

PRIME OFFICE

VEDERLAGSRAPPORT 2021

INDHOLD

1 INTRODUKTION	3
1.1 Erklæring fra bestyrelsen	4
1.2 Den uafhængige revisors erklæring på vederlagsrapport	5
2 OVERSIGT FINANSIELLE RESULTATER	7
3 VEDERLAG BESTYRELSE	8
3.1 Fast årligt honorar	8
3.2 Vederlag for 2021	9
3.3 Bestyrelsens vederlag for de sidste 5 år	9
4 VEDERLAG DIREKTION	10
4.1 Vederlag for 2021 og for tidligere år	11
5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2017	12
6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING	13
7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER	14
8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN	15

1 INTRODUKTION

Denne vederlagsrapport ("Vederlagsrapporten") udgør en oversigt over det samlede vederlag, som hvert medlem af bestyrelsen ("Bestyrelse") og direktionen ("Direktion") i Prime Office A/S, CVR-nr. 30558642, ("Selskabet") har modtaget i løbet af regnskabsåret 2021 sammenlignet med de sidste fem regnskabsår. Direktionen inkluderer de medlemmer af Selskabets direktion, der er registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Bestyrelsens og Direktionens vederlag i det afsluttede regnskabsår er blevet tildelt i overensstemmelse med Selskabets vederlagspolitik, der er godkendt på den ordinære generalforsamling den 14/4/2021, og som er tilgængelig på Selskabets hjemmeside, <http://primeoffice.dk/> ("Vederlagspolitikken"). Det overordnede formål med vederlaget er at tiltrække, motivere og fastholde kvalificerede medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen og at ensrette Bestyrelsens og Direktionens interesser med Selskabet og Selskabets aktionærers interesser. I denne forbindelse bør vederlaget bidrage til at promovere forretningsstrategien, langsigtede interesser, bæredygtighed og værdiskabelse i Selskabet ved at understøtte Selskabets langsigtede og kortsigtede mål.

Oplysningerne indeholdt i Vederlagsrapporten er udledt fra de reviderede årsrapporter for Selskabet for regnskabsårene 2015-2021, der er tilgængelige på Selskabets hjemmeside <http://primeoffice.dk> Alle beløb er angivet i DKK.

1.1 ERKLÆRING FRA BESTYRELSEN

Bestyrelsen har i dag godkendt Selskabets Vederlagsrapport for regnskabsåret 2021.

Vederlagsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med § 139 b i selskabsloven og anbefaling 4.2.3. i Anbefalingerne for god Selskabsledelse ("Anbefalingerne") udstedt af Komitéen for god Selskabsledelse.

Det er vores vurdering, at Vederlagsrapporten giver en samlet oversigt over det vederlag, som det enkelte ledelsesmedlem blev tildelt i eller har til gode for regnskabsåret 2021, en oversigt over det vederlag, som hvert enkelt ledelsesmedlem modtog eller har til gode for regnskabsåret 2021 og indeholder en forklaring af, hvordan det samlede vederlag er i overensstemmelse med den vedtagne Vederlagspolitik, herunder hvordan vederlaget bidrager til forretningsstrategien, langsigtede interesser, bæredygtighed og værdiskabelse i Selskabet ved at understøtte Selskabets langsigtede og kortsigtede mål.

Aarhus, 23/3/2022

Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem

1.2 DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ VEDERLAGSRAPPORT

Til aktionærene i Prime Office A/S

Som aftalt med selskabets bestyrelse har vi undersøgt, om vederlagsrapporten for Prime Office A/S for regnskabsåret 2021 indeholder de oplysninger, som er krævet i henhold til selskabslovens § 139 b, stk. 3.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Bestyrelsens ansvar for vederlagsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af vederlagsrapporten i overensstemmelse med selskabslovens § 139 b, stk. 3 og den af generalforsamlingen godkendte vederlagspolitik af 14. april 2021.

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

Revisors uafhængighed og kvalitetsstyring

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd ud-givet af International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav, der er gældende i Danmark.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om vederlagsrapporten på grundlag af vores undersøgelser. Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 *Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger* og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Som led i vores undersøgelser har vi udført følgende handlinger:

- Vi har efterprøvet, om vederlagsrapporten indeholder de oplysninger, som er krævet i henhold til selskabslovens § 139 b, stk. 3, punkt 1-6 om aflønning af hvert enkelt medlem af bestyrelse og direktion.

Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion. Vores undersøgelser har ikke omfattet handlinger med henblik på at efterprøve nøjagtigheden og fuldstændigheden af de i vederlagsrapporten anførte oplysninger, og vi udtrykker derfor ikke nogen konklusion herom.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at vederlagsrapporten i alle væsentlige henseender indeholder de oplysninger, som er krævet i henhold til selskabslovens § 139 b, stk. 3.

Aarhus, 23. marts 2022

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Steen Skorstengaard
statsaut. revisor
mne19709

Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
mne18513

2 OVERSIGT | FINANSIELLE RESULTATER

Selskabets langsigtede strategi er at skabe værdi for selskabets ejere.

I 2021 har selskabet fortsat fokus på drift og værdiskabelse. I de kommende år vil selskabet også have fortsat fokus på bæredygtighed og opstille mål for at reducere CO₂ udledning.

Alle tal i 1.000 DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Vækst i omsætning i %	1,9%	9,2%	0,4%	43,2%	6,4%
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	63,57%	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%
Forrentning af egenkapitalen før skat i %	18,0%	21,3%	18,4%	16,3%	18,0%
Soliditet	47,45%	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%
LTV	43,9%	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%

3 VEDERLAG | BESTYRELSE

3.1 FAST ÅRLIGT HONORAR

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

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

FØLGENDE HONORARER FOR REGNSKABSÅRET 2021 BLEV GODKENDT PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 14/4/2021

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

MEDLEMMER AF UDVALG

	Nomineringsudvalg	Revisionsudvalg
Flemming Lindeløv	Formand	medlem
Knud Hjorth	medlem	Formand
Torben Hjort	medlem	medlem
Marie Vinther Møller	medlem	medlem

3.2 VEDERLAG FOR 2021

BESTYRELSENS VEDERLAG FOR REGNSKABSÅRET 2021

	Årligt honorar	Datterselskaber	Udvalg	i alt
Flemming Lindeløv	250.000	500.000		750.000
Knud Hjorth	187.500	250.000	75.000	512.500
Torben Hjort	125.000	250.000		375.000
Marie Vinther Møller	125.000	250.000		375.000
	687.500	1.250.000	75.000	2.012.500

3.3 BESTYRELSENS VEDERLAG FOR DE SIDSTE 5 ÅR

Bestyrelsens vederlag	2021			Ændring	2020	Ændring	2019	Ændring	2018	Ændring	2017
	Basisvederlag	Øvrige**	Total								
Flemming Lindeløv	125.000	625.000	750.000	-	750.000	25%	600.000	-	600.000	50%	400.000
Knud Hjorth*	125.000	387.500	512.500	-	512.500	28%	400.000	-	400.000	1190%	31.000
Marie Møller***	125.000	250.000	281.250								
Torben Hjort	125.000	250.000	375.000	-	375.000	25%	300.000	-	300.000	50%	200.000
Total	500.000	1.512.500	1.918.750		1.637.500	26%	1.300.000	-	1.300.000	106%	631.000
Tidligere medlemmer											250.000
Total inklusiv tidligere medlemmer⁰	500.000	1.512.500	1.918.750	-	1.637.500	26%	1.300.000	-	1.300.000	48%	881.000

*valgt 16.10.2017 ** K/S Danske Immobilien, MC Property Fund Hamburg GmbH ***valgt 14.4.2021, hvorfor det fulde honorar er nedsat i 2021

4 VEDERLAG | DIREKTION

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

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

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

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

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

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

4.1 VEDERLAG DIREKTION FOR 2021 OG FOR TIDLIGERE ÅR

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

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

DIREKTION	2021	Ændring	2020	Ændring	2019	Ændring	2018	Ændring	2017
Mogens Møller, fast løn	1.748.044	-0,8%	1.762.717	9,2%	1.614.481	-	1.611.481	22,7%	1.313.377
Tidligere direktør							318.369		1.012.506
Øvrige ansatte									
I alt	1.748.044		1.762.717		1.614.481		1.929.850		2.325.883

I ovenstående er medtaget kontant udbetalte vederlag. Forskelle til årsrapporten er reguleringer af feriepengeforpligtelser,

5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2017

Alle tal i 1.000 DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Omsætning	182.655	179.232	164.158	163.566	114.230
Vækst i omsætning i %	1,9%	48.131	49.436	50.374	26.768
Driftsomkostninger	49.585	48.131	49.436	50.374	26.768
Administrationsomkostninger	16.949	18.426	16.397	14.863	23.678
Andre driftsindtægter					11.222
Resultat af primær drift	116.121	112.675	98.325	98.329	75.006
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	63,57%	62,9%	59,9%	60,1%	65,7%
Renter	28.708	29.477	28.651	32.767	17.886
Resultat før kurs- og værdiregulering	87.413	83.198	69.689	65.567	57.120
Værdiregulering	186.918	190.519	128.448	83.483	75.791
Resultat før skat	274.331	273.717	198.137	149.050	132.911
Investeringsjendomme	3.318.078	3.242.895	2.978.846	2.513.238	2.429.833
Kreditforeningsgæld	1.454.649	1.455.723	1.465.937	1.305.500	1.260.486
Bankgæld	62.677	72.185	92.636	58.061	162.959
Gæld i alt	1.517.326	1.527.908	1.558.573	1.363.561	1.423.445
Egenkapital	1.646.133	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681
Ikke kontrollerende interesse	661.512	562.236	483.920	419.738	369.770
Forrentning af egenkapitalen før skat i %	18,0%	21,3%	18,4%	16,3%	18,0%
Nøgletal					
Soliditet	47,45%	43,03%	39,12%	38,48%	34,4%
LVT	43,9%	46,40%	49,80%	52,10%	51,9%

6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING

Antallet af aktier i Selskabet ejet af bestyrelsesmedlemmer og direktionsmedlemmer:

BESTYRELSENS BEHOLDNING AF AKTIER I PRIME OFFICE A/S	Antal			Antal	1.000 DKK
Bestyrelse	01-01-2021	købt	solgt	31-12-2021	markedsværdi
Flemming Lindeløv	28.130			28.130	8.495
Knud Hjorth	27.262			27.262	8.233
Marie Vinther Møller	337			337	102
Torben Hjort	5.000			5.000	1.510
	60.729			60.729	18.340
Direktion					
Mogens Møller	847.259	75.000		922.259	278.522

7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER

Alle tal i 1.000 DKK	2021	Årlig Ændring	2020	Årlig Ændring	2019	Årlig Ændring	2018	Årlig Ændring	2017
Bestyrelsens aflønning	1.918	281	1.637	337	1.300	0	1.300	419	881
Direktionens aflønning	1.748	-14	1.762	148	1.614	3	1.611	298	1.313
Koncernens resultater									
Omsætning	182.655	3.423	179.232	15.074	164.158	592	163.566	49.336	114.230
Resultat før kurs- og værdiregulering	87.413	4.215	83.198	13.509	69.689	4.122	65.567		
Resultat før skat	274.331	614	273.717	75.580	198.137	49.087	149.050	16.139	132.911
Gennemsnitlig aflønning øvrige									
Koncernens medarbejdere	708,5	-122	830,5	830,5	0	0	0	0	0
Koncernens antal medarbejdere*	2	0	2	2	0	0	0	0	0

*Da MC Property Fund Hamburg GmbH blev købt i 2017 fulgte 10 ansatte med (de blev opsagt i 2021) som ikke er medtaget i nærværende opgørelse

8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN

Vederlaget for Bestyrelsen og Direktionen for regnskabsåret 2021 stemmer overens med retningslinjerne i Vederlagspolitikken, da der ikke er foretaget ændringer i regnskabsåret. Der foreligger ingen afvigelse eller fravigelse fra retningslinjerne foreskrevet af Vederlagspolitikken.

PRIME OFFICE +

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

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

Kontaktperson

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

www.primeoffice.dk
info@primeoffice.dk