. Ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis	107
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	108
3. Segmentoplysninger	114
4. Nettoomsætning	116
5. Driftsomkostninger	116
6. Salgs- og administrationsomkostninger	116
7. Personaleomkostninger	117
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	118
9. Aktiebaseret vederlæggelse	118
10. Finansielle indtægter	119
11. Finansielle omkostninger	119
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	120
13. Skat af årets resultat	123
14. Resultatdisponering	124
15. Resultat pr. aktie og udbytte	124
16. Investeringsejendomme	125
17. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i moderselskab	127
18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	130
19. Andre tilgodehavender	130
20. Aktiekapital	130
21. Egne aktier	130
22. Finansielle gældsforpligtelser	131
23. Udskudt skat	133
24. Anden gæld	134
25. Afledte finansielle instrumenter	135
26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	136
27. Køb af virksomheder	137
28. Finansielle risici og finansielle instrumenter	138
29. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	141
30. Nærtstående parter	143
31. Aktionærforhold	144
32. Ledelsens beholdning af aktier mv.	145
33. Begivenheder efter balancedagen	146
34. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	146
35. Anvendt regnskabspraksis	147

## 1. ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS OG VÆSENTLIG REGNSKABSPRAKSIS

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

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

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2020 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 2020**

I årsrapporten for 2020 har Prime Office A/S anvendt alle nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft og godkendt af EU med virkning for indeværende regnskabsår. De væsentlige standarder i denne sammenhæng er ændringer i IFRS 3 og ændringer i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7 vedrørende reform af referencerenter.

IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger er ændret for regnskabsår 2020 uden at dette har haft påvirkning på koncern- eller moderselskabsregnskabet. Koncern og moderselskabet har ikke haft transaktioner i 2020, der omfattes af standarden. Ændringen vedrører, hvorvidt en transaktion er et køb af en virksomhed eller et køb af en gruppe af aktiver, som ikke udgør en virksomhed.

Ændringer i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7 vedrører Reform af referencerenter og er gennemført for at mindske potentielle usikkerheder ved brug af bestemmelserne om regnskabsmæssig sikring som følge af reformen af systemet vedr. referencerenter ("IBOR-reformen"). Koncernen anvender regnskabsmæssig sikring og forudsætter og forventer, at benchmarkrenten i renteswap-aftaler ikke ændres som følge af IBOR-reformen.

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

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

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

## 2. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG USIKKERHEDER

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

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

I forbindelse med køb af investeringsejendomme betragtes disse som udgangspunkt som køb af enkeltaktiver og ikke som en virksomhedsovertagelse, idet overtagelserne omfatter enkeltstående ejendomme. I regnskabsåret 2017 blev erhvervelsen af 66,4% af MC Property Fund GmbH imidlertid vurderet som en virksomhedsovertagelse, da Prime Office A/S i forbindelse med købet overtager strategiske processer og bibringer med væsentlige ydelser, som bidrager til generering af indtjeningen. Samme behandling er sket i forbindelse med køb af de to kontorejendomsselskaber i 2019.

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

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

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

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

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

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

Ved opgørelse af dagsværdien af koncernens boligejendomme anvendes en afkastmodel, som tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for det kommende år. For ledige lejemål er markedslejen forsigtigt anslået, ligesom den faktiske lejeindtægt for lejemål som vurderes at overstige markedslejen reguleres til den forventede indtægt ved genudlejning. Fra de estimerede 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. m<sup>2</sup> og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For 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. I modellerne er anvendt 7,5 og 12 DKK pr m<sup>2</sup>.
- Investeringer planlægges over en årrække og er medtaget i vedligeholdelsesomkostningerne.
- Forvalteromkostninger afsættes i henhold til kontrakt med forvalter, som pt udgør 2,5 - 8% af nettolejen afhængigt af selskabets størrelse og lejermasse.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i ejendommens driftsresultater. Der medtages ikke renteindtægter.
- Korrektioner for dagsværdi: Større udvendige renoveringer kan reserveres på den enkelte ejendom og fradrages i ejendommens markedsværdi.
- Afkastprocenten fastsættes ud fra en risikobetragtning, hvor en lang række parametre indgår: markedsrenten, 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 valuar rapporter fra certificerede valuarer, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2020 på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra marked data 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 dagsværdi vurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningsmodeller.

Nettoresultatet pr. ejendom sættes i forhold til en afkastprocent, der fastsættes individuelt pr. ejendom.

### Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2020 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 3.116.3 mio. DKK, hvilket svarer til en positiv værdiregulering på 190,5 mio. DKK. Fordeling på boliger er 114,2 mio. DKK, 16,3 mio. DKK på kontorejendomme og 60 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Den nøjagtige fordeling vises i efterfølgende oversigt.

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

### Afkastprocenter 2020

BY	Bolig	Erhverv
Hamburg	4,00%	4,5%
Lübeck	4,75%	4,50%-5%
Kiel		4.5%-5,25%
Slesvig	5,00%	
Heide	5,00%	6,00%
Lensahn	5,0%	
Eutin	5,00%-6%	6,00%
Leck		7,00%
Neumünster		6,00%
Glückstadt		5,25%
Øvrige	5,25%	6,00%

## Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2020	Vurdering 31/12/2019	Erhverv	Bolig	Værdi pr m <sup>2</sup> i DKK	Afkast Procent	Leje pr m <sup>2</sup>
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.510.178	1.393.099	1266	191.762	7.824	4,75%	486
PO Kohlmarkt	Kontor	215.740	205.417	9.265		23.285	4,50%	1.201
PO Walkerdamm	Kontor	79.972	79.179	4.988		16.033	5,25%	933
PO Wandsbek	Bolig og erhverv	34.965	35.108	628	552	29.631	4,38%	1.492
PO Hamburger Chausse	Kontor	52.075	52.288	3.412		15.262	5,25%	928
Office Kamp	Kontor	34.965	35.033	2.136	-	16.369	5,00%	960
MC Property Fund	Bolig og erhverv	788.938	755.681	39.419	19.216	13.455	4,50%	743
Sell Speicher GmbH	Kontor	210.532	206.164	7.424		28.358	4,50%	1.399
Germania Arkaden GmbH	Kontor	188.958	189.730	6.794		27.813	4,50%	1.306
i alt		<b>3.116.323</b>	<b>2.951.698</b>	<b>75.332</b>	<b>211.530</b>	<b>10.863</b>		<b>625</b>
				26,3%	73,7%			

### Ekstern dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2020 indhentet eksterne valuarberegninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

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

## Vurdering af selskabets ejendomme

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2020	Vurdering 31/12/2019	Dagsværdi- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer	Kursregulering	Nettoændring	Valuar 31-12-2020	Valuar + 10% 31-12-2020
K/S Danske Immobilien	1.510.178	1.393.099	114.644	0	8.338	-5.903	117.079	1.513.674	1.665.042
PO Kohlmarkt	215.740	205.417	11.182	0	0	-859	10.323	214.996	236.495
PO Walkerdamm	79.972	79.179	790	0	327	-324	794	72.161	79.377
PO Wandsbek	34.965	35.108	0	0	0	-143	-143	37.197	40.916
PO Hamburger Chausse	52.075	52.288	0	0	0	-213	-213	49.843	54.828
Office Kamp	34.965	35.033	75	0	0	-143	-68	34.965	38.461
MC Property Fund Hamburg**	788.938	755.681	60.340	-26.112	2.226	-3.198	33.256	831.639	914.803
Sell Speicher	210.532	206.164	5.218	0	0	-850	4.368	213.508	234.859
Germania Arkaden	188.958	189.730	0	0	0	-772	-772	183.007	201.307
<b>I alt</b>	<b>3.116.323</b>	<b>2.951.699</b>	<b>192.249</b>	<b>-26.112</b>	<b>10.891</b>	<b>-12.405</b>	<b>164.624</b>	<b>3.150.990</b>	<b>3.466.089</b>
* Right of use asset			-418						
** Solgte ejendomme			-1.312						
Nettoeffekt resultat			190.519						

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

\*Dagsværdiregulering Right of use assets

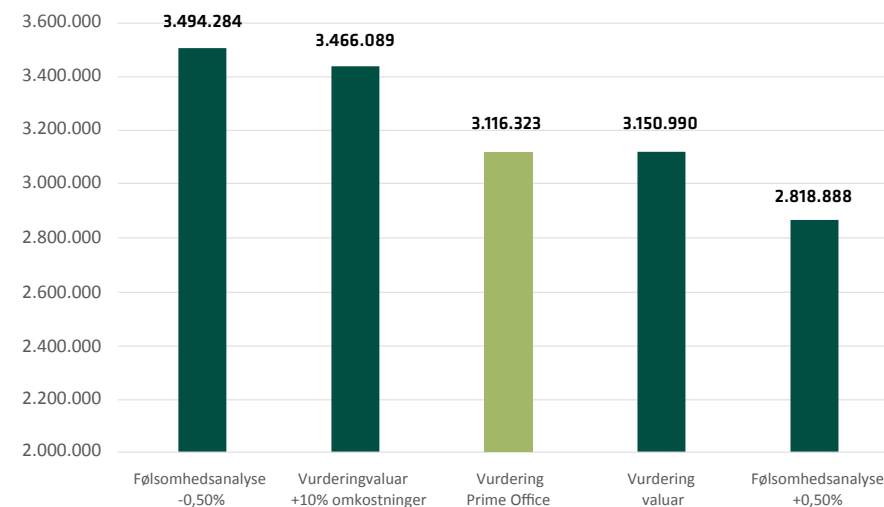
\*\* Avance/tab solgte ejendomme

Som det fremgår har de tyske valuarer beregnet værdien af selskabets investeringsejendomme til 3.466,0 mio. DKK. (3.150,9 mio. DKK eksklusive omkostninger). Baggrunden for at de tyske valuarer tillægger omkostninger er et krav fra RICS, der er en institution for certificerede valuarer.

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

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

### Grafisk fremstilling af følsomheder



Anm. Tal i 1.000 DKK

Selskabets investeringsejendomme klassificeres efter IFRS 13 dagsværdihierarki 3 (side 121), 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 3.116,3 mill. DKK svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.494,3 mio. DKK til 2.818,8 mio. DKK.



### **Følsomhedsanalyse af investeringsejendommenes dagsværdi**

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

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

Et fald i årslejen på 5% svarende til ca. 9 mio. DKK vil betyde, at ejendommenes værdi falder med ca. 180 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 180 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 297 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 366 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er endvidere blevet vurderet af eksterne valuarer den 31. december 2020. Ifølge de interne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 3.116,3 mio. DKK.

### **Udskudte skatteaktiver**

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

Vurdering af det regnskabsmæssige udskudte skatteelement foretages årligt. Den indregnede udskudte skatteforpligtelse for koncernen udgør pr. 31. december 2020 182,4 mio. DKK mod 153,1 mio. DKK i 2019.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2020 54,1 mio. DKK mod 43,8 mio. DKK i 2019. Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har dog ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke kan forvente at anvende disse fuldt ud.

### 3. SEGMENTOPLYSNINGER

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

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

Koncernens interne rapportering til bestyrelsen følger den todelte 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 2020

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
<b>Nettoomsætning</b>	<b>94.037</b>	<b>42.172</b>	<b>43.023</b>	<b>0</b>	<b>179.232</b>
Driftsomkostninger	(31.480)	(3.270)	(13.381)	-	(48.131)
<b>Brutto resultat</b>	<b>62.557</b>	<b>38.902</b>	<b>29.642</b>	<b>0</b>	<b>131.101</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.310)	(3.225)	(5.932)	(3.959)	(18.426)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>57.247</b>	<b>35.677</b>	<b>23.710</b>	<b>(3.959)</b>	<b>112.675</b>
Finansielle poster, netto	(9.058)	(8.030)	(7.227)	(5.162)	(29.477)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>48.189</b>	<b>27.647</b>	<b>16.483</b>	<b>(9.121)</b>	<b>83.198</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	114.226	17.264	59.029	-	190.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>162.415</b>	<b>44.911</b>	<b>75.512</b>	<b>(9.121)</b>	<b>273.717</b>
<b>Segmentaktiver</b>	<b>1.582.508</b>	<b>969.624</b>	<b>802.216</b>	<b>(111.453)</b>	<b>3.242.895</b>
<b>Segmentforpligtelser</b>	<b>608.182</b>	<b>530.370</b>	<b>425.140</b>	<b>283.811</b>	<b>1.847.503</b>

## SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2019

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

## 4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Lejeindtægt	179.232	164.158	0	0
Administrationsindtægt	0	0	6.314	5.324
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>179.232</b>	<b>164.158</b>	<b>6.314</b>	<b>5.324</b>

Anm.: For regnskabsårene 2020 og 2019 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

## 5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Modernisering og vedligeholdelse	28.188	27.913	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	1.183	1.165	0	0
Forvaltningsomkostninger	13.562	13.037	0	0
Tab på lejere	1.657	2.656	0	0
Øvrige driftsomkostninger	3.540	4.665	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>48.131</b>	<b>49.436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 6. SALGS- OG ADMINISTRATIONS-OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Personaleomkostninger	5.080	3.876	2.245	1.594
Forvalteromkostninger, Tyskland	811	607	0	0
Delegationsaftale	4.288	3.762	4.288	3.762
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	115	97	0	0
Assistance regnskab, skat, rådgivning samt revision	3.230	2.782	1.508	1.220
Advokat	251	230	232	221
Omkostninger ved virksomhedsovertagelser	0	2.107	0	2.107
Øvrige salgs- og administrationsomkostninger	4.651	2.936	1.999	912
<b>Salgs- og administrationsomkostninger</b>	<b>18.426</b>	<b>16.397</b>	<b>10.272</b>	<b>9.815</b>

Anm.: I 2020 indgår tysk medarbejder i personaleomkostninger. Under øvrige salgs- og administrationsomkostninger indgår honorar på 1,5 mio. DKK til den delegerede. Øvrige salgs- og administrationsomkostninger består herudover bl.a. af omkostninger til depositaraftale, OMX, leje af administrationslokaler, forsikringer, mm.

## 7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der en ansat (2019: en ansat), og herudover er der 7 ansatte i MC Property Fund Hamburg GmbH. Hos den delegerede er der tre ansatte (2019: 3 ansatte), der udelukkende beskæftiger sig med Prime Office A/S koncernen.

### Bestyrelsens vederlag

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

### Direktionens vederlag

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

Direktionen modtager et fast vederlag, og har ikke bonus eller særlige incitaments- eller fratrædelsesaftaler. Pension og bil afholdes af direktøren.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2020	2019	2020	2019
Gager til direktion	1.786	1.679	662	692
Honorar og vederlag til bestyrelse	1.634	1.302	1.135	902
Honorar og gager øvrige	1.661	895	448	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>5.080</b>	<b>3.876</b>	<b>2.245</b>	<b>1.594</b>

Anm.: Bestyrelsens ordinære honorar for regnskabsåret 2020 i koncernen udgør 1,6 mio. DKK. Direktionens honorar for 2020 udgøres af løn til selskabets direktør.

### Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i 2019 gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2020 derved forlænget til den 31.12.2025. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2020 4.288 TDKK mod 3.762 TDKK i 2019.

## 8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>Lovpligtig revision</b>				
Deloitte	924	925	380	380
<b>Andre erklæringsopgaver med sikkerhed</b>				
Deloitte	0	69	0	69
<b>Skatterådgivning</b>				
Deloitte	145	431	20	431
<b>Andre ydelser</b>				
Deloitte	20	50	20	50
<b>I alt</b>	<b>1.084</b>	<b>1.475</b>	<b>420</b>	<b>930</b>

Honorar til generalforamlingsvalgt revisor udgør foruden lovpligtig revision, honorar i forbindelse med due diligence, xbrl-indberetning samt lokal skatterådgivning.

## 9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

Koncernen har ingen aktiebaseret vederlæggelse pr. 31.12.2020, hvilket også var gældende i 2019.

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

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2020	2019	2020	2019
Renteindtægter, pengeinstitutter	90	15	84	0
Amortisering af kursgevinster	529	0	0	0
Renteindtægter, debitorer	40	0	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	516	541
<b>I alt</b>	<b>659</b>	<b>15</b>	<b>601</b>	<b>541</b>

## 11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2020	2019	2020	2019
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	18.470	17.683	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	1.811	1.044	1.808	1.044
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		0	3.201	1.256
Renteomkostninger, øvrige*	9.855	9.924	212	2.714
<b>I alt</b>	<b>30.136</b>	<b>28.651</b>	<b>5.221</b>	<b>5.014</b>

\* Renteomkostninger vedrører finansielle instrumenter.

## 12. VÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

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

Værdiregulering af beskrevet i note 2 i årsregnskabet

Ifølge Prime Office A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme udgør den samlede dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje i alt 3.116,3 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.510,2 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 817,2 mio. DKK, og MCPF 788,9 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2020. Dagsværdien ifølge de eksterne valuarrapporter indikerede

et højere niveau for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje, fordi valuarerne beregner transaktionsomkostninger i opgørelse af vurderingen. Ifølge de eksterne dagsværdiurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 3.466,0 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger og 3.150,9 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har på den baggrund opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 3.116,3 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnede til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommenes faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse og renoveringsarbejde.

Regnskabsårets dagsværdireguleringer udgør 190,5 mio. DKK.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>Koncernens ejendomsportefølje i alt</b>	<b>190.519</b>	<b>128.448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	114.644	66.340	0	0
Dagsværdiregulering kontorejendomme (Prime Office)	17.264	38.104	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	60.340	24.743	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	(1.312)	(739)	0	0
Dagsværdiregulering, right-of-use assets (K/S Danske Immobilien)	(418)	0	0	0



### Dagsværdihierarki oplysninger

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

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

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

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

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

### Dagsværdi hierarki for koncernens ejendomsportefølje

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2020 indhentet eksterne valuar beregninger på dagsværdierne af koncernens investeringsejendomme.

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

På baggrund af resultatet af Prime Office A/S' interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt en ekstern tyske valuarurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på i alt 190,5 mio. DKK, til i alt 3.116,3 mio. DKK, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2020	Vurdering 31-12-2019	Δ mio. DKK	Valuar 31-12-2020	Valuar 31-12-2019	Δ mio. DKK	Vurdering Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.510.178	1.393.099	117.079	1.513.674	1.388.617	125.058	1.665.042
PO Kohlmarkt	215.740	205.417	10.323	214.996	214.380	615	236.495
PO Walkerdamm	79.972	79.179	794	72.161	69.468	2.693	79.377
PO Wandsbek	34.965	35.108	-143	37.197	38.095	-899	40.916
PO Hamburger Chaussee	52.075	52.288	-213	49.843	47.806	2.037	54.828
Office Kamp	34.965	35.033	-68	34.965	32.867	2.098	38.461
MC Property Fund Hamburg	788.938	755.681	33.257	831.639	778.343	53.297	914.803
Sell Speicher	210.532	206.164	4.368	213.508	205.417	8.091	234.859
Germania Arkaden	188.958	189.730	-772	183.007	179.273	3.734	201.307
I alt	3.116.323	2.951.698	164.625	3.150.990	2.954.266	196.724	3.466.089

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



*Germania Arkaden, Kiel.*

## 13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Aktuel skat af årets resultat	4.688	1.313	2.259	-
Ændring i udskudt skat	33.084	32.812	12.852	9.912
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>37.772</b>	<b>34.125</b>	<b>15.110</b>	<b>9.912</b>

Skat af årets resultat forklares således:

<b>Resultat før skat</b>	<b>273.717</b>	<b>198.137</b>	<b>161.337</b>	<b>115.739</b>
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	60.218	43.590	35.494	25.463
Regulering til tysk skattesats	(16.902)	(12.235)	(9.963)	(7.147)
<b>Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825%</b>	<b>43.316</b>	<b>31.355</b>	<b>25.532</b>	<b>18.316</b>
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilen	(10.503)	(7.387)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst	1.357	701	1.357	701
Skat ved salg af ejendomme	4.709	7.985	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(11.775)	(9.311)
Øvrige reguleringer	(1.108)	1.471	(4)	206
<b>Skat af årets resultat pr. 31. december</b>	<b>37.772</b>	<b>34.125</b>	<b>15.110</b>	<b>9.912</b>

Skat af årets resultat i moderselskabet for 2020 og 2019 påvirkes af en ændring i udskudt skat som primært kan henføres til MC Property Fund Hamburg. K/S Danske Immobilen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssig transparent. Skatten af Prime Office A/S' 59% ejerandel af K/S Danske Immobilen er derfor indregnet i moderselskabet og koncernen.

Øvrige reguleringer i koncernen for 2020 og 2019 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilen. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilen.

## 14. RESULTATDISPONERING

BELØB I DKK 1.000	Moterselskab	
	2020	2019
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	146.227	105.827
<b>Årets resultat</b>	<b>146.227</b>	<b>105.827</b>

BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	Moterselskab	
	2020	2019
Overført resultat	(23.688)	(18.876)
Reserve for indre værdi	169.915	124.703
<b>I alt</b>	<b>146.227</b>	<b>105.827</b>

## 15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTE

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	2020	2019
Årets resultat	235.945	164.012
Årets resultat der tilfalder moderselskabsaktionærerne i Prime Office A/S	146.227	105.827
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.793.314	3.496.602
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.775.141	3.478.429
<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>	<b>38,73</b>	<b>30,42</b>
<b>Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)</b>	<b>38,73</b>	<b>30,42</b>

## 16. INVESTERINGSEJENDOMME

Årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør 190,5 mio. DKK mod 128,4 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 3.116,3 mio. DKK mod 2.951,7 mio. DKK sidste år.

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

På baggrund af selskabets interne afkastberegninger af dagsværdien (niveau 3), samt resultatet af de eksterne tyske valuarvurderinger (niveau 3) af koncernens investeringsejendomme, har bestyrelsen foretaget en dagsværdiregulering på 190,5 mio. DKK mod 128,4 mio. DKK.

For vurderingsprincipper henvises til note 2.

Indeholdt i posten Investeringsejendomme er jf. IFRS 16 indeholdt en værdi af right-of-use assets på 26.619 t.DKK pr. 31.12.2020. Værdien vedrører 20 grunde i K/S Danske Immobilien hvorpå der står investeringsejendomme og hvor kontrakterne med grundejerne har udløb mellem år 2049 og år 2067. Der er tilsvarende optaget en forpligtelse herpå jf. omtalen i note 22.

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2020	2019	2020	2019
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar</b>	<b>2.951.698</b>	<b>2.513.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	(12.405)	808	0	0
Tilgang	12.621	414.531	0	0
Afgang	(26.112)	(105.326)	0	0
Årets dagsværdiregulering	190.519	128.448	0	0
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>3.116.321</b>	<b>2.951.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Right-of-use assets, værdi 1. januar</b>	<b>27.148</b>	<b>27.148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutakursregulering	(109)	-	0	0
Årets dagsværdiregulering	(418)	-	0	0
<b>Right-of-use assets, værdi 31. december</b>	<b>26.621</b>	<b>27.148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samlet værdi af investeringsejendomme</b>	<b>3.142.942</b>	<b>2.978.846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## LEJEINDTÆGTER FORDELT PÅ LØBETIDER FOR ERHVERVSEJENDOMME\*

BELØB I DKK 1.000	Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mindre end 1 år		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid mellem 1 og 5 år		Lejeindtægt iht. lejekontrakt med løbetid på mere end 5 år	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Selskab</b>						
PO Kohlmarkt	2.094	2.485	1.277	2.285	7.795	7.430
PO Hamburger Chausse	200	220	2.870		0	2.881
Office-kamp	254	245	1.500	1.401	267	351
PO Walkerdamm	3.015	500	1.730	4.239	0	0
PO Wandsbek	452	424	0	0	1.339	1.344
MC Property Fund Hamburg	14.715	25.374	18.340	12.515	1.191	5.694
Sell Speicher	429	0	8.576	9.163	1.220	1.264
Germania Arkaden	1.525	0	7.583	8.681		251
<b>I alt</b>	<b>22.684</b>	<b>29.248</b>	<b>41.876</b>	<b>38.284</b>	<b>11.812</b>	<b>19.215</b>

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

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsejendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2020 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægt.

## ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2020	2019	2020	2019
Kostpris 1. januar	1.335	1.131	0	0
Tilgang / afgang	0	204	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.335</b>	<b>1.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	884	787	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	116	97	0	0
<b>Afskrivninger i alt 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>335</b>	<b>451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 17. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2020	2019
Kostpris 1. januar	604.451	403.092
Tilgang i årets løb	0	201.359
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>604.451</b>	<b>604.451</b>
<b>Opskrivning pr. 1. januar</b>	<b>473.562</b>	<b>375.517</b>
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	169.915	124.703
Kursreguleringer	(4.722)	251
Udlodning K/S Danske Immobilien	(8.778)	(18.951)
Øvrige kapitalreguleringer	(6.002)	(7.958)
<b>Opskrivning pr. 31. december</b>	<b>623.975</b>	<b>473.562</b>
<b>Regnskabsmæssige værdi 31. december</b>	<b>1.228.426</b>	<b>1.078.013</b>

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

De viste ejerandele svarer til stemmeandelene.

Kapitalandele i dattervirksomheder jf. koncernoversigt side 53.

I noten er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.228,4 mio. DKK mod 1.078,0 mio. DKK i 2019.

## KAPITALANDELE I TILKNYTTTEDE SELSKABER, MINIORITETSANDELE

2020	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
<b>MINORITETSANDEL</b>	<b>41,0%</b>	<b>33,6%</b>			
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Omsætning	94.037	42.935			
Årets resultat	161.873	60.380			
Totalindkomst i alt	156.062	58.062			
<b>Koncernens andel af årets totalindkomst</b>	92.076	38.553			
<b>Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst</b>	63.985	19.509	922	0	84.416
<b>Balancen</b>					
Langfristede aktiver	1.536.797	790.477			
Kortfristede aktiver	76.894	143.175			
Langfristede forpligtelser	599.364	515.173			
Kortsigtede forpligtelser	40.002	41.241			
<b>Koncernens andel af egenkapitalen</b>	574.852	250.379			
<b>Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen</b>	399.474	126.698	36.065	0	562.236
<b>Netto pengestrømme i dattervirksomheden</b>	27.945	32.403			
<b>Transaktioner med minoritetsinteresser</b>					
Udbetalt udbytte	6.100	0	0	0	0



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

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

## 18. TILGODEHAVENDE FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Tilgodehavende lejeindtægt	9.968	1.150	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejere	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>9.968</b>	<b>1.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 20. AKTIEKAPITAL

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2020	2019
<b>Aktiekapital 1. januar</b>	<b>189.666</b>	<b>174.666</b>
Tilgang/afgang aktiekapital	0	15.000
<b>Aktiekapital 31. december</b>	<b>189.666</b>	<b>189.666</b>

Anm.: Aktierne er ikke opdelt i aktieklasser og ingen aktie er tildelt særlige rettigheder.

## 21. EGNE AKTIER

BELØB I DKK 1.000	Antal stk. aktier		i % af aktiekapital	
	2020	2019	2020	2019
<b>Egen beholdning af aktie pr. 1. januar</b>	<b>18.173</b>	<b>18.173</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,52%</b>
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	0,00%	-0,04%
<b>Egen beholdning af aktier pr. 31. december</b>	<b>18.173</b>	<b>18.173</b>	<b>0,48%</b>	<b>0,48%</b>

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2020.

## 19. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Moms og afgifter	0	345	0	328
Øvrige tilgodehavender	6.625	7.758	84	41
<b>I alt</b>	<b>6.625</b>	<b>8.103</b>	<b>84</b>	<b>369</b>

Anm.: Øvrige tilgodehavender hidrører fra en solgte ejendom i regnskabsåret 2020. En mindre del af øvrige tilgodehavender er hos lejere.

## 22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.455.723	1.465.937	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	4.013	5.443	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	48.296	54.657	48.296	54.657
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	23.889	32.536	16.962	17.031
Leasingforpligtelser, langfristet	25.666	26.191	0	0
Leasingforpligtelser, kortfristet	953	957	0	0
Anden gæld, langfristet	0	4.418	0	4.418
Anden gæld, kortfristet	82.917	61.761	14.597	13.115
<b>Regnskabsmæssige værdi pr. 31. december</b>	<b>1.641.457</b>	<b>1.651.900</b>	<b>79.855</b>	<b>89.221</b>

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

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
< 1 år	50.904	126.540	33.159	30.146
1 - 5 år	644.092	184.647	50.696	59.075
> 5 år	1.050.913	1.444.165	0	0

Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter udgør 1.467 mio. DKK. (2019 1.475 mio. DKK), mens bogført værdi for øvrige forpligtelser tilnærmelsesvist svarer til dagsværdien.

## GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdragsfrihed år
K/S Danske Immobilien	573.562	0,03	2028 - 2029	2 - 7
PO Wandsbek GmbH	21.626	0,18	2025 - 2028	2
PO Kohlmarkt GmbH	110.777	0,18	2025 - 2028	2
PO Hamburger Chaussee GmbH	25.861	0,18	2025	2
Office Kamp GmbH	17.371	0,18	2025 - 2028	2
PO Walkerdamm GmbH	34.945	0,18	2028 - 2047	2
MC Property Fund GmbH	446.941	0,08	2027 - 2028	2 - 6
Sell-Speicher II GmbH	121.461	0,18	2027 - 2029	4 - 7
Germania-Arkaden GmbH	107.192	0,08	2029	4
<b>I alt</b>	<b>1.459.736</b>			

## GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	65.257	3,5	-	0
MC Property Fund GmbH	6.928	2,0	-	0
<b>I alt</b>	<b>72.185</b>			

## ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Deposita	8.314	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	57.167	0	-	0
Anden gæld i koncernen	17.436	0	-	0
<b>I alt</b>	<b>82.917</b>			

## 23. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Udskudt skat pr. 1. januar	153.057	102.952	43.810	35.324
Valutakursregulering	(699)	32	(182)	13
Regulering udskudt skat via totalindkomst	(1.499)	(3.405)	(809)	(1.439)
Overtaget udskudt skat ved opkøb	0	31.940	0-	0
Overført mellem aktuel og udskudt skat	(1.581)	876	(1.581)	0
Udskudt skat på årets resultat	33.084	20.662	12.852	9.912
<b>I alt</b>	<b>182.362</b>	<b>153.057</b>	<b>54.090</b>	<b>43.810</b>

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	200.391	164.411	59.280	47.413
Underskud til fremførsel	(9.542)	(5.131)	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(8.487)	(6.223)	(5.189)	(3.603)
<b>I alt</b>	<b>182.362</b>	<b>153.057</b>	<b>54.090</b>	<b>43.810</b>

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	182.362	153.057	54.090	43.810
<b>I alt</b>	<b>182.362</b>	<b>153.057</b>	<b>54.090</b>	<b>43.810</b>

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 9.484 tkr. pr. 31. december 2020 og udgjorde 8.127 tkr. pr. 31. december 2019.

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

Koncernen har aktiveret værdien af skattemæssige underskud fra tidligere år, da de forventes anvendt i fremtidige overskud eller ved salg af investeringsejendomme. Moderselskabet har ikke aktiveret værdien af skattemæssige underskud fuldt ud, da selskabet ikke forventer at anvende disse fuldt ud i fremtiden.

For Prime Office koncernen er der begrænset usikkerhed vedrørende opgørelse af den skattepligtige indkomst. Al skattepligtig indkomst med undtagelse af moderselskabet, hvori der kun er skattemæssige underskud, er tilhørende Tyskland. De tyske skattemyndigheder har udført 'tax audits' i flere selskaber i årrækken 2013-2017 uden væsentlige bemærkninger hertil. Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax. Der er pr. 31.12.2020 indregnet en hensættelse på 11.241 tkr. vedr. solgte ejendomme før 2020. Ledelsen har ikke fundet behov for yderligere hensættelse hertil.

## 24. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Afledte finansielle instrumenter	57.167	46.180	14.205	12.912
Forudbetalte omkostninger fra lejer	8.041	2.092	0	0
Deposita	8.314	7.145	0	0
Øvrige	9.395	6.344	392	203
<b>I alt</b>	<b>82.917</b>	<b>61.761</b>	<b>14.597</b>	<b>13.115</b>

Afledte finansielle instrumenter er omtalt yderligere i note 25.

## 25. AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernen har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps med restløbetider på op til 10 år. Koncernens renteswaps er en afdækning af koncernens renterisiko, hvor koncernen betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Dagsværdien af koncernens renteswap udgør pr. 31. december 2020 -57.167 TDKK mod - 42.543 TDKK forrige år. I K/S Danske Immobilen er renteswap med forfald i 2022 forlænget til 2030.

BELØB I DKK 1.000	Hoves Stol	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.179	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.786	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.786	30.06.2015	30.06.2022
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.786	30.12.2019	30.12.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.375	28.12.2018	30.12.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.196	29.09.2017	30.09.2024
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.196	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.196	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.196	30.12.2019	30.12.2026
<b>I alt</b>	<b>1.078.696</b>		

På side 82 er rentesatserne vist for koncernens rentesikringer og forfald af gæld.

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	(57.167)	(46.180)	(14.205)	(12.911)

Den regnskabsmæssige værdi er indregnet under anden gæld i balancen.

### Dagsværdihierarki oplysninger

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

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

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

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

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i årsrapporten til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2 (se note 28 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markededata.

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 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.

Derudover modtages en opgørelse af dagsværdien fra Nykredit hvert kvartal.

## DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Rentesikrings-instrumenter (swaps)	-	-	(57.167)	(46.180)	-	-

### Reform af referencerenter (ændring til IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7)

Reformen af referencerenter (IBOR-reformen) betyder, at rentefastsættelsen på flere finansielle produkter på kort sigt skal baseres på nye risikofrie referencerenter i stedet for de nuværende "IBOR"-renter. Der er fortsat nogen usikkerhed om, hvorledes og hvornår overgangen til de nye referencerenter vil finde sted, herunder også i hvilket omfang nuværende benchmarks vil blive understøttet evt. i en ændret form.

Ændringen (i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7) har til formål at mindske potentielle regnskabsmæssige udfordringer, idet overgangen til nye benchmarks vil kunne medføre en øget forskel i værdiansættelsen af henholdsvis det afdækkede instrument og det afdækkende instrument og derved indikere, at sikringsforholdet falder uden for kriterierne i effektivitetstest. Ændringerne giver bl.a. mulighed for, at effektivitetstest kan foretages ud fra en antagelse om uændret benchmark og pengestrømme, hvorved testen i princippet baseres på de hidtil gældende renter.

Koncernens renteswap aftaler er baseret på referencerenten Euribor. I effektivitetstest er antaget uændret benchmark og pengestrømme. Ledelsen undersøger løbende konsekvenserne ved ændring i benchmark-renter og forventer på nuværende tidspunkt ikke væsentlige regnskabsmæssige påvirkninger fra en eventuel ændring i referencerenter.

## 26. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Koncernen har afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 3.116,3 mio. DKK for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.389,8 mio. DKK og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på 57,2 mio. DKK.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabernes gæld.

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

### Eventualforpligtelser

Selskabet og koncernen har indgået en huslejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Årlig leje udgør 248 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 31. december 2025. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 4.288 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået administrationsaftaler med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalerne kan opsiges indenfor 1 – 3 år. Det årlige faste honorar udgør cirka 12,5 mio. kroner.



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

Den 27.12.2019 overtog selskabet 85% af Sell Speicher GmbH og 94% af Germania Arkaden GmbH. Den regnskabsmæssige indregning af selskaberne er baseret på ledelsens vurdering af at der er tale om virksomhedsovertagelser og ikke et køb af enkeltaktiver. Der er i regnskabsåret 2020 ikke sket virksomhedsovertagelser eller køb af enkeltaktiver.

### KØB AF DATTERVIRKSOMHEDER OG AKTIVITETER 2019

Specifikation af indregnede overtagne aktiver og forpligtelser pr. overtagelsestidspunktet

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

## 28. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

### Dagsværdihierarki oplysninger

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

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

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

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

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

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

### Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

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

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen for yderligere redegørelse for koncernens valuta-, rente-, likviditets- og kreditrisici på side 74-83.

**FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA ANDEN TOTALINDKOMST**

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Afledt finansiel instrument, renteswap	(57.167)	(46.180)	(14.205)	(12.912)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via anden totalindkomst</b>	<b>(57.167)</b>	<b>(46.180)</b>	<b>(14.205)</b>	<b>(12.912)</b>

**FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS**

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Likvidbeholdning	82.919	29.029	2.045	2.119
<b>I alt</b>	<b>82.919</b>	<b>29.029</b>	<b>2.045</b>	<b>2.119</b>

## FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2020	2019	2020	2019
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(1.459.736)	(1.471.380)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	(72.185)	(87.193)	(65.258)	(71.688)
Gæld tilknyttede virksomheder	-	-	(278.052)	(261.212)
Leasinggæld	(26.619)	(27.148)	0	0
Leverandørgæld	(11.980)	(14.450)	(817)	(4.492)
Anden gæld	(82.917)	(66.179)	(14.597)	(17.533)
<b>I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>(1.653.437)</b>	<b>(1.666.350)</b>	<b>(358.724)</b>	<b>(354.925)</b>

## VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE\*

### KONCERN 2020

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtigelser	Usikret nettoposition
EUR	3.143.277	99.618	1.847.503	1.395.392
<b>I alt</b>	<b>3.143.277</b>	<b>99.618</b>	<b>1.847.503</b>	<b>1.395.392</b>

### KONCERN 2019

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtigelser	Usikret nettoposition
EUR	2.979.297	38.291	1.837.077	1.180.511
<b>I alt</b>	<b>2.979.297</b>	<b>38.291</b>	<b>1.837.077</b>	<b>1.180.511</b>

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

## 29. ÆNDRING I FORPLIGTELSER SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

### KONCERN 2020

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2020	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2020
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til kreditinstitutter	1.471.380	0	5.656	-5.987	0	1.459.736
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	71.688	0	6.139	-292	0	65.257
Leasingforpligtelser	27.148	0	418	-111	0	26.619
Anden gæld	4.418	0	4.400	-18	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.574.634</b>	<b>0</b>	<b>16.613</b>	<b>-6.408</b>	<b>0</b>	<b>1.551.613</b>

### KONCERN 2019

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2019	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2019
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til kreditinstitutter	1.308.892	0	69.595	417	231.666	1.471.380
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	37.198	47.442	12.964	12	0	71.688
Leasingforpligtelser	0	0	0	0	0	27.148
Anden gæld	37.337	0	32.931	12	0	4.418
<b>I alt</b>	<b>1.383.427</b>	<b>47.442</b>	<b>115.490</b>	<b>441</b>	<b>231.666</b>	<b>1.574.634</b>

## MODERSELSKAB 2020

BELØB I DKK 1.000	1. jan. 2020	Pengestrømme		Ikke kontante ændringer		31. dec. 2020
		Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Køb af virksomhed	
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	71.688	0	6.139	-291	0	65.258
Anden gæld	4.418	0	4.400	-18	0	0
<b>I alt</b>	<b>76.106</b>	<b>0</b>	<b>10.539</b>	<b>-309</b>	<b>0</b>	<b>65.258</b>

## MODERSELSKAB 2019

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

## 30. NÆRTSTÅENDE PARTER

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

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

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

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

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>Transaktioner med Moller &amp; Company A/S</b>				
Delegationsaftale <sup>1)</sup>	4.288	3.762	4.288	3.762
Vederlag i forbindelse med køb af virksomheder	1.500	0	1.500	0
<b>Transaktioner med direktion og bestyrelse</b>				
Direktion og dennes nærtstående	2.186	1.679	662	692
Bestyrelse	1.634	1.302	1.135	902
<b>Gæld til ledelsen</b>				
Rente, HKL Grundstücinvest GmbH	38	1.792	38	1.792
<b>Tilknyttede virksomheder</b>				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	516	541
Koncernmellemværender, renteudgifter	0	0	3.201	1.256
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	15.654	20.124
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	278.052	261.212

Management fee internt i koncernen faktureret fra moderselskabet beløber sig til 6314 TDKK (2019: 5.324 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 ejendomsportefølje.

## 31. AKTIONÆRFORHOLD

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

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 847.259 stk. aktier svarende til 22,28%.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72%.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Korsør, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.



*Drei Kronen, Slesvig.*



## 32. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2020				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
<b>Bestyrelsen</b>					
Flemming Lindeløv	28.130	0	28.130	0,74%	5.794
Torben Hjort Friderichsen (Torben Hjort ApS)	5.000	0	5.000	0,13%	1.030
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	27.262	0	27.262	0,72%	5.615
<b>Direktion</b>					
Mogens Vinther Møller (Birketinget A/S)	845.259	2.000	847.259	22,3%	174.535

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

### 33. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2020.

### 34. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 22. marts 2021 godkendt nærværende årsrapport 2020 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 14. april 2021.



*Erlenweg, Slesvig. Balkoner er udskiftet.*

## 35. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Koncernregnskabet

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

### Konsolideringsprincipper

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

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

### Ikke kontrollerende interesser

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

### Virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Afledte finansielle instrumenter**

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

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

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

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

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

#### **Skat**

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

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

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

Udskudt skat beregnes ved anvendelse af skattesatser og -regler i de enkelte lande.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed.

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

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

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

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

### Nettoomsætning

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

### Driftsomkostninger

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

## ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

### Salgs- og administrationsomkostninger

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

### Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme

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

### Finansielle poster

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

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

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi via en afkastmodel.

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

### **Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab**

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Egne aktier**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående på konti i pengeinstitutter.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

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

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

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

### **Pengestrømsopgørelsen**

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

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

### **Driftsaktivitet**

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

### **Investeringsaktivitet**

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

### **Finansieringsaktivitet**

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

### **Segmentoplysninger**

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

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

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

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

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

### **Omregning af fremmed valuta**

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

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

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

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

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

## DEFINITION AF NØGLETLAL FOR KONCERNEN

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

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

PRIMRAC er koncernens interne soliditetsnøgletal, hvor der tages udgangspunkt i egenkapital + ansvarlig kapital, udskudt skat og finansielle instrumenter. Tallet sættes i forhold til de samlede aktiver, og giver dermed udtryk for et soliditetsnøgletal. PRIMRAC bruger i forbindelse med stresstest ved fald i ejendomspriser og stigning i renten. Se nærmere herom på side 79.



# DET ER IKKE LIGEGYLDIGT HVOR DU INVESTERER DINE PENGE

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

Aktiver for ca. 3,2 mia. DKK investeret i tyske ejendomme

## HER ER TRE GODE GRUNDE TIL AT INVESTERE

### En investering i mange aktivklasser samtidig:

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

### En investering med følgende karakteristika:

- En spredning på ejendomssegmenter
  - boliger, kontorer og erhverv
- En spredning på større tyske byer
  - Hamborg, Kiel og Lübeck
- En spredning i Europas største og stærkeste økonomi
- En lav risiko målt på alle teoretiske risikoparametre
- Ingen resultathonorar
- 0,15% i administrationshonorar, der er markedets laveste
- Minimumsinvestering 1 aktie der pr. 31.12.2020 koster 206 DKK.

En investering med 13 års dokumenterede resultater

Børsnoteret den 10.7.2008

Aktiekursudvikling årligt i 5 år 159,5% svarende til 20,9% årligt.

Aktiekursudvikling årligt i 10 år 14,30%

En stigende omsætning og indtjening

Egenkapital i 2008 100 mio. DKK

Egenkapital i 2020 1.395 mio. DKK.

Soliditet 43,3%

Gældsprocent realkredit/vurdering af ejendomme 46,50%.

---

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

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

---

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

PRIME OFFICE 

## VI LÆRER HELE TIDEN

Bæredygtighed eller sustainability. Shareholder value eller værdiskabelse. Value chain eller værdikæde. Asset allocaton eller formuepleje. Corporate governance eller god selskabsledelse.

Kært barn har mange navne, og helt grundlæggende handler det om at drive virksomhed ved hjælp af ordentlighed og med respekt for samfundet og for selskabets interessenter, herunder ikke mindst selskabets ejere.

Vi viser igen i år, at vores strategi, der består af 5 dele; ejendommens drift, finansiering, porteføljesammensætning (bolig, kontor og erhverv), værdikæde, og styret vækst, samlet skaber værdi.

Vi viser også igen i år vores styringsdiamant, der samlet viser hvordan vores strategi omsættes til målbare nøgletal. Vi fokuserer hele tiden på disse forhold i vores dagligdag, og vi lærer hele tiden, og er hele tiden nysgerrige efter hvordan vi kan forbedre os.

K/S Danske Immobilen er Prime Office A/S' største selskab, og jeg stiftede det personligt i 2002, hvor ejerne var Arla Foods Finance A/S og KFI Erhvervsdrivende Fond. Begge er fortsat ejere i selskabet, og jeg har fortsat fornøjelsen af at være selskabets første direktør.

I 2004 blev det besluttet, at vedligeholdelse og investeringer skulle udgøre ca. 25 mio. DKK p.a. for at sikre en høj kvalitet af selskabets ejendomme, og det er fulgt lige siden. Det har betydet, at selskabets samlede lejeindtægt er steget fra 63 mio. DKK til ca. 95 mio. DKK. Selskabets tomgang er på 48 lejligheder ud af 3.232 eller ca. 1,5%. Det svarer til fuld udlejning.

Vi lærer hele tiden, og historien er vigtig, og beslutningen fra over 16 år siden har skabt både bæredygtighed og et godt miljø. Både for samfundet, for vores kunder (lejerne), og for vores ejere. Det er et tysk kinderæg, der som bekendt indeholder tre ting.

Bæredygtighed og klimaaftryk er vigtig og det er i samfundets interesse. Når K/S Danske Immobilen fortsat investerer næsten 30 mio. DKK i klimaskærme, nye tage, nye vinduer og nye energianlæg, så sparer vi energi og nedsætter CO<sub>2</sub>, og vores lejere sparer omkostninger til varme og el.

Der er derfor en årsag til at regnskabet i år er grønt, og at vi har vist en række billedeksempler på ejendomme, hvor vi i det seneste 10 år har iværksat en række initiativer for at reducere kundernes omkostninger, men at det samtidigt har reduceret CO<sub>2</sub> og skabt et bedre klimaaftryk er helt sikkert.

Værdiskabelsen for vores ejere kommer ved, at når huslejen stiger, så stiger ejendommenes værdi. I de seneste 16 år er huslejen steget i K/S Danske Immobilen hvert år, og værdiskabelsen har været betydelig. En huslejestigning på 32 mio. DKK med et afkastkrav på 4% svarer til 800 mio. DKK.

Prime Office A/S blev stiftet den 10.12.2007 af selskabets delegerede, og det har været en store fornøjelse og stor tilfredshed sammen med en yderst kompetent bestyrelse at have skabt betydelig værdiskabelse til selskabets ejere.

Selskabet havde i 2008 en børsværdi på ca. 100 mio. DKK og har i dag en markedsværdi på over 825 mio. DKK (kurs 218). Koncernegenkapitalen er pr. 31.12.2020 på 1,395 mia. DKK, hvoraf minoritetsejere udgør 562 mio. DKK.

Vi har opdateret side 153 i årsregnskabet, hvor vi viser hvordan vi ser på aktien Prime Office A/S: En børsnoteret ejendomsaktie med en obligations egenskaber og med en markant vækst. Det er en investering i mange aktivklasser samtidig; en investeringsforening, en ejendomsinvestering, en obligationsinvestering og en vækst-og inflationsikkert investering.

Vi har også i år vist, hvor kursudviklingen har været siden 2015 og målt os mod selskaber, som også aktivt lokker i mange segmenter og med gearing. Det er det lange seje træk der tæller, og vi har ingen "herreløse penge", pensionsmidler eller offentlige pengetanke bag os.

Vi investerer når vi har råd og selv har tjent pengene, og fra tid til anden spørger vi vores aktionærer om de fortsat vil være med på rejsen. Det er vi mange der har glædet os over.

God selskabsledelse. Vi har første gang i 2013 vist på vores hjemmeside, hvordan vi følger reglerne om god selskabsledelse, og det har vi også gjort i 2020.

Alle væsentlige beslutninger om køb af virksomheder i 2015 og i 2017 er enstemmigt vedtaget af selskabets generalforsamling, og vi bruger uafhængige eksperter til at sikre, at alt sker på et højt oplyst grundlag.

Vores årsregnskab er omfattende og på mange områder også detaljeret omkring vores virksomhed, risikostyring og kapitalforhold. Det synes vi er en selvfølge.

Vi har ikke bonus og incitamentsordninger i Prime Office A/S og både bestyrelse og direktion har en fast løn. Der er ingen fratrædelsesordninger af nogen art. Det er ingen fantomaktier eller store aktieprogrammer. Hvis en direktør eller et bestyrelsesmedlem vil investere i virksomheden kan det ske for egne midler i fuld omfang og med respekt af de regler, der er for ledende medarbejdere.

Vi har aldrig været involveret i en retssag, og vi samarbejder med Danmarks førende revisorer og advokater for at sikre, at den viden og de ændringer der hele tiden sker i lovgivningen omsættes i vores daglige virke, og for at sikre at vi loyalt følger alle retningslinjer og lovgivningsmæssige forhold.

Vi fokuserer på drift og portefølje, og vi forsøger at gøre det med en risiko, der sikrer ejernes værdier og kapital.

Det synes vi er god selskabsledelse.

**Mogens Møller**





Lisa Malinovsky, proviens Prime Office A/S

# PRIME OFFICE

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

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

## **Kontaktperson**

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

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