

PRIME OFFICE



VEDERLAGSRAPPORT 2023

SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

INDHOLD

1 INTRODUKTION	3
1.1 Erklæring fra bestyrelsen	4
1.2 Den uafhængige revisors erklæring på vederlagsrapporten	5
2 OVERSIGT FINANSIELLE RESULTATER	7
3 VEDERLAG BESTYRELSE	8
3.1 Fast årligt honorar	8
3.2 Vederlag for 2023	9
3.3 Bestyrelsens vederlag for de sidste 5 år	9
4 VEDERLAG DIREKTION	10
4.1 Vederlag for 2023 og for tidligere år	11
4.2 Særlige forhold	11
5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2019	12
6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING	13
7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER	14
8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN	14

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 2023 sammenlignet med de sidste fire 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 vil blive indstillet til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 10/4/2024, 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, der er tilgængelige på Selskabets hjemmeside <http://primeoffice.dk>. Oplysningerne indeholdt i Vederlagsrapporten er udledt fra de reviderede årsrapporter for Selskabet for regnskabsårene 2019-2023, 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 2023.

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 2023, en oversigt over det vederlag, som hvert enkelt ledelsesmedlem modtog eller har til gode for regnskabsåret 2023 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.

Vederlagsrapporten vil blive forelagt til vejledende afstemning på generalforsamlingen til afholdelse den 10/4/2024.

Aarhus, 19/3/2024

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 2023 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 12. april 2023.

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 revisorers etiske adfærd udgivet 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 anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende 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, 19/3/2024

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 2023 har selskabet fortsat fokus på drift og værdiskabelse. I de kommende år vil selskabet – parallelt med det tyske ejendomsmarked – tillige have fokus på Danmark og boligprojekt på Aarhus Ø samt bæredygtighed og opstille mål for at reducere CO₂ udledning.

Alle tal i 1.000 DKK	2023	2022	2021	2020	2019
Vækst i omsætning i %	4,64%	3,3%	1,9%	9,2%	0,4%
Overskudsgrad af primær drift (EBIT-margin) i %	61,15%	60,42%	63,57%	62,9%	59,9%
Forrentning af egenkapitalen før skat i %	5,80%	9,22%	18,0%	21,3%	18,4%
Soliditet	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%	39,12%
LTV	44,3%	42,5%	43,9%	46,40%	49,80%

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.

Alle bestyrelsesmedlemmer er medlem af revisions- og vederlagsudvalg. Der er ingen medlemmer af bestyrelsen - ud over formanden for Revisionsudvalget - der får honorar for at være medlem af udvalg. Der modtages ikke vederlag for

udvalgsarbejde bortset fra revisionsudvalgets formand. Ingen medlemmer af Bestyrelsen modtager aktiebaseret incitamentsaflønnning, 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.

Ingen medlemmer af bestyrelsen har modtaget ekstra honorarer.

FØLGENDE HONORARER FOR REGNSKABSÅRET 2023 BLEV GODKENDT PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 12/4/2023:

	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 2023

BESTYRELSENS VEDERLAG FOR REGNSKABSÅRET 2023

	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	2023			Ændring	2022	Ændring	2021	Ændring	2020	Ændring	2019
	Basisvederlag	Øvrige*	Total								
Flemming Lindeløv	125.000	625.000	750.000	0%	750.000	0%	750.000	0%	750.000	25%	600.000
Knud Hjorth	125.000	387.500	512.500	0%	512.500	0%	512.500	0%	512.500	28%	400.000
Marie Møller	125.000	250.000	375.000	0%	375.000	33%	281.250**				
Torben Hjort	125.000	250.000	375.000	0%	375.000	0%	375.000	0%	375.000	25%	300.000
Total	500.000	1.512.500	2.012.500	0%	2.012.500	5%	1.918.750	17%	1.637.500	26%	1.300.000

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

** Valgt i april 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 individuelle 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 medarbejdersgoder 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.

Vederlagsrapport er senest drøftet på bestyrelsesmøde den 11.3.2024.

Medlemmer af Direktionen er berettiget til årligt vederlag i overensstemmelse med Vederlagspolitikken. Det samlede vederlag består 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 2023 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 (vederlag inkl. datterselskaber).

DIREKTION	2023	Ændring	2022	Ændring	2021	Ændring	2020	Ændring	2019	Ændring
Mogens Møller, fast løn	1.836.000	3,1%	1.781.160	1,8%	1.748.044	-0,8%	1.762.717	9,2%	1.614.481	0,2%
Tidligere direktør										
Øvrige ansatte	337.000	-32,9%	502.000	-64,6%	1.417.000	-14,7%	1.661.000	85,6%	895.000	-
I alt	2.173.000	-4,8%	2.283.160	-27,9%	3.165.044	-7,6%	3.423.717	36,4%	2.509.481	

I ovenstående er medtaget kontant udbetalte vederlag. Forskelle til årsrapporten er reguleringer af feriepengeforpligtelser. Direktionens løn er afholdt i moderselskabet Prime Office med 704 tkr., datterselskabet K/S Danske med 1.132 tkr.

4.2 SÆRLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

5 SELSKABETS ØKONOMISKE RESULTATER SIDEN 2019

Alle tal i 1.000 DKK	2023	2022	2021	2020	2019
Omsætning	197.446	188.673	182.655	179.232	164.158
Driftsomkostninger	57.846	57.726	49.585	48.131	49.436
Salgs - og administrationsomkostninger	18.864	16.950	16.949	18.426	16.397
Resultat af primær drift	120.736	113.997	116.121	112.675	98.325
EBIT-margin	61,1%	60,42%	63,57%	62,9%	59,9%
Renter	37.713	27.959	28.708	28.636	28.651
Overskud før skat	83.023	86.038	87.413	83.198	69.636
Værdiregulering	31.368	80.253	186.918	190.519	128.448
Resultat før skat	114.391	166.291	274.331	273.717	198.137
Investeringejendomme	3.473.842	3.411.769	3.318.078	3.142.942	2.978.846
Kreditforeningsgæld	1.538.098	1.451.302	1.455.562	1.459.736	1.471.380
Bankgæld	70.558	63.825	62.677	72.185	92.636
Gæld i alt	1.608.656	1.515.127	1.518.239	1.531.921	1.564.016
Egenkapital	1.983.790	1.959.284	1.646.133	1.395.392	1.180.511
Ikke kontrollerende interesse	759.774	743.478	661.512	562.236	483.920
Nøgletal					
Lånerente	3,75%	1,45%	1,89%	1,93%	1,84%
Soliditet	50,35%	51,63%	47,45%	43,03%	39,12%
LTV	44,30%	42,5%	43,9%	46,40%	49,80%
Egenkapitalforrentning efter skat	4,7%	8,6%	16,6%	18,3%	15,2%

6 BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS AKTIEBEHOLDNING

Antallet af aktier i Selskabet ejet af bestyrelsesmedlemmer og direktionsmedlemmer:

BESTYRELSENS BEHOLDNING AF AKTIER I PRIME OFFICE A/S	Antal		Antal		1.000 DKK
	01-01-2023	købt	solgt	31-12.2023	markedsværdi
Bestyrelse					
Flemming Lindeløv	28.130			28.130	5.626
Knud Hjorth	27.262			27.262	5.452
Torben Hjort	5.000			5.000	1.000
Marie Vinther Møller	337			337	67
	60.729			60.729	12.145
Direktion					
Mogens Møller	922.259	111.505		1.033.764	206.752

7 SAMMENLIGNING AF VEDERLAG OG KONCERNES RESULTATER

Alle tal i 1.000 DKK	2023	Årlig Ændring	2022	Årlig Ændring	2021	Årlig Ændring	2020	Årlig Ændring	2019	Årlig Ændring
Bestyrelsens aflønning	2.016	4	2.012	94	1.918	281	1.637	337	1.300	0
Direktionens aflønning	1.836	55	1.781	33	1.748	-14	1.762	148	1.614	3
Koncernens resultater										
Omsætning	197.446	8.773	188.673	6.018	182.655	3.423	179.232	15.074	164.158	592
Resultat før kurs- og værdiregulering	83.023	-3.015	86.038	-1.375	87.413	4.215	83.198	13.509	69.689	4.122
Resultat før skat	114.391	-51.900	166.291	-108.040	274.331	614	273.717	75.580	198.137	49.087

8 OVERENSSTEMMELSE MED VEDERLAGSPOLITIKKEN

Vederlaget for Bestyrelsen og Direktionen for regnskabsåret 2023 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