

PRIME OFFICE



PRIME OFFICE A/S ÅRSRAPPORT 2021 CVR-NR. 30558642



SØNDER ALLÉ 6, 2. SAL, 8000 AARHUS C

Forventninger og væsentlige nøgletal

Tal i mio. DKK	Forventninger 2021	Resultat 2021	Forventninger 2022
RESULTATOPGØRELSE			
Omsætning	172-181	182,6	178-185
EBIT	106-119	116,1	120-130
Overskud før skat og værdireguleringer	82-95	87,4	90-110
Værdireguleringer		186,9	
Overskud før skat		274,3	
BALANCE			
Investeringsejendomme		3.318,0	
Egenkapital		1.646,1	
FINANSIELLE NØGLETAL I PROCENT			
Soliditet >30%		47,45%	
LTV <70%		43,90%	
Overskudsgrad af primær drift - EBIT-margin		63,58%	
Investeringer og vedligeholdelse		29,1	

INDHOLD

1 KONCERNOVERSIGT	5
2 HOVED-OG NØGLETAL	10
3 LEDELSESBERETNING	12
3.1 Selskabets ledelse informerer	12
3.2 Regnskabsberetning	14
3.3 Forventninger	18
3.4 Bestyrelse og direktion	18
3.5 Samfundsansvar og corporate governance	22
3.5.1 God selskabsledelse	23
3.5.2 Organisation og ansvarsfordeling	23
3.5.3 Vederlagsrapport	23
3.5.4 Finanspolitik	23
3.6 Aktionærinformation	24
4 RISIKOSTYRING	26
5 SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING	30
6 PÅTEGNINGER	32
6.1 Ledelsespåtegning	32
6.2 Den uafhængige revisors påtegning	33
7 KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB	38
7.1 Resultatopgørelse	38
7.2 Balance	40
7.3 Egenkapitalopgørelse	42
7.4 Pengestrømsopgørelse	46
7.5 Noter til årsrapporter	48

PRIME OFFICE A/S

er et børsnoteret selskab, der giver investor mulighed for at investere i investeringsejendomme. Prime Office A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i Tyskland. Ejendommene er for 75,1% vedkommende boligejendomme. Selskabet har i 2021 betinget købt to byggegrunde af Aarhus Kommune, hvor der kan opføres 29.000 m² boliger. Lokalplan er under udarbejdelse.

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
info@primeoffice.dk

Bestyrelse

Flemming Bent Lindeløv,
bestyrelsesformand

Knud Aage Hjorth, næstfor-
mand

Torben Hjort Friederichsen,
bestyrelsesmedlem

Marie Vinther Møller, bestyr-
elsesmedlem

Direktion

Mogens Vinther Møller,
adm. direktør

Revisor

EY Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25,
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes
onsdag den 20. april 2022 kl. 14.00 på
Aros Kunstmuseum i Aarhus.

OVERBLIK

Hvem er vi?

SELSKABETS INVESTERINGSEJENDOMME¹

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

Selskabets forretningsmodel er at foretage erhvervs-mæssig udlejning af investeringsejendomme. Der er fokus på likviditet, drift og en stærk balance. Med en høj udlejning genererer selskabet løbende en solid driftsindtjening og likviditet.

Der investeres langsigtet, og selskabets lejere er selskabets kunder. Selskabet vokser i takt med indtjening og konsolidering.

NORDTYSKLAND SOM INVESTERINGSOMRÅDE

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

PRIMÆRE INVESTERINGSBYER

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

¹ 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.

BOLIGER I M²

75,1%

af selskabets
ejendomme er
boligejendomme

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

KONTORER OG ERHVERV I M²

12,1%

af selskabets
ejendomme er
kontor og

12,8%

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

SAMLET AREAL

281.691 m²

til en værdi pr. m² på 11.669 DKK

ANTAL LEJLIGHEDER

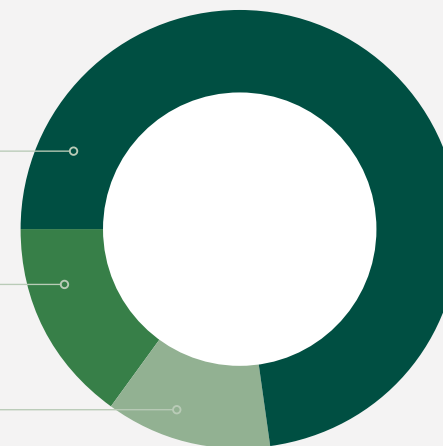
3.592

lejligheder i
Nordtyskland

Boliger 75,1%

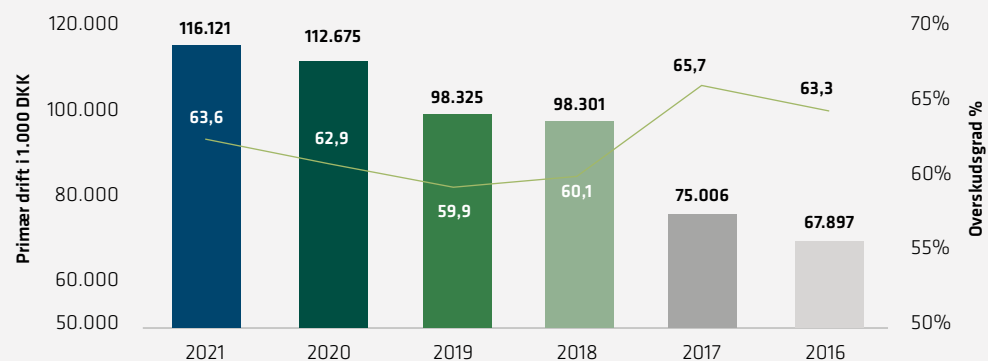
Erhverv 12,8%

Kontor 12,1%



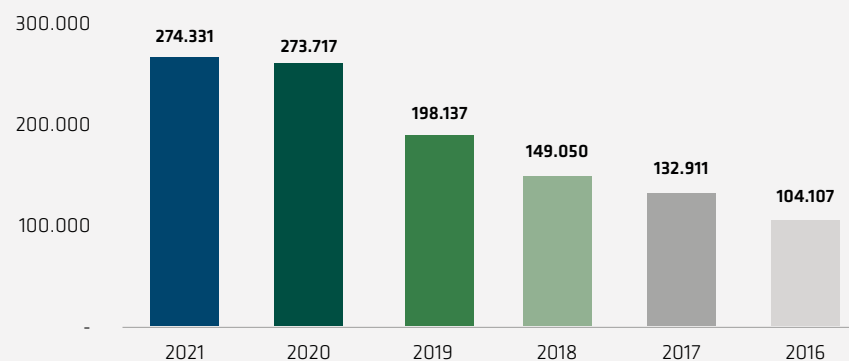
Resultatudvikling

Resultat af primær drift - EBIT



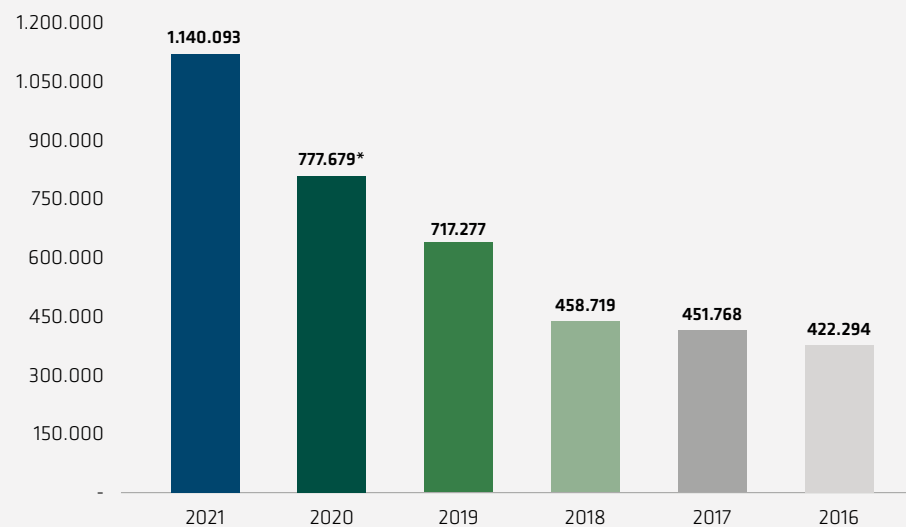
Selskabets primær drift stiger med ca. 4 mio. DKK og den samlede EBIT-margin er på 63,6%.

Overskud før skat



Koncernens værdireguleringer i 2021 bidrager til et overskud før skat på 274,3 mio. DKK. I årets løb er selskabets husleje på boligejendomme steget med ca. 4,2%.

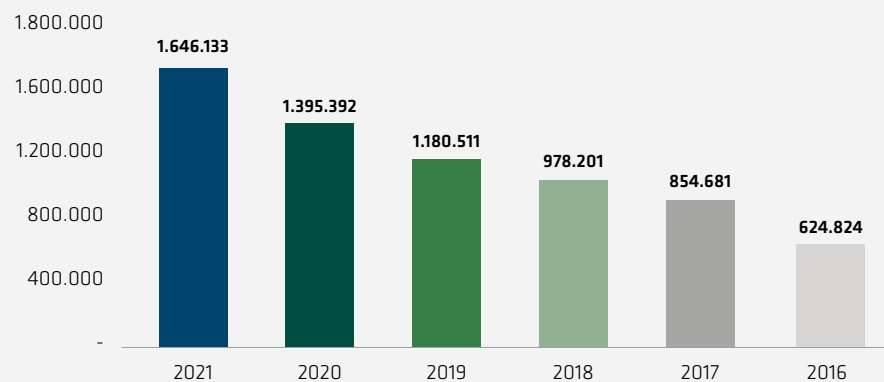
Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs



Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en kapital på 103 mio. DKK. Markedsværdien af selskabets aktier var 31.12.2021 på 1.140 mio. DKK.

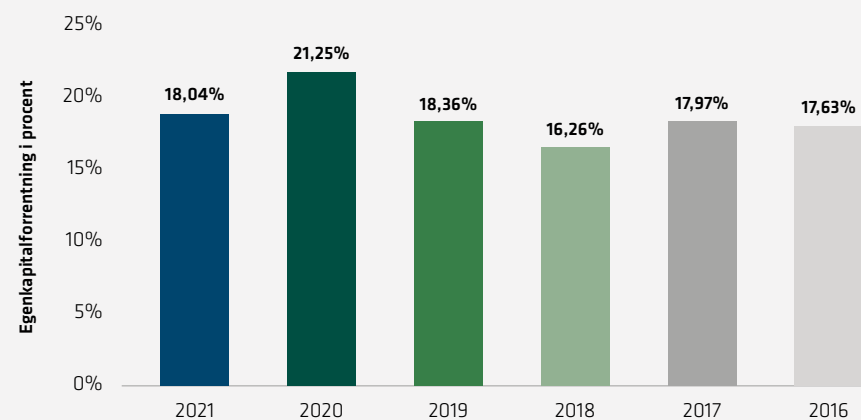
Alle tal i 1.000 DKK

Koncernegenkapital

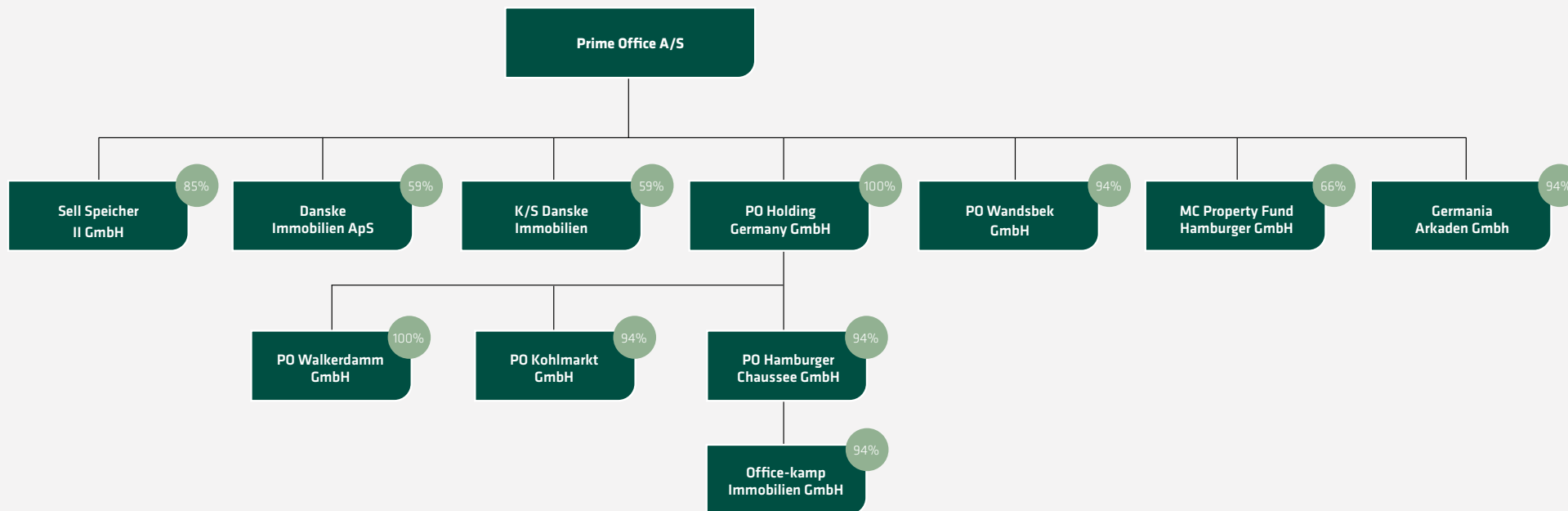


Koncernegenkapital udgør 1.646,1 mio. DKK, heraf udgør minoritetsaktionærer 661,5 mio. DKK.

Egenkapitalforrentning før skat %



1 KONCERNOVERSIGT



2 HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	182.655	179.232	164.158	163.566	114.230
Bruttoresultat	133.070	131.101	114.722	113.192	78.683
Resultat af primær drift	116.121	112.675	98.325	98.329	75.006
Resultat af finansielle poster	(28.708)	(29.477)	(28.636)	(32.762)	(17.886)
Resultat før kurs- og værdiregulering	87.413	83.198	69.689	65.567	57.120
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	186.918	190.519	128.448	83.483	75.791
Resultat før skat	274.331	273.717	198.137	149.050	132.911
Årets resultat	251.678	235.945	164.012	128.921	118.523
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE					
Årets totalindkomst	276.927	220.981	147.739	123.520	128.711
DAGSVÆRDIREGULERINGER					
Årets dagsværdireguleringer	216.545	179.321	108.456	83.483	75.791
BALANCE					
Aktiver					
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	2.519	-13.963	413.984	13.698	800.612
Langfristede aktiver	3.328.316	3.143.277	2.979.297	2.513.582	2.430.156
Kortfristede aktiver	140.659	99.618	38.291	28.538	54.342
Aktiver i alt	3.468.975	3.242.895	3.017.588	2.542.120	2.484.498
Passiver					
Egenkapital i alt	1.646.133	1.395.392	1.180.511	978.201	854.681
Langfristede gældsforpligtelser	1.727.288	1.712.047	1.704.280	1.470.053	1.504.638
Kortfristede gældsforpligtelser	95.554	135.456	132.797	93.866	125.179
Passiver i alt	3.468.975	3.242.895	3.017.588	2.542.120	2.484.498
PENGESTRØMME					
Resultat af primær drift	116.121	112.675	98.325	98.329	75.006
Pengestrømme vedrørende primær drift	109.226	100.750	189.752	68.706	55.698
Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	82.565	71.273	161.116	35.944	37.813
Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	2.519	13.963	(114.757)	30.706	(152.284)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(50.227)	(22.713)	(37.294)	(66.377)	108.379
Årtes pengestrømme i alt	34.857	62.523	9.065	273	(6.092)
Likvid beholdning ved periodens begyndelse	75.992	13.524	3.375	3.093	9.172
Likvid beholdning ved årets slutning	110.821	75.992	13.524	3.375	3.093

Beløb i DKK 1.000	2021	2020	2019	2018	2017
NØGLETAL					
Ejendomme					
Antal m ² , K/S Danske Immobilien	193.228	193.028	193.028	193.028	193.028
Antal m ² , PO Kontorselskaber	35.197	35.240	20.981	20.670	20.670
Antal m ² , MC Property Fund Hamburg	53.266	58.635	62.235	73.882	76.847
Ejendomsværdi pr. m ² , bolig (DKK)	8.539	7.824	7.217	6.819	6.583
Ejendomsværdi pr. m ² , kontor (DKK)	23.218	23.189	19.400	17.625	17.392
Ejendomsværdi pr. m ² , erhverv (DKK)	15.262	13.455	12.142	11.269	10.405
Udlejningsgrad, bolig	98,8%	98,5%	97,8%	98,6%	97,9%
Udlejningsgrad, kontor	99,0%	99,0%	99,2%	98,7%	99,3%
Udlejningsgrad, erhverv	96,0%	96,2%	94,5%	94,6%	92,6%
Gnst. boligleje pr. m ² (DKK)	520	486	475	462	456
Gnst. kontorleje pr. m ² (DKK)	1.202	1.185	1.079	1.069	1.065
Gnst. erhvervsleje pr. m ² (DKK)	792	743	700	692	684
Finansielle					
Overskudsgrad primær drift (EBIT-margin)	63,57%	62,87%	59,90%	60,12%	65,66%
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) ¹	18,04%	21,25%	18,36%	16,26%	17,97%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) ¹	16,55%	18,32%	15,20%	14,07%	16,02%
Soliditetsgrad (pct.) ¹	47,45%	43,03%	39,12%	38,48%	34,40%
Return on invested capital (ROIC) p.a. ²	2,63%	2,65%	2,36%	2,61%	2,35%
Loan to value (LTV) ³	43,9%	46,4%	49,8%	52,1%	52,0%
Interest coverage (ICR) ¹	4,04	3,74	3,43	3,00	4,19
Aktiemarked					
Resultat pr. aktie p.a. (EPS), DKK	40,62	38,73	30,42	22,43	22,75
Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	21,87	18,88	42,68	10,34	10,88
Markedsværdi (T.DKK)	1.140.093	777.679	717.277	458.719	451.768
Aktiekurs ultimo periode, DKK	302,00	206,00	190,00	132,00	130,00
Indre værdi (DKK)	260,82	220,70	184,52	160,70	139,54
Price Earnings p.a. (PE)	7,43	5,32	6,25	5,88	5,71
Kurs / indre værdi (DKK)	1,16	0,93	1,03	0,82	0,93
EBIT pr. aktie (DKK)	30,76	29,85	26,05	28,29	21,58
Antal aktier ultimo periode, stk	3.793.314	3.793.314	3.793.314	3.493.314	3.493.314
Antal egne aktier ultimo periode, stk	18.173	18.173	18.173	18.173	18.173

Anm.: Nøgletallene er omregnet til helårsnøgletal.

¹Forrentning af egenkapital for den samlede koncern

²ROIC beregnes for samlet koncern

³Kreditinstituttbelåning i forhold til dagsværdi af investerings-ejendomme

3 LEDELSESBERETNING

3.1 SELSKABETS LEDELSE INFORMERER

Brev til Prime Office's mange aktionærer og samarbejdspartnere fra bestyrelsesformanden og den administrerende direktør.

Et solidt og sundt selskab

Prime Office præsenterer et solidt resultat i 2021 og har kun i meget begrænset omfang mærket udfordringer fra den verdensomspændende pandemi.

Selskabets forretningsmodel er udlejning af ejendomme med fokus på Tyskland, og 75% af selskabets aktiviteter kommer fra udlejning af boligejendomme. Vi glæder os over at kunne fremlægge et regnskab, der viser en solid driftsindtjening, en lav gæld og stærke nøgletal, og hvor vi efterlever de forventninger som vi løbende har oplyst til markedet.

Finansiell sundhed

Selskabets største forretningsområde er udlejning af boliger, hvor vi har konstateret en årlig stigning i indtægterne på 4,2%. Selskabets driftsindtjening er på 116,2 mio. DKK og resultat før skat er på 274,3 mio. DKK efter værdireguleringer på 186,9 mio. DKK. Vi har fokus på omkostninger der bl.a. afspejler sig i selskabets EBIT-

margin som steg til 63,9%. Omkostningsfokus drives bl.a. af digitalisering af selskabets "maskinrum" som er baseret på det verdensførende ERP-system – SAP.

Koncernens egenkapital er på 1.646 mio. DKK og soliditeten er på 47,45%. Selskabets langfristede gæld i forhold til investeringsejendomme – LTV – er på 43,9%. Selskabets investeringsejendomme er værdisat til 3.318 mio. DKK.

De finansielle markeder har i store dele af 2021 været præget af lave renter, der har betydet stor efterspørgsel efter fast ejendom. Med hovedvægt på ejendomme i Europas stærkeste økonomi – Tyskland – har selskabet oplevet et meget stærkt tysk ejendomsmarked med fortsat stigende priser.

Selskabet har medio året forlænget realkreditlån i 10 år og har rentesikret en stor del af selskabets gæld til fast rente frem til 2031.

Samfundsansvar

I 2020 fremlagde vi vores første ESG-rapport, og vi dokumenterede, hvordan vores arbejde med vedligeholdelse og investeringer i vores ejendomme har en effekt på nedsættelse af energiforbrug og dermed lavere CO₂-udledning. Det er vi forsat med i 2021 og fremlægger for første gang tal for vores forbrug og CO₂ udledning. I ESG-rapporten kan man læse om energimæssige fodaftryk og vi arbejder på den lange bane videre med henblik på at medvirke til en nedbringelse af CO₂ udledning. I ESG-rapporten kan man også læse om hvordan vi forholder os til samfundsansvar og corporate governance.

Strategisk vej

Selskabet ændrede i 2019 vedtægterne, således at der også kunne investeres i andre lande end i Tyskland.

I maj måned 2021 underskrev selskabet en betinget købskontrakt med Aarhus Kommune om to byggefelter

på henholdsvis 14.000 m² og 15.000 m² beliggende ved indkørslen til Aarhus Ø, efter at Prime Office havde vundet et udbud som Aarhus Kommune havde udskrevet. På vores hjemmeside kan man læse mere om projektet. Lokalplanarbejde og projektering sker løbende, og dispositionsforslag er i afsluttende fase, og lokalplan forventes klar i løbet af 2022 og med senere offentlig høring.

Tak til vores interessenter

Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke alle vores interessenter for samarbejdet i 2021. Det gælder både nuværende og ikke mindst det fortsat stigende antal aktionærer i Prime Office.

Tak for et tillidsfuldt og godt samarbejde i 2021 – vi fortsætter !



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

3.2 REGNSKABSBERETNING

Koncernens nettoomsætning

Koncernens nettoomsætning udgør i 2021 182,6 mio. DKK mod 179,2 mio. DKK i 2020.

Koncernens primær drift

Resultatet af koncernens primær drift udgør i 2021 116,1 mio. DKK mod 112,7 mio. DKK i 2020.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 87,4 mio. DKK og ligger dermed i det interval på 82-95 mio. DKK, der er meddelt fra selskabet. I 2020 var resultatet før skat og værdireguleringer på 83,1 mio. DKK.

Nettoværdireguleringerne udgør 186,9 mio. DKK og er dermed reguleret yderligere fra 83,1 mio. DKK den 30.9.2021.

Årets resultat før skat udgør 274,3 mio. DKK, og ligger i det interval på 260 til 290 mio. DKK, som blev meddelt i fondsårsmeddelelse den 19.1.2022.

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 i 2021 98,0 mio. DKK og er steget fra 94,0 mio. DKK i 2020.

Udlejning af selskabets 3.232 lejligheder er forløbet yderst tilfredsstillende. Selskabets udlejningsprocent er på 98,9% mod 98,5% sidste år. Huslejeindtægterne er steget med 4,2%, hvilket er over det forventede mål på 1-2%.

Resultat af primær drift udgør i 2021 61,5 mio. DKK mod 57,2 mio. DKK i 2020.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 50,6 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 130,6 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør i 2021 181,2 mio. DKK mod 162,4 mio. DKK i 2020.

Kontor

Nettoomsætningen i Prime Office A/S' kontorejendomme udgør 42,9 mio. DKK mod 42,1 mio. DKK i 2020.

Koncernens kontorejendomme er stort set fuldt udlejede med en udlejningsprocent på 99,0%.

Resultat af primær drift udgør 34,1 mio. DKK mod 35,7 mio. DKK i 2020.

Resultat før værdireguleringer og skat udgør 26,6 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 10,1 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør 36,7 mio. DKK mod 44,9 mio. DKK i 2020, hvor værdireguleringer udgjorde 17,2 mio. DKK.

Bolig og erhverv

Nettoomsætningen i MC Property Fund Hamburg GmbH (MCPF) udgør i 2021 41,7 mio. DKK mod 43,0 i 2020.

MC Property Fund Hamburg GmbH omfatter bolig og erhverv. I 2021 er udlejningen på 96%, hvilket er et svagt fald i forhold til året før.

Resultat af primær drift udgør i 2021 22,7 mio. DKK mod 23,7 mio. DKK i 2020. Resultat før værdireguleringer og skat udgør 16,5 mio. DKK. Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 46,2 mio. DKK.

Årets resultat før skat udgør i 2021 62,7 mio. DKK mod 75,5 mio. DKK i 2020.

De samlede investeringsejendomme andrager 812,9 mio. DKK. Der er i 2021 solgt tre ejendomme for 32 mio. DKK med et tab på 7,5 mio. DKK i forhold til bogført værdi.

Aktiver

De samlede aktiver andrager 3.468,9 mio. DKK. Heraf udgør investeringsejendomme 3.318,0 mio. DKK. Bygninger på lejet grund udgør 28,1 mio. DKK. Stigningen kan henhøres til aktivering af investeringer, valutakursreguleringer, samt nettoopskrivninger af ejendommenes værdi

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør i 2021 1.646,1 mio. DKK mod 1.395,3 mio. DKK ultimo 2020. Ændringen kan primært henføres til årets resultat på 251,6 mio. DKK.

Forpligtelser

De langfristede forpligtelser udgør 1.727,2 mio. DKK mod 1.712,0 mio. DKK i 2020. Bankgælden udgør 62,6 mio. DKK mod 72,1 mio. DKK i 2020.

Den udskudte skat er steget til 215,1 mio. DKK mod 182,3 mio. DKK sidste år. Den udskudte skat kan primært henføres til værdireguleringer af ejendomme.

Koncernens finansieringsforhold og rentesikringer

En af koncernens strategiske søjler er finansiering og balancestyling. Koncernens soliditet er i 2021 på 47,45% mod 43,03% sidste år. Koncernen har en LTV på 43,9% mod 46,4% sidste år.

I K/S Danske Immobilien udgør nettorealkreditgæld 503,7 mio. DKK. Dagsværdien af boligejendommene udgør 1.650 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 30,5%.

I kontorsegmentet er de tilsvarende tal en nettorealkreditgæld på 403,7 mio. DKK. Dagsværdien af kontorejendommene udgør 827 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 48,8%.

I MC Property Fund Hamburg GmbH udgør nettorealkreditgæld 442,5 mio. DKK. Dagsværdien af erhvervsejendommene andrager 812,9 mio. DKK. Det svarer til en LTV på 48,7% mod 53,6% sidste år.

Pengestrømme

Resultat af primær drift udgør 116,1 mio. DKK mod 112,7 mio. DKK året før. Efter ændringer i driftsaktiviteter udgjorde likviditetspåvirkningen 82,5 mio. DKK mod 71,3 mio. DKK året før. Væsentlige poster er betalt selskabsskat på 2,5 mio. DKK og finansielle omkostninger på 26,6 mio. DKK.

Likviditetspåvirkningen fra investeringsaktiviteterne udgør 2,5 mio. DKK, hvor salg af ejendomme udgør 24,8 mio. DKK og tilgang af investeringsejendomme udgør -22,3 mio. DKK (investeringer).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med 50,2 mio. DKK. Der er sket udlodning til minoritetsaktionærer i K/S Danske Immobilien på 7,3 mio. DKK og der er samlet tilbagebetalt lån på 24,8 mio. DKK, og der er udloddet udbytte på 18,8 mio. DKK.

De samlede pengestrømme udgør 34,8 mio. DKK, og den likvide beholdning ved årets slutning udgør 110,8 mio. DKK, hvortil skal tillægges uudnyttede trækingsrettigheder.

Modervirksomheden

Modervirksomhedens formål er primært at eje kapitalandele i dattervirksomheder. Årets resultat er på niveau med 2020, og resultat af kapitalandele udgør 172,3 mio. DKK mod 161,3 mio. DKK året før.

Årets resultat er på 153,3 mio. DKK mod 146,2 mio. DKK året før.

Aktiver

Moderselskabets største aktiver er kapitalinteresser i datterselskaber, der udgør 1.422,3 mio. DKK mod 1.228,4 mio. DKK året før.

Passiver

Moderselskabets egenkapital udgør 984,6 mio. DKK mod 833, 1 mio. DKK året før. Kortfristet gæld udgør 348,5 mio. DKK mod 310,7 mio. DKK året før.

COVID-19 og pandemi

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

Vurdering af selskabets investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og den samlede værdi udgør 3.318,0 mio. DKK pr. 31.12.2021. Den kapitaliserede værdi af bygninger på lejet grund udgør 28,1 mio. DKK.

I note 2 er selskabets principper for vurdering af investeringsejendomme detaljeret beskrevet. I noten er vist afkastprocenter for de væsentlige byer, nøgletal for alle ejendomsselskaber, samt følsomhedsvurderinger ved ændringer i afkastprocenter og ændringer i lejeindtægter.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med en ændring i afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 323 mio. DKK, og et fald i afkastkravet på -0,5% vil øge dagsværdien med 401 mio. DKK.

En ændring i lejeindtægterne med +-5% vil øge dagsværdien med 76 mio. DKK ved en 5% i stigning i lejeindtægterne, og dagsværdien vil falde med 288 mio. DKK ved et fald i lejeindtægterne på 5%.

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.

På selskabets hjemmeside er valuarernes vurderingsrapporter gjort tilgængelige. Det er bestyrelsen som tager den endelige beslutning vedrørende værdireguleringer.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte som følge af selskabets kommende investeringer på Aarhus Ø og den geopolitiske situation.

VURDERING AF KONCERNSELSKABERNES EJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2021	Vurdering 31-12-2020	Valuar 31-12-2021	Valuar 31-12-2020	Valuar 2021 Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.650.000	1.510.178	1.650.903	1.513.674	1.815.993
PO Kohlmarkt	35.000	34.965	39.413	37.197	43.354
PO Walkerdamm	225.000	215.740	211.940	214.996	233.134
PO Wandsbek	55.000	52.075	50.568	49.843	55.625
PO Hamburger Chausse	36.000	34.965	36.439	34.965	40.083
Office Kamp	76.000	79.972	72.878	72.161	80.166
MC Property Fund Hamburg	812.943	788.938	862.634	831.639	948.897
Sell Speicher	210.000	210.532	218.633	213.508	240.496
Germania Arkaden	190.000	188.958	185.913	183.007	204.504
I alt	3.289.943	3.116.323	3.329.321	3.150.990	3.662.253

* Valuarerne anvender RICS-standard "Red Book", hvor der beregnes de omkostninger som en køber må forvente. Det er tysk skat på 6,5%- 7,5% afhængig af delstat, og det er omkostninger til mægler og notar.

IAS 40 foreskriver at der skal foretages en værdiansættelse uden hensyntagen til købers omkostninger, det vil sige til den laveste værdi af valuarens beregninger. Oplysningen om valuarens vurdering inklusiv 10% købsomkostninger er således medtaget for at sikre at regnskabslæser har den fulde forståelse af valuarens beregninger efter tyske standarder.

3.3 FORVENTNINGER 2022

Selskabet forventer en omsætning på 178-185 mio. DKK. Et resultat af primær drift på 120-130 mio. DKK og et resultat før værdireguleringer og skat på 90-110 mio. DKK.

3.4 BESTYRELSE OG DIREKTION

Koncernen ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 4 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 og beføjelser. Bestyrelsen skal godkende alle større investeringer - herunder køb af ejendomme og/ eller ejendomsselskaber, låneoptagelse og indgåelse af finansielle kontrakter.

Bestyrelsen består af Flemming Bent Lindeløv, Knud Aage Hjorth, Torben Hjort Friederichsen og Marie Vinther Møller.

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

Alle medlemmer er på valg hvert år og de blev alle genvalgte på selskabets seneste ordinære generalforsamling den 14.04.2021, og alle er på valg på generalforsamlingen i 2022.

I selskabets vederlagsrapport 2021 fremgår nærmere oplysninger om de enkelte bestyrelses- og direktionsmedlemmer.

Bestyrelses



Flemming Bent Lindeløv,
bestyrelsesformand

Født	20. august 1948
Indtrådt i bestyrelse/direktion	21. april 2008
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	28.130
Afhængighed	Afhængig. Medlem i over 12 år

Honorar/gage

Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	250.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	250.000
K/S Danske Immobilien	250.000



Knud Aage Hjorth,
næstformand

Født	24. september 1958
Indtrådt i bestyrelse/direktion	16. oktober 2017
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	27.262
Afhængighed	Uafhængig

Honorar/gage

Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	187.500
MC Property Fund Hamburg GmbH	125.000
K/S Danske Immobilien	125.000
Formand for revisionsudvalg	75.000



Torben Hjort
Friderichsen,
bestyrelsesmedlem

Født	26. august 1953
Indtrådt i bestyrelse/direktion	24. april 2014
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	5.000
Afhængighed	Uafhængig
Honorar/gage	
Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	125.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	125.000
K/S Danske Immobilien	125.000



Marie Vinther Møller,
bestyrelsesmedlem

Født	21. januar 1986
Indtrådt i bestyrelse/direktion	14. april 2021
Seneste valg	14.04.2021
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	337
Afhængighed	Afhængig. Slægtskab med direktør
Honorar/gage	
Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	125.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	125.000
K/S Danske Immobilien	125.000

Direktion



Mogens Vinther Møller,
adm. direktør

Født	9. august 1957
Indtrådt i bestyrelse/direktion	10.12.2007
Seneste valg	
Nationalitet	dansk
Antal aktier i antal stk	922.259
Afhængighed	
Honorar/gage	1.750.000
Koncernselskaber	
Prime Office A/S og koncernselskaber	350.000
MC Property Fund Hamburg GmbH	325.000
K/S Danske Immobilien	1.075.000

3.5 SAMFUNDSANSVAR OG CORPORATE GOVERNANCE

Prime Office har udarbejdet en ESG-rapport, der er offentliggjort på Prime Office's hjemmeside på følgende adresse <https://primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-esg/>.

Der er tale om en samlet rapportering, der blandt andet indeholder lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a, lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b, lovpligtig redegørelse for mangfoldighedspolitik, jf. årsregnskabslovens § 107 d og lovpligtig redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99 b og lovpligtig redegørelse om Dataetik jf. Årsregnskabslovens § 99 d.

ESG-rapporten for 2021 indeholder en beskrivelse af forretningsmodellen, selskabets strategi, politikker for samfundsansvar og risikovurdering samt en beskrivelse af årets handlinger og resultater.

Her kan også læses om hvordan selskabet forholder sig til FN's verdensmål. I 2021 er der sammen med et eksternt rådgivningsfirma foretaget målinger på CO₂ emissioner med henblik på en langsigtet reduktion af det samlede CO₂ forbrug. Selskabet har ikke opstillet endelige klimamål.

3.5.1 God selskabsledelse

Ledelsen følger Nasdaq Copenhagen A/S' anbefalinger om god selskabsledelse, som findes på www.corporategovernance.dk.

På <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse/> er der i skemaform redegjort for, hvorledes selskabet forholder sig til de enkelte anbefalinger i henhold til de seneste anbefalinger fra udvalget.

Bestyrelsen og direktionen i Prime Office A/S betragter god selskabsledelse, eller Corporate Governance, som et naturligt element i det at drive ansvarlig virksomhed. Der arbejdes løbende med god selskabsledelse og samspillet med selskabets interessenter, og det er opfattelsen, at Prime Office A/S i al væsentlighed lever op til intentionerne i anbefalingerne for god selskabsledelse. Selskabet har ikke incitamentsordninger eller særlige aftrædelsesordninger for bestyrelse og direktion. Selskabet har som følge af, at antal ansatte er under fem ingen whistleblower-ordning.

3.5.2 Organisation og ansvarsfordeling

I ESG-rapporten er der redegjort for organisation og ansvarsfordeling med beskrivelse af ledelsesstruktur, nedsatte udvalg og selskabets kontrolfunktioner. Selskabet skal have en uafhængig og hierarkisk adskilt riskmanagement og compliance funktion. Denne varetages af BDO Revision.

3.5.3 Vederlagsrapport

I henhold til selskabslovens § 139 b har Prime Office A/S udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagspolitikken godkendes årligt på selskabets generalforsamling, og er senest godkendt den 14.4.2021. Den findes på selskabets hjemmeside <https://primeoffice.dk/media/1352/bilag-1-prime-office-vederlagsrapport-2021.pdf>. I vederlagsrapporten er også en nærmere omtale af de enkelte bestyrelsesmedlemmers ledelsesposter.

3.5.4 Finanspolitik

Prime Office A/S er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i en række finansielle risici, herunder rente-, kredit- og likviditetsrisici.

Finanspolitikken og risikorapporter kan læses på selskabets hjemmeside på følgende adresse: <https://primeoffice.dk/investor-relations/finanspolitik/>.

3.6 AKTIONÆRINFORMATION

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

På Prime Office A/S' hjemmeside findes yderligere 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
Aktienavn:	Prime Office A/S
Kortnavn:	PRIMOF
Aktieklasser:	én
Aktiekapital:	DKK 189.665.700
Nominal stykstørrelse:	DKK 50
Antal aktier:	3.793.314
Antal stemmer pr. aktie:	én
Ihændeleverpapir:	ja
Stemmeretsbegrænsning:	nej
Begrænsninger i omsættelighed:	nej

Vedtægter og generalforsamling

På selskabets hjemmeside kan selskabets vedtægter og de seneste beretninger fra selskabets generalforsamlinger downloades. Under selskabets vedtægter fremgår de seneste ændringer af de bemyndigelser som generalforsamlingen har truffet omkring kapitalforhøjelser.

Ejerforhold

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

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 922.259 stk. aktier svarende til 24,31% af den samlede aktiekapital.
- AHJ A/S, Korsør, (Cvr. nr. 25516281) ejer 596.226 stk. aktier svarende til 15,72% af den samlede aktiekapital.
- Granada Management AS, Bergen, Norge, (Netfonds Bank ASA) ejer mere end 10% af den samlede aktiekapital.
- Djernes & Andreasen ApS, Rynkeby, (Cvr. nr. 30531027) ejer mere end 11% af den samlede aktiekapital.

Egne aktier

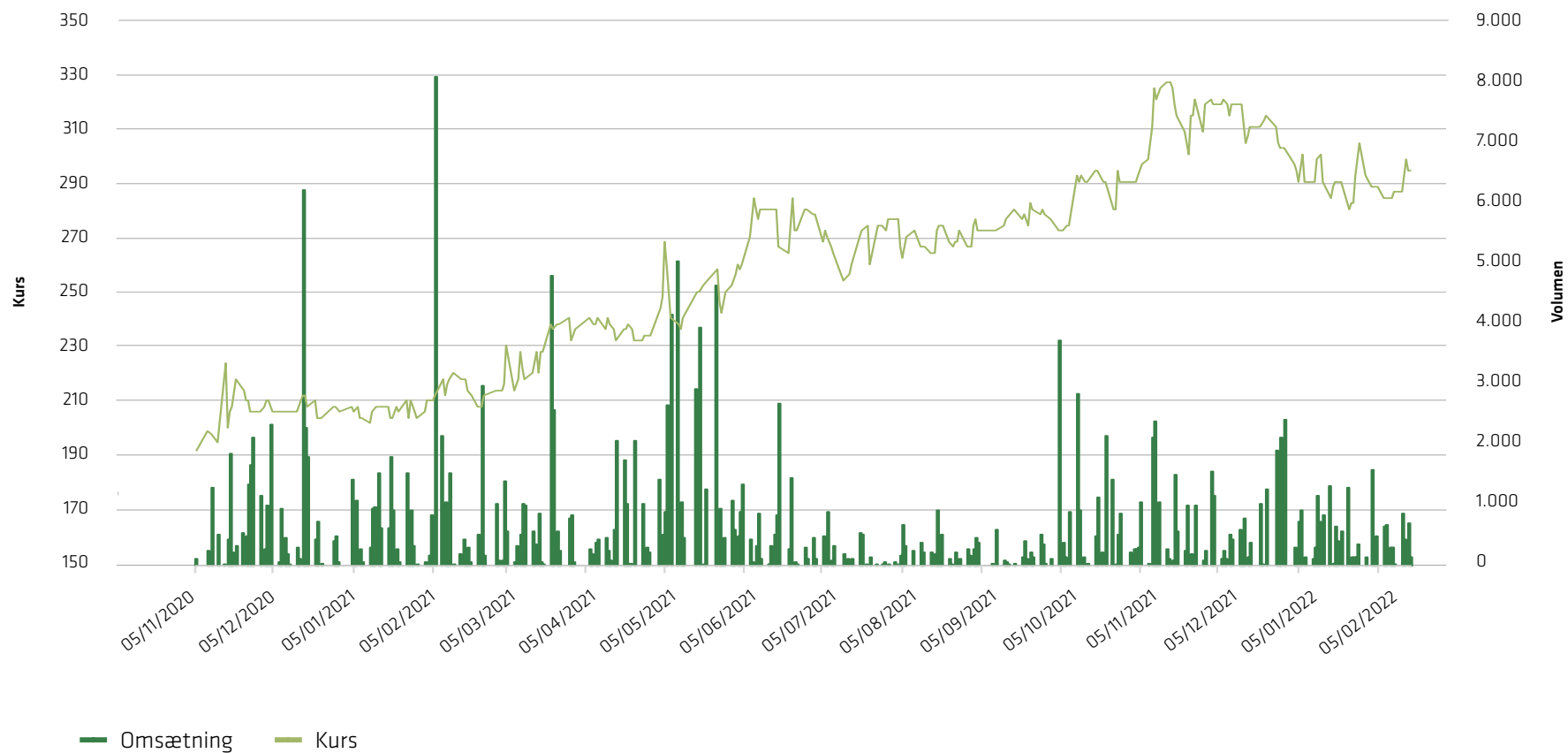
I henhold til selskabsloven kan aktionærerne bemyndige bestyrelsen til at lade koncernen købe egne aktier. Det samlede antal af sådanne aktier må dog ikke overstige 15% af koncernens samlede selskabskapital. Beholdningen af egne aktier udgjorde den 31. december 2021 18.173 stk. aktier svarende til 0,48% af koncernens samlede aktiekapital.

Generalforsamling

Selskabets årlige generalforsamling afholdes den 20. april 2022 kl. 14.00 på Aros Kunstmuseum.

Kursudvikling for Prime Office

Kursen på aktien er i 2021 steget med ca. 46%.

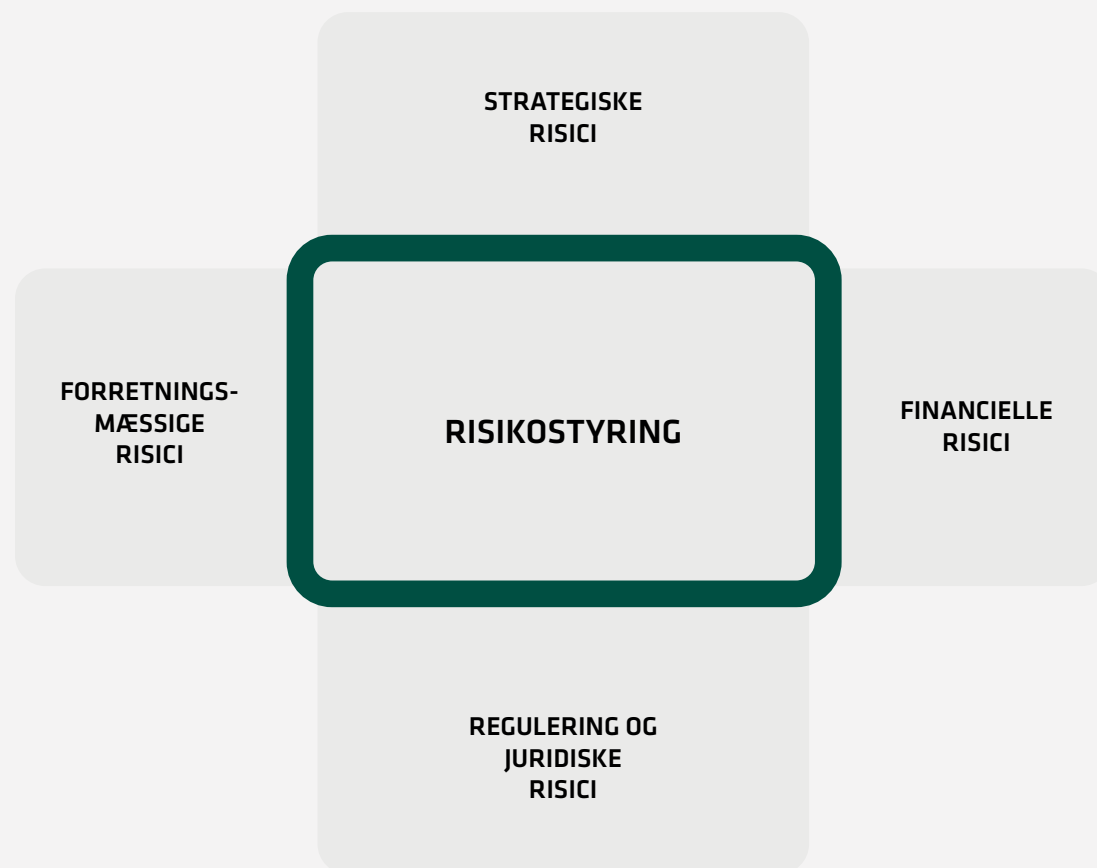


4 RISIKOSTYRING

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 være lav. De væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til selskabets lejeindtægter og lejernes betalingsevne. Ejendommenes vedligeholdelsesstand er et centralt forhold i selskabet. Der afsættes betydelige midler til at fastholde en høj kvalitet af ejendommene og af selskabets lejligheder. Administration af ejendommene varetages af samme forvalter, der har ydet et meget professionelt arbejde i over 10 år, og af en høj kvalitet.

FINANSIELLE RISICI

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

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

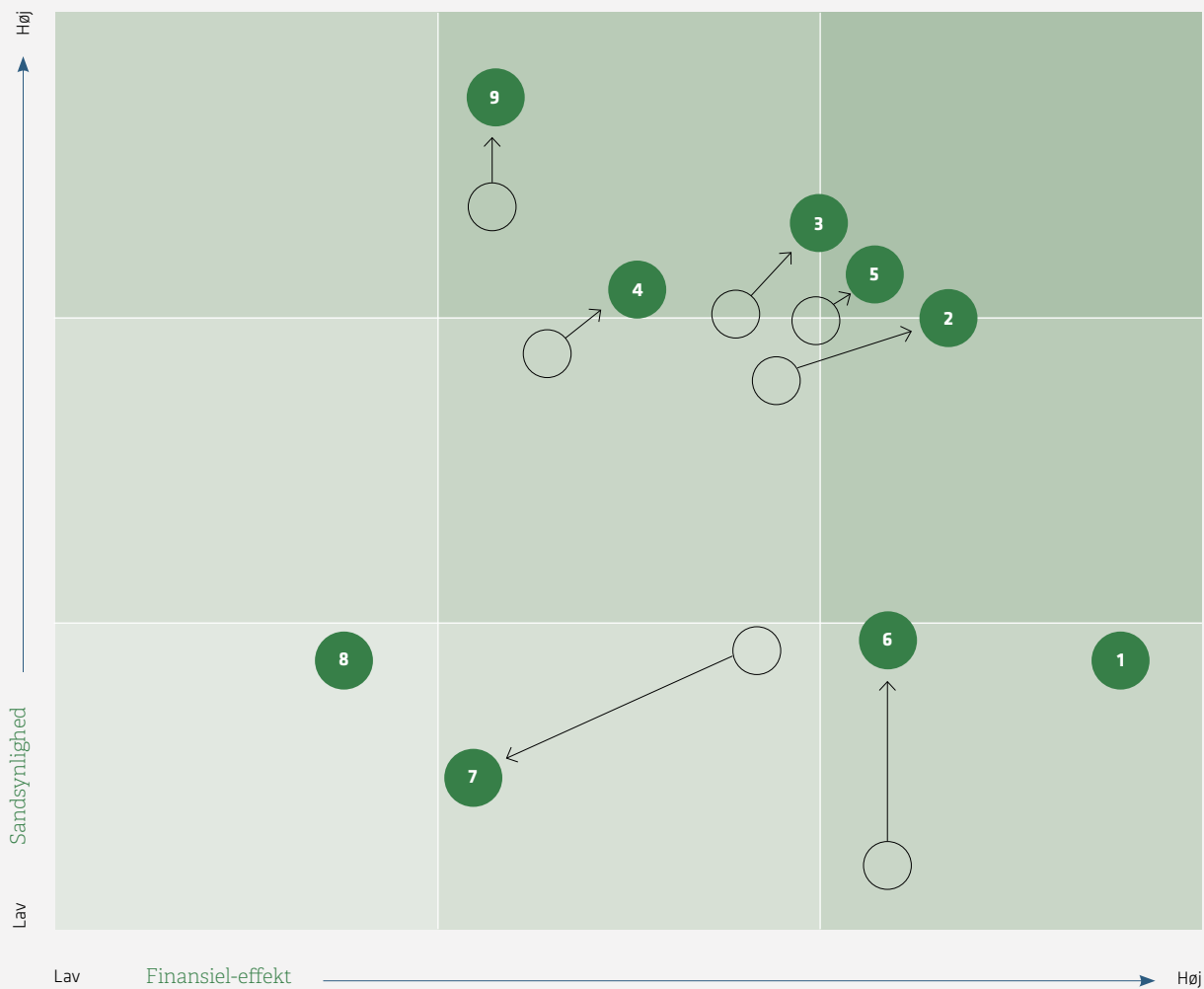
REGULERING OG JURIDISKE RISICI

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

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

RISIKOANALYSE 2021

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

5 SELSKABETS KAPITALSTRUKTUR OG FINANSIERING

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

Ejendommenes drift og spredningen på boliger, kontor og erhverv er med til sikre en stabil indtjening og en lav risiko. Selskabets kapitalstruktur består primært af egenkapital og fremmedkapital, der primært er realkreditlån, der alle udløber i 2031. Frem til 2026 er alle lån uden afdrag.

Selskabets LTV (værdi af ejendomme/realkreditlån) er på ca. 44% for alle ejendomme og 40,5% når indestående i bank modregnes i realkreditgæld.

Rentesikring af realkreditlån sker via renteswaps. I 2021 har selskabet forlænget to renteswaps til 2030 og 2031. Det betyder, at selskabet har en betydelig fast rente frem til 2031.

I note 22 er selskabets langfristede gældsforpligtelser beskrevet.

I note 25 fremgår alle renteswaps og selskabets afdækningsprocent frem til 2031. Selskabets finanspolitik fastsætter soliditet til minimum 30% og den udgør ultimo året 47,45%.

Selskabets kapitalberedskab er tilfredsstillende. De løbende pengestrømme fra driften er positive. Der er herudover pr. 31. december 2021 indestående likviditet og uudnyttet trækingsret på i alt 128 mio. kr.

Visualisering af tagetage på Aarhus Ø projekt.



6 PÅTEGNINGER

6.1 LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021, samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2021.

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 23. marts 2022

Direktion



Mogens Vinther Møller
Administrerende direktør

Bestyrelsen



Flemming Bent Lindeløv
Bestyrelsesformand



Knud Aage Hjorth
Næstformand



Torben Hjort Friderichsen
Bestyrelsesmedlem



Marie Vinther Møller
Bestyrelsesmedlem

6.2 DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Prime Office A/S

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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 koncer-nens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Valg af revisor

Vi blev første gang valgt som revisor for Prime Office A/S den 14. april 2021 for regnskabsåret 2021.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskaberne for regnskabsåret 2021. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandling som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Resultatet af vores revisionshandling, herunder de revisionshandling vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om regnskaberne som helhed.

Centrale forhold ved revisionen

Investerings ejendomme

Koncernen har pr. 31. december 2021 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi til i alt 3.328,2 mio.kr., og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 186,9 mio.kr. før skat.

Dagsværdien af investeringsejendommene opgøres af ledelsen efter en afkastmodel.

Grundlaget for afkastmodellen er et forventet nettoresultat baseret på forventede lejeindtægter og fratrukket forventede omkostninger.

Afkastprocenter fastsættes på basis af markedsdata og ejendommens beskaffenhed. Afkastmodellen sammenholdes endvidere med eksterne vurderinger for alle ejendomme.

Den årlige værdiansættelse er central for vores revision, da den er væsentlig for koncernregnskabet og indeholder ledelsesmæssige forudsætninger og skøn, herunder om den fremtidige ejendomsdrift og afkastprocenter, jf. note 2, 12 og 16.

Hvordan forholdet blev behandlet ved revisionen

Vi har i forbindelse med vores revision vurderet, om den valgte beregningsmodel er relevant samt stikprøvevis efterregnet den af ledelsen udarbejdede værdiansættelse til dagsværdi af ejendommene.

Vi har vurderet procedurer for de af ledelsen opgjorte værdier og sammenholdt disse med de af ledelsen indhentede uafhængige eksterne valuarvurderinger.

Vi har sammenholdt de forventede nettoindtægter med historiske nettoindtægter, ligesom vi stikprøvevist har sammenholdt lejeindtægter med indgåede lejeaftaler samt anden dokumentation.

Vi har stikprøvevist indhentet ledelsens dokumentation for afkastprocenter for de enkelte ejendomme og sammenlignet disse med markedsdata og afkastkrav som ledelsen har indhentet fra uafhængige eksterne valuarer, med fokus på afkastprocenter, hvori der har været betydelige ændringer i forhold til tidligere år.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 regnskaberne uden

væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne 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 regnskaberne 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 regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

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 regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, doku-mentfalsk, 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der

på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne 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 det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

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

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskaberne for Prime Office A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, med filnavnet primeoffice-2021-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens

delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format, og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelse fra

kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret

- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien

- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, med filnavnet primeoffice-2021-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aarhus C, den 23. marts 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Steen Skorstengaard
statsaut. revisor
mne19709



Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
mne18513

7 KONCERN- OG ÅRSREGNSKAB

7.1 RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2021	2020	2021	2020
4	Nettoomsætning	182.655	179.232	7.233	6.314
5	Driftsomkostninger	(49.585)	(48.131)	0	0
	Bruttoresultat	133.070	131.101	7.233	6.314
6,78,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(16.949)	(18.426)	(9.490)	(10.272)
	Resultat af primær drift	116.121	112.675	(2.257)	(3.958)
17	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	178.825	169.915
10	Finansielle indtægter	33	659	565	601
11	Finansielle omkostninger	(28.741)	(30.136)	(4.751)	(5.221)
	Resultat før værdireguleringer	87.413	83.198	172.382	161.337
12	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	186.918	190.519	0	0
	Resultat før skat	274.331	273.717	172.382	161.337
13	Skat af årets resultat	(22.653)	(37.772)	(19.040)	(15.110)
14	Årets resultat	251.678	235.945	153.342	146.227
	Fordeling af årets resultat				
	Modererselskabets aktionærer	153.342	146.227		
	Ikke kontrollerende interesser	98.336	89.718		
	I alt	251.678	235.945		
	Resultat pr. aktie i DKK				
15	Resultat pr. aktie (EPS)	40,62	38,73		
15	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	40,62	38,73		

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2021	2020	2021	2020
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	251.678	235.945	153.342	146.227
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
	Kursreguleringer	(544)	(5.265)	(325)	(3.120)
25	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	29.627	(11.198)	3.586	(1.348)
	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	16.064	(6.002)
23	Skat af dagsværdireguleringer	(3.834)	1.499	(2.337)	809
	Anden totalindkomst	25.249	(14.964)	16.988	(9.662)
	Årets totalindkomst	276.927	220.981	170.330	136.565
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderelskabets aktionærer	170.330	136.565		
	Ikke kontrollerende interesser	106.597	84.416		
	I alt	276.927	220.981		

7.2 BALANCE

Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2021	2020	2021	2020
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
12,16	Investeringsejendomme	3.318.078	3.142.942	0	0
	Investeringsejendomme under opførsel	10.080	0	10.080	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	158	335	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
17	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.412.289	1.228.426
	Langfristede aktiver i alt	3.328.316	3.143.277	1.422.369	1.228.426
	Kortfristede aktiver				
18	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.765	9.968	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.625	15.654
19	Andre tilgodehavender	5.611	6.625	41	84
	Periodeafgrænsningsposter	74	106	74	106
	Likvide beholdninger	126.209	82.919	2.918	2.045
	Kortfristede aktiver	140.659	99.618	13.658	17.889
	Aktiver i alt	3.468.975	3.242.895	1.436.027	1.246.315

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2021	2020	2021	2020
	Egenkapital				
20	Aktiekapital	189.666	189.666	189.666	189.666
17	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	807.674	623.328
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(17.659)	(43.452)	(9.872)	(11.121)
	Reserve for valutakursregulering	(3.703)	(3.159)	0	0
	Overført resultat	1.477.829	1.252.338	(2.850)	31.284
	Egenkapital i alt	1.646.133	1.395.392	984.618	833.157
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	661.515	562.236	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	984.618	833.157	984.618	833.157
	Langfristede gældsforpligtelser				
23	Udskudt skat	215.199	182.362	72.559	54.090
22	Gæld til kreditinstitutter	1.454.649	1.455.723	0	0
22	Gæld til banker	30.334	48.296	30.334	48.296
22	Leasingforpligtelser	27.106	25.666	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.727.288	1.712.047	102.893	102.386
	Kortfristede gældsforpligtelser				
22	Gæld til kreditinstitutter	913	4.013	0	0
22	Gæld til banker	32.343	23.889	16.955	16.962
	Leverandørgæld	16.623	11.980	6.310	817
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	312.654	278.052
	Selskabsskat	2.750	11.704	1.842	344
	Leasingforpligtelser	1.029	953	0	0
22,24	Anden gæld	41.896	82.917	10.755	14.597
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	95.554	135.456	348.516	310.772
	Forpligtelser i alt	1.822.842	1.847.503	451.409	413.158
	Passiver i alt	3.468.975	3.242.895	1.436.027	1.246.315

7.3 EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Beløb i DKK 1.000	2021						
	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
Egenkapital pr. 1. januar 2021	189.666	(43.452)	(3.159)	1.252.338	1.395.392	562.236	833.157
Årets resultat	0	0	0	251.678	251.678	98.336	153.342
Anden totalindkomst	0	25.793	(544)	-	25.249	8.261	16.988
Totalindkomst i alt	0	25.793	(544)	251.678	276.927	106.597	170.330
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(7.318)	(7.318)	(7.318)	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	(18.959)	(18.959)	0	(18.959)
Udbytte egne aktier	0	0	0	90	90	0	90
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	(26.187)	(26.187)	(7.318)	(18.869)
Egenkapital pr. 31. december 2021	189.666	(17.659)	(3.703)	1.477.829	1.646.132	661.515	984.618

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR KONCERNEN

	2020						
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
Egenkapital pr. 1. januar 2020	189.666	(33.753)	2.106	1.022.493	1.180.511	483.920	696.592
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)
Totalindkomst i alt	0	(9.699)	(5.265)	235.945	220.981	84.416	136.565
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	0	0	(6.100)	(6.100)	(6.100)	0
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	(6100)	(6100)	(6100)	0
Egenkapital pr. 31. december 2020	189.666	(43.452)	(3.159)	1.252.338	1.395.392	562.236	833.157

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR MODERSELSKABET

Beløb i DKK 1.000	2021				
	Aktiekapital	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for dagværdi-regulering af sikrings-instrument	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer
Egenkapital pr. 1. januar 2021	189.666	623.328	(11.121)	31.284	833.157
Årets resultat	0	178.825	0	(25.483)	153.342
Anden totalindkomst	0	16.051	1.249	(312)	16.988
Totalindkomst i alt	0	194.876	1.249	(25.795)	170.330
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(10.530)	0	10.530	-
Udbetalt udbytte	0	0	0	(18.959)	(18.959)
Udbytte af egne aktier	0	0	0	90	90
Transaktioner med ejere i alt	0	(10.530)	0	(8.339)	(18.869)
Egenkapital pr. 31. december 2021	189.666	807.674	(9.872)	(2.850)	984.618

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
Egenkapital pr. 1. januar 2020	189.666	467.681	(10.069)	49.314	696.592
Årets resultat	0	169.915	0	(23.688)	146.227
Anden totalindkomst	0	(5.490)	(1.052)	(3.120)	(9.662)
Totalindkomst i alt	0	164.425	(1.052)	(26.808)	136.565
Udlodning K/S Danske Immobilien	0	(8.778)	0	8.778	-
Transaktioner med ejere i alt	-	(8.778)	-	8.778	-
Egenkapital pr. 31. december 2020	189.666	623.328	(11.121)	31.284	833.157

7.4 PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2021	2020	2021	2020
	Årets resultat før skat	274.331	273.717	172.382	161.337
	Værdiregulering af investeringsejendomme	(186.918)	(190.519)	0	0
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	(178.825)	(169.915)
	Finansielle indtægter og omkostninger	28.708	29.477	4.186	4.620
	Resultat af primær drift	116.121	112.675	(2.257)	(3.958)
	Ændring i tilgodehavender	2.243	(7.437)	5.098	4.575
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	(6.714)	7.798	39.973	14.434
	Valutakursreguleringer	0	(237)	0	0
	Tilbageførsel af afskrivninger og realisationstab, andre anlæg	107	116	0	0
	Betalt selskabsskat	(2.531)	(12.165)	(1.390)	(8.736)
	Pengestrømme vedrørende primær drift	109.226	100.750	41.424	6.315
	Modtagne finansielle indtægter	33	659	565	601
	Betalte finansielle omkostninger	(26.694)	(30.136)	(4.751)	(5.221)
	Pengestrømme fra driftsaktivitet i alt	82.565	71.273	37.238	1.696
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
	Køb / tilgang af investeringsejendomme	(22.352)	(10.891)	(10.080)	0
	Salg af investeringsejendomme	24.801	24.854	0	0
	Salg / afgang af andre anlæg	70	0	0	0
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet i alt	2.519	13.963	(10.080)	0

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2021	2020	2021	2020
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
28	Tilbagebetaling på lån	(24.040)	(16.613)	(17.945)	(10.539)
	Udlodning K/S Danske Immobilien	(7.318)	(6.100)	10.530	8.778
	Udloddet udbytte	(18.869)	0	(18.869)	0
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	(50.227)	(22.713)	(26.284)	(1.761)
	Periodens pengestrømme	34.857	62.523	874	(64)
	Likvid beholdning ved årets begyndelse	75.992	13.524	2.045	2.119
	Valutakursreguleringer, likvider	(28)	(55)	(1)	(9)
	Årets pengestrømme	34.857	62.523	874	(64)
	Likvid beholdning ved årets slutning	110.821	75.992	2.918	2.045
	Likvide beholdninger kan specificeres således				
	Likvid beholdning under aktiver i balancen	126.209	82.919	2.918	2.045
	Løbende driftskreditter under kortfristede gældsforpligtelser	(15.388)	(6.927)	0	0
	Likvid beholdning ved årets slutning	110.821	75.992	2.918	2.045

7.5 NOTER TIL ÅRSRAPPORTER

Indholdsfortegnelse

1. Regnskabspraksis	49
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	50
3. Segmentoplysninger	56
4. Nettoomsætning	58
5. Driftsomkostninger	58
6. Salgs- og administrationsomkostninger	58
7. Personaleomkostninger	59
8. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor	60
9. Aktiebaseret vederlæggelse	60
10. Finansielle indtægter	61
11. Finansielle omkostninger	61
12. Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	62
13. Skat af årets resultat	65
14. Resultatdisponering	66
15. Resultat pr. aktie og udbytte	66
16. Investeringsejendomme	67
17. Kapitalandele i tilknyttede selskaber	69
18. Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	72
19. Andre tilgodehavender	72
20. Aktiekapital	72
21. Egne aktier	72
22. Finansielle gældsforpligtelser	73
23. Udskudt skat	76
24. Anden gæld	77
25. Afledte finansielle instrumenter	78
26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	79
27. Finansielle risici og finansielle instrumenter	80
28. Ændring i forpligtelser som følge af finansieringsaktivitet	85
29. Nærtstående parter	87
30. Aktionærforhold	88
31. Ledelsens beholdning af aktier mv.	89
32. Begivenheder efter balancedagen	90
33. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	90
34. Anvendt regnskabspraksis	91

1. REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet og årsregnskabet for Prime Office A/S udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Ændringer i regnskabsstandarder

Implementeringen af nye og ændrede standarder i 2021 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 2021

I årsrapporten for 2021 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 16, Covid-19 relateret lejekoncessioner og ændringer i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16 vedrørende reform af referencerenter – fase 2.

IFRS 16, Leasing, er ændret for regnskabsår 2021 uden at dette har haft påvirkning på koncern- eller moderselskabsregnskabet. Koncern og moderselskabet har ikke haft leasingaftaler, der omfattes af ændringen i standarden om leasingtagers fritagelse for vurdering af modifikationer af leasingkontrakter.

Ændringer i IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16 vedrørende reform af referencerenter – fase 2 er gennemført for at mindske potentielle usikkerheder ved brug af bestemmelserne om regnskabsmæssig sikring som følge af reformen af systemet vedr. referencerenter ("IBORreformen").

Ændringerne i året har bestået i indarbejdelse af lempelser i IFRS 9 og IFRS 16, således de regnskabsmæssige konsekvenser ved evt. udskiftning af referencerente mindskes.

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 34, er det nødvendigt at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Sådanne skøn og vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de seneste tilgængelige oplysninger samt med de historiske erfaringer, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene har selskabet indgået kontrakt med en tysk dataleverandør – BULWIENGESA om levering af data for selskabets investeringsbyer: Hamborg, Lübeck, Kiel, 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 m² og handelsmultipler (rentesatser) for indgåede handler. BULWIENGESA leverer også ejendomsdata til den tyske Bundesbank statistik for ejendomspriser i Tyskland, og leverer data for 125 byer og alle delstater.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter 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. Fra lejeindtægter fratrækkes samtlige driftsomkostninger sammen med omkostninger ved vedligeholdelse, modernisering og administration.

- Lejeindtægter opgøres til faktisk nettoleje, der er bruttoleje fratrukket tomgangsleje.
- Vedligeholdelsesomkostninger beregnes pr. m² og vurderes pr. ejendom efter formål og efter hvem der kontraktligt foretager indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det historiske datagrundlag bekræfter, at de årlige vedligeholdelsesudgifter sikrer en langsigtet kvalitet af ejendommene. For MCPF vil der i de kommende år dog være lidt højere investeringer, der er indarbejdet i de enkelte ejendoms 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, som pt udgør 3,5 – 8,5% af nettolejen afhængigt af selskabets størrelse og lejermasse.
- Deposita føres på særskilte lejerkonti. Der er ingen effekt herfra i 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, der anvender en DCF-model.
- Målinger af selskabets ejendomme sker for 2021 via afkastmodel og på baggrund af ejendomsdata fra selskabets forvalter BUWOG, og ud fra markeddata 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 dagsværdivurdering, med det formål at teste dagsværdien i koncernens egne dagsværdiberegningssmodeller.

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

Afkastprocenter

Dagsværdiberegning af koncernens ejendomme har for 2021 resulteret i en samlet dagsværdi af koncernens investeringsejendomme på i alt 3.290 mio. DKK, hvilket svarer til en positiv værdiregulering på 186,9 mio. DKK. Fordeling på boliger er 130,6 mio. DKK, 10,1 mio. DKK på kontorejendomme og 46,2 mio. DKK i MC Property Fund Hamburg GmbH. Den nøjagtige fordeling vises i efterfølgende oversigt.

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

Afkastprocenter 2021

BY	Bolig	Erhverv
Hamborg	4,00%	4,5%
Kiel		4,50%-5%
Lübeck	4,45%	4,5%-5,25%
Slesvig	4,75%	
Heide	4,75%	6,00%
Lensahn	4,75%	
Neumünster		6,00%
Glückstadt		7,00%

Nøgletal for investeringsejendommene

Beløb i DKK 1.000	Type	Vurdering 31/12/2021	Vurdering 31/12/2020	Antal m ² Erhverv	Boliger	I alt	Værdi pr. m ² i DKK	Afkast- procent 2021	Afkast- procent 2020	Leje pr. m ² 31/12/2021 DKK
K/S Danske Immobilien	Bolig	1.650.000	1.510.178	1.266	191.962	193.228	8.539	4,65%	4,75%	520
PO Kohlmarkt	Kontor	35.000	34.965	628	552	1.180	29.661	4,25%	4,38%	1676
PO Walkerdamm	Kontor	225.000	215.740	9.265		9.265	24.285	4,50%	4,50%	1310
PO Wandsbek	Kontor	55.000	52.075	3.412		3.412	16.120	5,00%	5,25%	990
PO Hamburger Chausse	Kontor	36.000	34.965	2.136		2.136	16.854	5,00%	5,00%	1028
Office Kamp	Kontor	76.000	79.972	4.986		4.986	15.243	5,00%	5,25%	962
MC Property Fund	Bolig/erhverv	812.943	788.938	34.200	19.066	53.266	15.262	4,25%	4,50%	792
Sell Speicher GmbH	Kontor	210.000	210.532	7.424		7.424	28.287	4,50%	4,50%	1341
Germania Arkaden GmbH	Kontor	190.000	188.958	6.794		6.794	27.966	4,50%	4,50%	1389
I alt		3.289.943	3.116.323	70.111	211.580	281.691	11.679			
Fordeling erhverv og boliger				24,9%	75,1%					

Ekstern dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme

Prime Office A/S har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende årsrapport 2021 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.

IAS 40 foreskriver at der skal foretages en værdiansættelse uden hensyntagen til købers omkostninger, det vil sige til den laveste værdi af valuares beregninger. Oplysningen om valuares vurdering inklusiv 10% købsomkostninger er således medtaget for at sikre at regnskabslæser har den fulde forståelse af valuares beregninger efter tyske standarder.

Vurdering af selskabets ejendomme

1.000 DKK	Vurdering 31/12/2021	Vurdering 31/12/2020	Dagsværdi- regulering	Solgte ejendomme	Forbedringer	Kursregulering	Nettoændring	Valuar 31-12-2021	Valuar + 10% 31-12-2021
K/S Danske Immobilien	1.650.000	1.510.178	131.021		9.379	-578	139.822	1.650.903	1.815.993
PO Kohlmarkt	35.000	34.965	48			-13	35	39.413	43.354
PO Walkerdamm	225.000	215.740	9.342			-82	9.260	211.940	233.134
PO Wandsbek	55.000	52.075	2.945			-20	2.925	50.568	55.625
PO Hamburger Chausse	36.000	34.965	1.050			-15	1.035	36.439	40.083
Office Kamp	76.000	79.972	-3.943			-29	-3.972	72.878	80.166
MC Property Fund Hamburg**	812.943	788.938	53.762	-32.349	2.893	-301	24.005	862.634	948.897
Sell Speicher	210.000	210.532	-453			-79	-532	218.633	240.496
Germania Arkaden	190.000	188.958	1.112			-70	1.042	185.913	204.504
I alt	3.289.943	3.116.323	194.884	-32.349	12.272	-1.187	173.620	3.329.321	3.662.253
* Right of use asset			-417						
** Solgte ejendomme			-7.549						
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen			186.918						

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

*Dagsværdiregulering Right of use assets

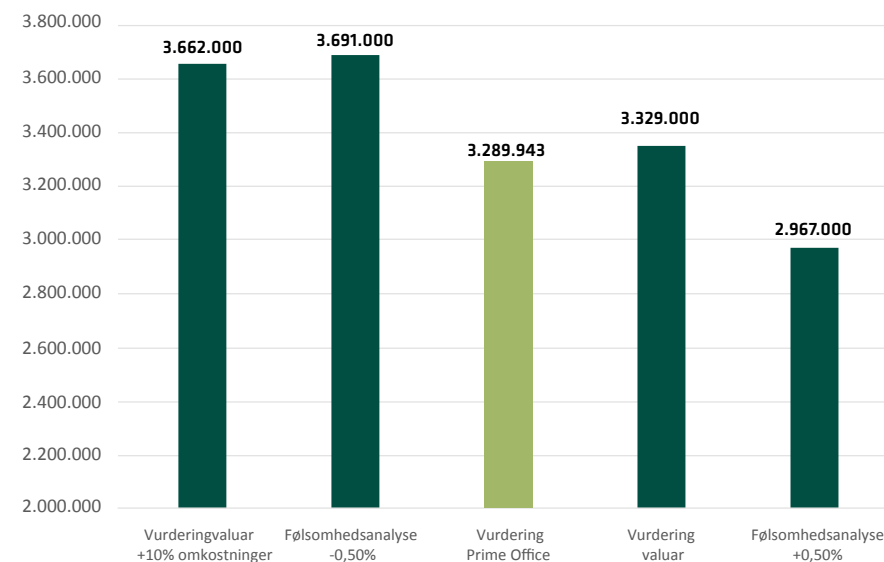
** Avance/tab solgte ejendomme

Som det fremgår har de tyske valuarer beregnet værdien af selskabets investeringsejendomme til 3.662 mio. DKK. (3.329 mio. DKK eksklusiveomkostninger). 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

IAS 40 foreskriver at der skal foretages en værdiansættelse uden hensyntagen til købers omkostninger, det vil sige til den laveste værdi af valuarens beregninger. Oplysningen om valuarens vurdering inklusiv 10% købsomkostninger er således medtaget for at sikre at regnskabslæser har den fulde forståelse af valuarens beregninger efter tyske standarder.

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 3.290 mill. DKK svinger variationen ved ændringer i afkastprocenten på + - 0,5% fra 3.691 mio. DKK til 2.967 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. 287 mio. DKK og en stigning i lejeindtægterne på 5% vil omvendt betyde, at ejendommenes værdi stiger med 76 mio. DKK.

Stiger afkastkravet med 0,5% vil det betyde, at investeringsejendommens værdi falder med 323 mio. DKK og falder afkastkravet med 0,5% vil ejendommenes værdi stiger med 401 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er endvidere blevet vurderet af eksterne valuarer den 31. december 2021. Ifølge de interne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt 3.289,9 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 2021 215,2 mio. DKK mod 182,4 mio. DKK i 2020.

For moderselskabet udgør værdien af den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2021 72,6 mio. DKK mod 54,1 mio. DKK i 2020. 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.

Koncernens interne rapportering til bestyrelsen følger den tredelte segmentering, som ligeledes svarer til koncernens struktur. I segmentanalysen opstilles resultatopgørelse før skat af koncernens investeringsejendomme.

Segmentindtægter og -omkostninger omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l. transaktioner mellem segmenterne prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2021

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	98.021	42.925	41.709	0	182.655
Driftsomkostninger	(31.764)	(5.100)	(12.721)	-0	(49.585)
Brutto resultat	66.257	37.825	28.988	0	133.070
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.756)	(3.679)	(6.258)	(2.256)	(16.949)
Resultat af primær drift	61.501	34.146	22.730	(2.256)	116.121
Finansielle poster, netto	(10.818)	(7.534)	(6.171)	(4.185)	(28.708)
Resultat før værdireguleringer	50.683	26.612	16.559	(6.441)	87.413
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	130.604	10.101	46.213	-	186.918
Resultat før skat	181.287	36.713	62.772	(6.441)	274.331
Segmentaktiver	1.747.771	999.068	867.708	(145.572)	3.468.975
Segmentforpligtelser	622.366	509.639	552.054	138.783	1.822.842

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
Nettoomsætning	94.037	42.172	43.023	0	179.232
Driftsomkostninger	(31.480)	(3.270)	(13.381)	-	(48.131)
Brutto resultat	62.557	38.902	29.642	0	131.101
Salgs- og administrationsomkostninger	(5.310)	(3.225)	(5.932)	(3.959)	(18.426)
Resultat af primær drift	57.247	35.677	23.710	(3.959)	112.675
Finansielle poster, netto	(9.058)	(8.030)	(7.227)	(5.162)	(29.477)
Resultat før værdireguleringer	48.189	27.647	16.483	(9.121)	83.198
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	114.226	17.264	59.029	-	190.519
Resultat før skat	162.415	44.911	75.512	(9.121)	273.717
Segmentaktiver	1.582.508	969.624	802.216	(111.453)	3.242.895
Segmentforpligtelser	608.182	530.370	425.140	283.811	1.847.503

4. NETTOOMSÆTNING

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Lejeindtægt	182.655	179.232	0	0
Administrationsindtægt	0	0	7.233	6.314
Nettoomsætning i alt	182.655	179.232	7.233	6.314

Anm.: For regnskabsårene 2021 og 2020 udgør ingen lejere mere end 10% af koncernens samlede lejeindtægter.

5. DRIFTSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Modernisering og vedligeholdelse	29.012	28.188	0	0
Omkostninger til tomme lejemål	1.939	1.183	0	0
Forvaltningsomkostninger	13.879	13.562	0	0
Tab på lejere	3.713	1.657	0	0
Øvrige driftsomkostninger	1.042	3.540	0	0
Driftsomkostninger i alt	49.585	48.131	0	0

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

6. SALGS- OG ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Personaleomkostninger	4.863	5.080	2.279	2.245
Forvalteromkostninger, Tyskland	908	811	0	0
Delegationsaftale	4.667	4.288	4.667	4.288
Afskrivninger og realisationstab andre anlæg	107	115	0	0
Assistance regnskab, skat, rådgivning samt revision	2.675	3.230	1.492	1.508
Advokat	136	251	73	232
Øvrige salgs- og administrationsomkostninger	3.593	4.651	979	1.999
Salgs- og administrationsomkostninger	16.949	18.426	9.490	10.272

Anm.: Øvrige salgs- og administrationsomkostninger består bl.a. af omkostninger til depositaraftale, OMX, leje af administrationslokaler, forsikringer, mm.

7. PERSONALE OMKOSTNINGER

I moderselskabet er der tre ansatte (2020: en ansat). Hos den delegerede er der tre ansatte (2020: 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	2021	2020	2021	2020
Gager til direktion	1.528	1.786	584	662
Honorar og vederlag til bestyrelse	1.918	1.634	1.324	1.135
Honorar og gager øvrige	1.417	1.661	371	448
Personaleomkostninger i alt	4.863	5.080	2.279	2.245

Ud over kontant vederlag indeholder gager til ledelsen også reguleringer af feriepengeforpligtelser.

Delegationsaftale

Delegationsaftale med Moller & Company A/S er i 2019 gjort revolverende i fem år ved hvert kalenderår. Aftalen er den 31.12.2021 derved forlænget til den 31.12.2026. Honorar som følge af delegationsaftalen udgør fortsat 0,15% p.a af balancen og udgjorde i 2021 4.667 TDKK mod 4.288 TDKK i 2020.

8. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Lovpligtig revision				
EY/Deloitte	808	924	380	380
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed				
EY/Deloitte	0	0	0	0
Skatterådgivning				
EY/Deloitte	0	145	0	20
Andre ydelser				
EY/Deloitte	0	20	0	20
I alt	808	1.089	380	420

Honorar til generalforamlingsvalgt revisor udgør foruden lovpligtig revision, honorar i forbindelse med lokal skatterådgivning

9. AKTIEBASERET VEDERLÆGGELSE

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		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Renteindtægter, pengeinstitutter	5	90	0	84
Amortisering af kursgevinster	0	529	0	0
Renteindtægter, debitorer	27	40	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0	565	516
I alt	33	659	565	601

11. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	16.937	18.470	0	0
Renteomkostninger, pengeinstitutter	860	1.811	855	1.808
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	3.652	3.201
Renteomkostninger, øvrige*	10.944	9.855	244	212
I alt	28.741	30.136	4.751	5.221

* Renteomkostninger vedrører væsentligst afledte finansielle instrumenter.

Anm.: Renteomkostninger vedrører finansielle instrumenter målt til amortiseret kostpris. Renteomkostninger i øvrigt indeholder afregninger af differencerenter på renteswaps

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 3.290 mio. DKK. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør 1.650 mio. DKK, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør 827 mio. DKK, og MCPF 813 mio. DKK.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af eksterne valuar den 31. december 2021. 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 3.662 mio. DKK inklusive transaktionsomkostninger og 3.329 mio. DKK eksklusive transaktionsomkostninger.

Bestyrelsen i Prime Office A/S har på den baggrund opskrevet dagsværdien til en samlet værdi på 3.290 mio. DKK i henhold til dagsværdiberegningerne i egne modeller. Det er ledelsens vurdering, at koncernens egne værdiansættelsesreguleringsmodeller er bedst egnet til at værdiansætte koncernens investeringsejendomme til dagsværdien i årsrapporten. Begrundelsen herfor er at ledelsen har mere detaljeret information til rådighed vedrørende ejendommens faktuelle driftsomkostninger samt planlagte investeringer i større istandsættelse og renoveringsarbejde.

Regnskabsårets dagsværdireguleringer udgør 186,9 mio. DKK.

Anvendelse af alternative information til vurdering af dagsværdi på ejendomme

Valuarerne vurderer investeringsejendommene efter RICS-standard. Her skal valuarerne beregne de købsomkostninger som en køber må forvente. Det er tysk transaktionsskat, der er på 6,5%-7,5% afhængig af delstat, og det er omkostninger til notar og ejendomsmægler. Disse omkostninger er tillagt værdien af valuarens vurderinger.

En ejendomsvurdering inklusiv købsomkostninger er ikke tilladt som måling efter IAS 40, men selskabet har medtaget dette for at sikre at regnskabslæser bliver informeret om sammenhæng over til den tyske praksis for værdiansættelse og derved kan foretage vurdering i henhold til IAS 40 uden omkostninger.

DAGSVÆRDIREGULERING AF KONCERNENS INVESTERINGSEJENDOMME

ALLE TAL I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Koncernens ejendomsportefølje i alt	186.918	190.519	0	0
Dagsværdiregulering boligejendomme (K/S Danske Immobilien)	131.021	114.644	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme i behold	53.762	60.340	0	0
Dagsværdiregulering MC Property Fund GmbH, ejendomme solgt	(7.549)	(1.312)	0	0
Dagsværdiregulering, right-of-use assets (K/S Danske Immobilien)	(417)	(418)	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 2021 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 186,9 mio. DKK, til i alt 3.290 mio. DKK, og klassificeret opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene til niveau 3.

ALLE TAL I DKK 1.000	Vurdering 31-12-2021	Vurdering 31-12-2020	Valuar 31-12-2021	Valuar 31-12-2020	Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.650.000	1.510.178	1.650.903	1.513.674	1.815.993
PO Kohlmarkt	35.000	34.965	39.413	37.197	43.354
PO Walkerdamm	225.000	215.740	211.940	214.996	233.134
PO Wandsbek	55.000	52.075	50.568	49.843	55.625
PO Hamburger Chaussee	36.000	34.965	36.439	34.965	40.083
Office Kamp	76.000	79.972	72.878	72.161	80.166
MC Property Fund Hamburg	812.943	788.938	862.634	831.639	948.897
Sell Speicher	210.000	210.532	218.633	213.508	240.496
Germania Arkaden	190.000	188.958	185.913	183.007	204.504
I alt	3.289.943	3.116.323	3.329.321	3.150.990	3.662.253

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

Visualisering af Aarhus Ø projekt.



13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderselskab	
BELØB I DKK 1.000	2021	2020	2021	2020
Aktuel skat af årets resultat	4.398	4.688	2.469	2.259
Regulering skat vedrørende tidligere år	(11.237)	-	-	-
Ændring i udskudt skat	29.492	33.084	16.571	12.852
Skat af årets resultat pr. 31. december	22.653	37.772	19.040	15.110

Skat af årets resultat forklares således:

Resultat før skat	274.331	273.717	172.382	161.337
Skat beregnet med dansk skattesats på 22%	60.353	60.218	37.924	35.494
Regulering til tysk skattesats	(16.940)	(16.902)	(10.645)	(9.963)
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825% *	43.413	43.316	27.279	25.532
Regulering for minoritetsandel af K/S Danske Immobilien	(11.762)	(10.503)	-	-
Ikke aktiveret underskud i dansk indkomst	1.417	1.357	1.417	1.357
Skat ved salg af ejendomme	(11.237)	4.709	-	-
Regulering for resultat af ikke skattepligtige indtægter fra kapitalandele	-	-	(11.373)	(11.775)
Øvrige reguleringer	822	(1.108)	1.717	(4)
Skat af årets resultat pr. 31. december	22.653	37.772	19.040	15.110

* Koncernen og moderselskabets resultater beskattes i alt overvejende grad i Tyskland med tysk skattesats.

Skat af årets resultat i koncernen for 2021 og 2020 påvirkes af en ændring i skat som kan henføres til MC Property Fund Hamburg. Som beskrevet i årsrapporten 2020, note 23, var der pr. 31. december 2020 hensat 11.241 tkr. til beskattning af solgte ejendomme før 2020. Denne tilbageføres i 2021, idet skatteforpligtelsen nu ikke vurderes at blive realiseret. Forholdet vedrører en tillægsbeskatning grundet solgte ejendomme før 2020, benævnt tradetax. Det er fortsat ledelsens klare overbevisning, at ledelsens sæde er i Danmark og at selskabet og resten af koncernen dermed er fritaget for trade tax.

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

Øvrige reguleringer i koncernen for 2021 og 2020 har relation til korrektion for ejerandel på 59% af K/S Danske Immobilien. Ledelsen i Prime Office A/S har ikke kendskab til de øvrige kommanditisters skattemæssige forhold og der er i koncernregnskabet således ikke indregnet de skattemæssige konsekvenser for minoritetsandelen på 41% i K/S Danske Immobilien.

14. RESULTATDISPONERING

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2021	2020
Årets resultat der tilfalder aktionærerne i Prime Office A/S	153.342	146.227
Årets resultat	153.342	146.227

BELØBET FORESLÅS FORDELT SÅLEDES:	Moderselskab	
	2021	2020
Overført resultat	(25.483)	(23.688)
Reserve for indre værdi	178.825	169.915
I alt	153.342	146.227

15. RESULTAT PR. AKTIE OG UDBYTTTE

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	2021	2020
Årets resultat	251.678	235.945
Årets resultat der tilfalder moderselskabsaktionærerne i Prime Office A/S	153.344	146.227
Gennemsnitligt antal aktier (365 dage)	3.793.314	3.793.314
Gennemsnitligt antal egne aktier (365 dage)	18.173	18.173
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie	3.775.141	3.775.141
Resultat pr. aktie (EPS)	40,62	38,73
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	40,62	38,73
Udbytte pr. aktie	5,00	-

16. INVESTERINGSEJENDOMME

Årets dagsværdiregulering af koncernens investerings- ejendomme udgør 194,9 mio. DKK mod 190,5 mio. DKK sidste år. Årets tilgang, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme, resulterer i en samlet regnskabsværdi på 3.290 mio. DKK mod 3.116 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 194,9 mio. DKK mod 190,5 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 28.135 t.DKK pr. 31.12.2021 mod 26.621 t.DKK pr. 31.12.2020. Værdien vedrører 20 grunde i K/S Danske Immobilen hvorpå der står investeringsejendomme og hvor kontrakterne med grundejerne har udløb mellem år 2049 og år 2067. I 2021 er de variable ydelser reguleret i lejebeløb. Der er ikke ændret løbetid. Der er tilsvarende optaget en forpligtelse herpå jf. omtalen i note 22.

BELØB I DKK 1.000	Koncern	
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme under opførel
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2020	2.951.698	0
Valutakursregulering	(12.405)	-
Tilgang	12.621	-
Afgang	(26.112)	-
Årets dagsværdiregulering	190.519	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2020	3.116.321	0
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2020	27.148	-
Valutakursregulering	(109)	-
Tilgang	0	0
Årets dagsværdiregulering	(418)	-
Right-of-use assets, værdi 31. december 2020	26.621	0
Samlet værdi 31. december 2020	3.142.942	0
Regnskabsmæssige værdi 1. januar 2021	3.116.321	0
Valutakursregulering	(1.185)	-
Tilgang	12.272	10.080
Afgang	(32.349)	-
Årets dagsværdiregulering	194.884	-
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2021	3.289.943	10.080
Right-of-use assets, værdi 1. januar 2021	26.621	-
Valutakursregulering	(10)	-
Tilgang	1.941	0
Årets dagsværdiregulering	(417)	-
Right-of-use assets, værdi 31. december 2021	28.135	0
Samlet værdi 31. december 2021	3.318.078	10.080

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Selskab						
PO Kohlmarkt	1.507	2.094	11.989	1.277	477	7.795
PO Hamburger Chausse	-	200	3.471	2.870	-	-
Office-kamp	1.126	254	1.038	1.500	347	267
PO Walkerdamm	2.919	3.015	1.899	1.730	-	-
PO Wandsbek	-	452	-	-	1.378	1.339
MC Property Fund Hamburg	10.497	14.715	18.937	18.340	2.720	1.191
Sell Speicher	4.167	429	4.093	8.576	3.127	1.220
Germania Arkaden	121	1.525	10.443	7.583		
I alt	20.337	22.684	51.870	41.876	8.049	11.812

*Boligejendomme er ikke medtaget, da de kan opsiges med 3 måneders varsel.
Ingen lejer udgør mere end 5% af den samlede leje.
Parkering er ikke medtaget, da løbetider ofte er under 1 år.

Lejeindtægter fra koncernens portefølje af erhvervsejendomme er i tabellen inddelt efter lejekontrakternes løbetid. For regnskabsåret 2021 udgør ingen lejere mere end 5% af koncernens samlede lejeindtægt.

ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	1.335	1.335	2021	2020
Kostpris 1. januar	(70)	0	0	0
Tilgang / afgang	1.265	1.335	0	0
Kostpris 31. december	1.000	884	-	0
Afskrivninger 1. januar	107	116	0	0
Afskrivninger i året og tilbageførsel på afgang	1.107	1.000	0	0
Afskrivninger i alt 31. december			-	0
Regnskabsmæssige værdi 31. december	158	335	0	0

17. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE SELSKABER

BELØB I DKK 1.000	Moderselskab	
	2021	2020
Kostpris 1. januar	604.451	604.451
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	604.451	604.451
Opskrivning pr. 1. januar	623.975	473.562
Årets andel af resultat i tilknyttede virksomheder	178.825	169.915
Kursreguleringer	(496)	(4.722)
Udlodning K/S Danske Immobilien	(10.530)	(8.778)
Øvrige kapitalreguleringer	16.064	(6.002)
Opskrivning pr. 31. december	807.838	623.975
Regnskabsmæssige værdi 31. december	1.412.289	1.228.426

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 2021 udgør 1.412 mio. DKK mod 1.228 mio. DKK i 2020.

KAPITALANDELE I TILKNYTTED E SELSKABER, MINIORITETSANDELE

2021	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSANDEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	98.021	41.709			
Årets resultat	181.287	63.813			
Totalindkomst i alt	197.505	67.574			
Koncernens andel af årets totalindkomst	116.528	44.869			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	80.977	22.705	2.915	0	106.597
Balancen					
Langfristede aktiver	1.678.135	813.876			
Kortfristede aktiver	98.201	193.402			
Langfristede forpligtelser	601.585	547.162			
Kortsigtede forpligtelser	20.781	15.599			
Koncernens andel af egenkapitalen	680.842	295.159			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	473.128	149.358	39.027	0	661.512
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	23.912	29.108			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	7.318	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.

2020	K/S Danske Immobilien	MC Property Fund GmbH	Øvrige minoritetsinteresser	Eliminering	I alt
MINORITETSADEL	41,0%	33,6%			
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	94.037	42.935			
Årets resultat	161.873	60.380			
Totalindkomst i alt	156.062	58.062			
Koncernens andel af årets totalindkomst	92.076	38.553			
Minoritetsinteressers andel af årets totalindkomst	63.985	19.509	922	0	84.416
Balancen					
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			
Koncernens andel af egenkapitalen	574.852	250.379			
Minoritetsinteressers andel af egenkapitalen	399.474	126.698	36.065	0	562.236
Netto pengestrømme i dattervirksomheden	27.945	32.403			
Transaktioner med minoritetsinteresser					
Udbetalt udbytte	6.100	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		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Tilgodehavende lejeindtægt	8.765	9.968	0	0
Øvrige tilgodehavender fra lejer	0	0	0	0
I alt	8.765	9.968	0	0

Anm.: Der er foretaget en vurdering af tabsrisikoen på forfaldne tilgodehavender og hensat til tab, hvor risiko er vurderet. På ikke-forfaldne tilgodehavender er nedskrivningerne beløbsmæssigt uvæsentlige.

20. AKTIEKAPITAL

BELØB I DKK 1.000	Morderselskab	
	2021	2020
Aktiekapital 1. januar	189.666	189.666
Tilgang/afgang aktiekapital	0	0
Aktiekapital 31. december	189.666	189.666

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	
	2021	2020	2021	2020
Egen beholdning af aktie pr. 1. januar	18.173	18.173	0,48%	0,48%
Tilgang/afgang af egne aktier	0	0	0,00%	0,00%
Kapitalforhøjelse	0	0	0,00%	0,00%
Egen beholdning af aktier pr. 31. december	18.173	18.173	0,48%	0,48%

Der er ikke sket ændringer i beholdning af egne aktier i 2021.

19. ANDRE TILGODEHAVENDER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Moms og afgifter	3	0	0	0
Øvrige tilgodehavender	5.608	6.625	41	84
I alt	5.611	6.625	41	84

Anm.: Øvrige tilgodehavender hidrører fra bl.a. solgte ejendomme i regnskabsåret 2020. En mindre del af øvrige tilgodehavender er hos lejere.

ANTAL STK. AKTIER	Morderselskab	
	2021	2020
Antal aktier 1. januar	3.793.314	3.793.314
Tilgang/afgang aktier	0	0
Antal aktier 31. december i stk.	3.793.314	3.793.314

22. FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTIGELSER

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Gæld til kreditinstitut, langfristet	1.454.649	1.455.723	0	0
Gæld til kreditinstitut, kortfristet	913	4.013	0	0
Gæld til pengeinstitut, langfristet	30.334	48.296	30.334	48.296
Gæld til pengeinstitut, kortfristet	32.343	23.889	16.955	16.962
Gæld til kredit- og pengeinstitutter i alt	1.518.239	1.531.921	47.289	65.258
Leasingforpligtelser, langfristet	27.106	25.666	0	0
Leasingforpligtelser, kortfristet	1.029	953	0	0
Gæld til leasingforpligtelser i alt	28.135	26.619	0	0
Anden gæld, langfristet	0	0	0	0
Anden gæld, kortfristet	41.896	82.917	10.752	14.597
Anden gæld i alt	41.896	82.917	10.752	14.597
Regnskabsmæssige værdi	1.588.270	1.641.457	58.041	79.855
Nominal værdi	1.582.819	1.637.557	58.041	79.855
Gennemsnitlig nominal rente, kredit- og pengeinstitut	1,17%	1,33%	0,00%	0,00%
Gennemsnitlig effektiv rente, kredit- og pengeinstitut	1,17%	1,32%	0,00%	0,00%

Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter udgør 1.455 mio. DKK. (2020 1.456 mio. DKK), mens bogført værdi for øvrige forpligtelser tilnærmelsesvist svarer til dagsværdien.

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

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Under 1 år	88.937	132.868	28.018	33.159
Mellem 1 - 5 år	273.049	640.280	30.800	50.696
Over 5 år	1.303.087	1.016.329	0	0

RENTESWAPS

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER (NETTOAFREGNINGER RENTESWAPS)
FORFALDER IFØLGE AFTALER SOM ILLUSTRERET I NEDENSTÅENDE TABEL

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Under 1 år	12.230	11.903	3.069	3.069
Mellem 1 - 5 år	41.576	31.917	11.572	7.672
Over 5 år	32.947	2.090	13.001	0

* Baseret på renteniveau 31. december 2021

LEASING, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Under 1 år	1.029	953	0	0
Mellem 1 - 5 år	4.116	3.832	0	0
Over 5 år	36.119	34.584	0	0
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse	41.264	39.369	0	0
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	28.135	26.619	0	0
Kortfristet	1.029	953	0	0
Langfristet	27.106	25.666	0	0

LEASINGFORPLIGTELSE, BYGNINGER PÅ LEJET GRUND, BELØB INDREGNET I RESULTATOPGØRELSEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	541	541	0	0
Omkostninger relateret til leasingaftaler med lav værdi	151	147	151	147

GÆLD TIL KREDITINSTITUT

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Type	Lån	Rente i %	Forfald	Vurdering	LTV	Afdrags- frihed i år	In- destående	Nettolån	LTV 2
K/S Danske Immobilien	Bolig	574.364	3 mdr euribor	2031	1.650.000	34,8%	4	65.165	509.199	30,9%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.608	3 mdr euribor	2031	35.000	61,7%	4	-	21.608	61,7%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	110.723	3 mdr euribor	2031	225.000	49,2%	4	-	110.723	49,2%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.852	3 mdr euribor	2031	55.000	47,0%	4	-	25.852	47,0%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.361	3 mdr euribor	2031	36.000	48,2%	4	-	17.361	48,2%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	34.927	3 mdr euribor	2031	76.000	46,0%	4	-	34.927	46,0%
MC Property Fund GmbH	Bolig/erhverv	442.557	3 mdr euribor	2028-2030	812.943	54,4%	4	48.192	394.365	48,5%
Sell-Speicher II GmbH	Kontor	121.280	3 mdr euribor	2031	210.000	57,8%	4	2.199	119.081	56,7%
Germania-Arkaden GmbH	Kontor	106.891	3 mdr euribor	2031	190.000	56,3%	4	1.730	105.161	55,3%
I alt		1.455.562	3 mdr euribor		3.289.943	44,2%		117.286	1.338.277	40,7%

GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Prime Office A/S	47.289	3,5	-	0
MC Property Fund GmbH	15.388	2,0	-	0
I alt	62.677			

ANDEN GÆLD SAMLET

SELSKAB BELØB I DKK 1.000	Lån	Rente i %	Løbetid	Afdrags- frihed år
Deposita	10.691	0	-	0
Afledte finansielle instrumenter	27.520	0	-	0
Anden gæld i koncernen	3.685	0	-	0
I alt	41.896			

Selskabets realkreditlån løber i 10 år frem til 2031. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 på nær et lille lån på ca. 15 mio. DKK.

Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Som det fremgår er LTV 2 på 40,7%.

I selskabets største selskab er LTV 2 på 30,9% og i det næstestørste er LTV 2 på 48,5%.

23. UDSKUDT SKAT

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Udskudt skat pr. 1. januar	182.362	153.057	54.090	43.810
Valutakursregulering	(71)	(699)	(21)	(182)
Regulering udskudt skat via totalindkomst	3.834	(1.499)	2.337	(809)
Overtaget udskudt skat ved opkøb	0	0	0	0
Overført mellem aktuel og udskudt skat	(418)	(1.581)	(418)	(1.581)
Udskudt skat på årets resultat	29.492	33.084	16.571	12.852
I alt	215.199	182.362	72.559	54.090

Som specificeres således i hovedtal:

Investeringsejendomme	228.850	200.391	75.412	59.280
Underskud til fremførsel	(8.997)	(9.542)	0	0
Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrument	(4.654)	(8.487)	(2.853)	(5.189)
I alt	215.199	182.362	72.559	54.090

Udskudt skat er indregnet således i balancen:

Udskudte skatteaktiver	0	0	0	0
Udskudte skatteforpligtelser	215.199	182.362	72.559	54.090
I alt	215.199	182.362	72.559	54.090

Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv i moderselskabet udgør 10.901 tkr. pr. 31. december 2021 og udgjorde 9.484 tkr. pr. 31. december 2020.

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.

24. ANDEN GÆLD

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Afledte finansielle instrumenter	27.520	57.167	10.614	14.205
Deposita og forudbetalinger fra lejere	10.691	16.355	0	0
Øvrige	3.685	9.395	138	392
I alt	41.896	82.917	10.752	14.597

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. I regnskabsåret 2021 har koncernen opnået forlængede løbetid på kreditforeningsfinansiering og har samtidigt forlægnat rentesikringsaftaler.

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 2021 -27.520 TDKK mod -57.167 TDKK forrige år. Den indregnede værdi efter skat på reserven for pengestrømssikring i 2021 udgør -17.659 tDKK (2020: -43.452 tDKK).

Der er ikke identificeret eller indregnet ineffektivitet fra de indgåede renteswaps.

BELØB I DKK 1.000	Hovesstol	Rentesats	Start dato	Slut dato
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	223.095	0,83%/0,62%	30.06.2015	31.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,96%	30.06.2015	30.06.2025
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,67%/-0,11%	30.06.2015	29.03.2030
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	148.730	0,31%	30.12.2019	30.12.2027
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	260.278	0,66%	28.12.2018	30.12.2031
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,59%	29.09.2017	30.09.2024
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	0,97%	30.12.2019	30.12.2026
Kreditforening, afledt finansielt instrument (renteswap)	37.183	-0,18%	31.03.2020	28.12.2029
I alt	1.078.293			

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Dagsværdi af afledte finansielle renteinstrumenter pr. 31. december	(27.520)	(57.167)	(10.614)	(14.205)

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 markedssdata.

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

Dagsværdihierarki for koncernens afledte finansielle sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi i balancen kategoriseres i årsrapporten til at tilhøre dagsværdihierarkiets niveau 2 (se note 27 vedrørende finansielle risici og finansielle instrumenter). Alle væsentlige input variable til beregning af markedsværdien er baseret på observerbare markedssdata.

Markedsværdiopgørelsen af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter er foretaget af Nykredit ud fra deres interne modeller og metoder. Nykredits beregninger kan afvige fra andre markedsdeltagers beregninger. Ved opgørelsen anvendes generelle mid-marked priser for de enkelte transaktioner og det sædvanlige spænd mellem bud og udbud er derfor ikke medregnet. Det er Prime Office A/S' vurdering at egen kreditrisiko ikke væsentligt påvirker dagsværdiopgørelsen udarbejdet af Nykredit henset til sikkerheder, LTV m.v.

Prime Office A/S har mulighed for at følge udviklingen i dagsværdien af koncernens finansielle rentesikringsinstrumenter på daglig basis via Bloomberg.

Derudover modtages en opgørelse af dagsværdien fra koncernens bankforbindelser hvert kvartal.

DAGSVÆRDIHIERARKI FOR KONCERNENS AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I BALANCEN

BELØB I DKK 1.000	Niveau 1		Niveau 2		Niveau 3	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Rentesikringsinstrumenter (swaps)	-	-	(27.520)	(57.167)	-	-

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 3.289,9 mio. DKK for gæld til bank- og kreditinstitutter på i alt 1.518,2 mio. DKK og som sikkerhed for negativ dagsværdi af renteswap på 27,5 mio. DKK.

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

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 151 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået en delegationsaftale med Møller & Company A/S. Aftalen løber frem til 31. december 2026. Honoraret udgør 0,15% af koncernens ejendomsværdier, svarende til et årligt honorar på cirka 4.667 t.kr.

Selskabet og koncernen har indgået administrationsaftaler med Buwog Immobilien Management GmbH om administration af koncernens investeringsejendomme. Aftalen med BUWOG løber i 3 år og kan forlænges i yderligere 2 år. Det årlige faste honorar udgør cirka 15 mio. kroner.

I forbindelse med betinget køb af to byggefeltet af Aarhus Kommune har selskabets bank stillet garanti for købesummerne.

27. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

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

Dagsværdihierarki oplysninger

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

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

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

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

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

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

Renterisiko og indgående rentesikringsaftaler

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

Der henvises til følsomhedsanalyse nedenfor i denne note.

Valutarisiko

Koncernens selskaber anvender alle EURO som funktionel valuta, og såvel aktiver som forpligtelser er optaget i EURO. Risikoen er således på nettoplaceringen, som er beskrevet nærmere nedenfor i denne note. Risikoen vurderes som lav grundet relationen mellem danske kroner og EURO.

Kreditrisiko

Koncernens aktivitet betyder, at mellemværender med lejere er forholdsvis begrænset. Der vil være en risiko for tab på mellemværender. Denne kan opgøres til en maksimal risiko på det samlede tilgodehavende pr. 31. december 2021 udgørende 8.765 tDKK (2020: 9.968 tDKK) Risikoen vurderes som lav.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit 4 "Risikostyring" og afsnit 5 "Selskabets kapitalstruktur og finansiering" for yderligere beskrivelse.

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI VIA EGENKAPITALEN

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2021	2020	2021	2020
Afledt finansiel instrument, renteswap	(27.520)	(57.167)	(10.614)	(14.205)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til dagsværdi via egenkapitalen	(27.520)	(57.167)	(10.614)	(14.205)

FINANSIELLE AKTIVER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	Koncern		Moterselskab	
	2021	2020	2021	2020
Likvidbeholdning	126.209	82.919	2.918	2.045
I alt	126.209	82.919	2.918	2.045

FINANSIELLE FORPLIGTIGELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS

BELØB I DKK 1.000	2021	2020	2021	2020
Kreditinstitut, gældsforpligtigelse	(1.455.562)	(1.459.736)	0	0
Bank, gældsforpligtigelse	(62.677)	(72.185)	(47.289)	(65.258)
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	(312.654)	(278.052)
Leasinggæld	(28.135)	(26.619)	-	-
Leverandørgæld	(16.623)	(11.980)	(6.310)	(817)
Anden gæld	(41.896)	(82.917)	(10.752)	(14.597)
I alt finansielle forpligtigelser, der måles til amortiseret kostpris	(1.604.893)	(1.653.437)	(377.005)	(358.724)

AFDÆKNINGSPROCENT

BELØB I DKK 1.000	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Gæld til kreditinstitutter	1.454.649	1.453.736	1.452.823	1.451.911	1.450.998	1.450.085	1.449.172	1.448.259	1.447.347	1.446.434
Heraf med fast rente	1.078.293	1.078.293	1.041.110	892.380	855.197	706.467	706.467	632.102	483.372	483.372
Afdækningsprocent (Langfristede lån/afdækning)	74,1%	74,2%	71,7%	61,5%	58,9%	48,7%	48,7%	43,6%	33,4%	33,4%

Selskabets realkreditlån løber i 10 år frem til 2031. Der er bevilget afdragsfrihed frem til 2026 på nær et lille lån på ca. 15 mio. DKK. Det forventes, at afdragsfriheden forlænges i 2026, hvor det drøftes med selskabets bank. Ovenfor er medtaget forlængelse, for at vise afdækningsprocenten fra allerede indgåede renteswapaftaler.

EFFEKT AF RENTESTIGNING PÅ 1%

	Resultat	Anden totalindkomst*	Egenkapital
Finansielle forpligtelser, rente	-15.182	0	-15.182
Likvider, rente	1.262	0	1.262
Renteswaps, nettoafregninger	10.783	0	10.783
Renteswaps, værdiregulering*	0	64.000	64.000
Skatteeffekt	496	-10.128	-9.632
I alt	-2.641	53.872	51.231

*Effekten på resultatopgørelsen er udtryk for den forventede kontinuerlige effekt af en renteforøgelse på 1%. Effekten på totalindkomstopgørelsen år 1 fra værdiregulering af renteswaps efter en rentestigning på 1%, vil over kontraktens løbetid reguleres tilbage til 0. Den positive effekt år 1 vil således blive tilbageført over de kommende år i takt med at lavere nettoafregninger realiseres.



Visualisering opholdsareal Aarhus Ø projekt.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

KONCERN 2021

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	3.328.316	140.659	1.822.842	1.646.133
I alt	3.328.316	140.659	1.822.842	1.646.133

KONCERN 2020

BELØB I DKK 1.000	Langfristede aktiver	Kortfristede aktiver	Gældsforpligtelser	Usikret nettoposition
EUR	3.143.277	99.618	1.847.503	1.395.392
I alt	3.143.277	99.618	1.847.503	1.395.392

28. ÆNDRING I FORPLIGTELSER SOM FØLGE AF FINANSIERINGSAKTIVITET

KONCERN 2021

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	31. dec. 2021
	1. jan. 2021	Optagelse	Afdrag	Valutakurs				
Gæld til kreditinstitutter	1.459.737	0	(5.672)	(549)		0	2.047	1.455.562
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	65.257	0	(17.951)	(25)		0	0	47.289
Leasing, bygninger på lejet grund	26.621	0	(417)	(10)		1.941	0	28.135
I alt	1.551.615	0	(24.040)	(584)		1.941	2.047	1.530.986

KONCERN 2020

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer		Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	31. dec. 2020
	1. jan. 2020	Optagelse	Afdrag	Valutakurs				
Gæld til kreditinstitutter	1.471.380	0	(5.656)	(5.987)		0	0	1.459.737
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	71.688	0	(6.139)	(292)		0	0	65.257
Leasing, bygninger på lejet grund	27.148	0	(418)	(111)		0	0	26.621
Anden gæld	4.418	0	(4.400)	(18)		0	0	0
I alt	1.574.634	0	(16.613)	(6.408)		0	0	1.551.615

MODERSELSKAB 2021

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer			31. dec. 2021
	1. jan. 2021	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	65.257	0	(17.945)	(23)	0	0	47.289
I alt	65.257	0	(17.945)	(23)	0	0	47.289

MODERSELSKAB 2020

BELØB I DKK 1.000	Pengestrømme			Ikke kontante ændringer			31. dec. 2020
	1. jan. 2020	Optagelse	Afdrag	Valutakurs	Tilgang leasingforpligtelse	Genberegning amortisering	
Gæld til banker (driftskreditter udeladt)	71.688	0	(6.139)	(292)	0	0	65.257
Anden gæld	4.418	0	(4.400)	(18)	0	0	0
I alt	76.106	0	(10.539)	(310)	0	0	65.257

29. NÆRTSTÅENDE PARTER

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

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

- Moller & Company A/S (Moller & Company A/S ejes 100 % af Birketinget A/S, som ejes 100% af administrerende direktør Mogens Vinther Møller)
- Hegelund Invest ApS (Hegelund Invest ApS ejes 100% af familien Lindeløv)
- Torben Hjort ApS (Torben Hjort ApS ejes af bestyrelsesmedlem Torben Hjort og Thomas Hjort.
- 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	
	2021	2020	2021	2020
Transaktioner med Moller & Company A/S				
Delegationsaftale ¹⁾	4.667	4.288	4.667	4.288
Vederlag i forbindelse med køb af virksomhed	0	1.500	0	1.500
Transaktioner med direktion og bestyrelse				
Direktion og dennes nærtstående	1.899	2.186	955	662
Bestyrelse	1.918	1.634	1.324	1.135
Gæld til ledelsen				
Rente, HKL Grundstücinvest GmbH	0	38	0	38
Tilknyttede virksomheder				
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	0	565	516
Koncernmellemværender, renteudgifter	0	0	3.652	3.201
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	10.625	15.654
Gæld tilknyttede virksomheder	0	0	312.654	278.052

Management fee internt i koncernen faktureret fra moderselskabet beløber sig til 7.233 TDKK (2020: 6.314 TDKK).

1) Administrationsbidrag følger honorarbetingsbetingelserne i administrationsaftalen og afregnes kvartårligt og udgør 0,15% p.a. (eksklusiv moms) af den samlede bogførte værdi af koncernens ejendomsportefølje.

30. AKTIONÆRFORHOLD

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

- Birketinget A/S, Aarhus, (Cvr. nr. 12599307) ejer 922.259 stk. aktier svarende til 24,31%.
- 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.

31. LEDELSENS BEHOLDNING AF AKTIER MV.

	2021				
	Beholdning af aktier pr. 1. januar i stk.	Årets tilgang i stk.	Beholdning af aktier pr. 31. december i stk.	Beholdning i procent af antallet af aktie i alt	Markedsværdi af beholdning af aktier i T.DKK
Bestyrelsen					
Flemming Bent Lindeløv	28.130	0	28.130	0,74%	8.495
Torben Hjort Friederichsen og (Torben Hjort Aps)	5.000	0	5.000	0,13%	1.510
Knud Aage Hjorth og (M+M Invest Aps)	27.262	0	27.262	0,72%	8.233
Marie Vinther Møller*	337	0	337	0,01%	102
Direktion					
Mogens Vinther Møller og (Birketinget A/S)	847.269	75.000	922.259	24,31%	278.522

* valgt i 2021

	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
Bestyrelsen					
Flemming Bent 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
Direktion					
Mogens Vinther Møller og (Birketinget A/S)	845.259	2.000	847.259	22,34%	174.535

32. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ledelsen bekendt ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter statusdagen, som har indflydelse på årsrapporten for 2021.

33. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 23. marts 2022 godkendt nærværende årsrapport 2021 til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges Prime Office A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 20. april 2022.



XXXXXXXXXXXXXX

34. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Grundlæggende forudsætning om fortsat drift

Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsafslutningstidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrunderet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt 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. Omstruktureringsomkostninger 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 forpligtelse, 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.

Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlig.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i

anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer henholdsvis i anden totalindkomst og direkte på egenkapitalen.

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

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

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

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.

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

BALANCEN

Investeringssejendomme

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

Igangværende projekter på investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter. Igangværende projekter på investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Investeringssejendommene måles efterfølgende til skønnet dagsværdi via en afkastmodel.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5-10 år.

Leasingkontrakter

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når koncernen i henhold til en indgået leasingaftale vedrørende et specifikt identificerbart aktiv får stillet leasingaktivet til rådighed i leasingperioden, og når koncernen opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

Leasingforpligtelser måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Følgende leasingbetalinger indregnes som en del af leasingforpligtelsen:

- Faste betalinger
- Variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret pågældende indeks eller rente.
- Skyldige betalinger under en restværdigaranti.
- Udnyttelsesprisen for købsoptioner, som ledelsen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Betalinger omfattet af en forlængelsesoption, som koncernen med høj sandsynlighed forventer at udnytte.
- Bod relateret til en opsigelsesoption, medmindre koncernen med høj sandsynlighed ikke forventer at udnytte optionen.

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris uden den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestømme fra ændringer i et indeks eller en rente, hvis der er ændringer i koncernens estimat af en restværdigaranti, eller hvis koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalt leasingbetalinger med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til nedrivning, istandsættelse eller lignende og fratrukket modtagne rabatter eller andre typer af incitamentsbetalinger fra leasinggiver.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i moderselskab

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

Tilgodehavender

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

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.

Egenkapital

Egne aktier

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for valutakursreguleringer

Reserve for valutakursreguleringer omfatter andel af valutakursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner, kursreguleringer vedrørende aktiver og forpligtelser, der udgør en del af virksomhedens nettoinvesteringer i sådanne enheder, og kursreguleringer vedrørende sikringstransaktioner, der valutakurssikrer virksomhedens nettoinvesteringer i sådanne enheder. Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder, eller hvis betingelserne for effektiv sikring ikke længere er til stede. Når kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i modervirksomhedens regnskab er omfattet af bindingskravet i reserven for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, vil valutakursreguleringer i stedet indgå i denne egenkapitalreserve.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring efter skat i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Kort-/langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret 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 året, medmindre disse

afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser.

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

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



Visualisering af Aarhus Ø projekt.

DEFINITION AF NØGLETAL FOR KONCERNEN

Forrentning af egenkapitalen før skat:	$\frac{\text{Resultat før skat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (DKK)}} \times 100$
Forrentning af egenkapitalen efter skat:	$\frac{\text{Årets resultat (DKK)}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital (DKK)}} \times 100$
Soliditetsgrad (pct.):	$\frac{\text{Egenkapital ultimo (DKK)}}{\text{Samlede aktiver (DKK)}} \times 100$
Return on invested capital (ROIC):	$\frac{\text{Resultat før kurs- og værdireguleringer}}{\text{Dagsværdi investeringsejendomme}}$
Loan to value (LTV):	$\frac{\text{Gæld til kreditinstitutter}}{\text{Dagsværdi investeringsejendomme}}$
Interest coverage (ICR):	$\frac{\text{Resultat af primær drift}}{\text{Finansielle omkostninger}}$
Resultat pr. aktie (EPS):	$\frac{\text{Årets resultat (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer}}{\text{Gns. antal aktie (stk)}}$
Pengestrømme fra driftsaktiviteter pr. aktie, DKK:	$\frac{\text{Pengestrømme vedrørende primær drift}}{\text{Antal aktier ultimo periode, stk}}$
Markedsværdi (T.DKK):	$\text{Antal aktier i alt (stk.)} \times \text{Børskurs (DKK)}$
Indre værdi pr. aktie (DKK):	$\frac{\text{Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Price Earnings (PE):	$\frac{\text{Markedsværdi pr. aktie (DKK)}}{\text{Resultat pr. aktie EPS (DKK)}}$
Kurs/indre værdi (DKK):	$\frac{(\text{Antal aktier} - \text{antal egne aktier}) \times \text{Børskurs (DKK)}}{\text{Egenkapital (DKK) tilhørende moderselskabets aktionærer}}$
EBIT pr. aktie (DKK):	$\frac{\text{EBIT (DKK) (resultat af primær drift)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Udbytte pr. aktie (DPS):	$\frac{\text{Udbytte (DKK)}}{\text{Antal aktie (stk)}}$
Udlejningsgrad (pct.):	$\frac{\text{Antal udlejede m}^2}{\text{Antal m}^2}$
Vekslekurs DKK / €:	7,4365

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. 3,3 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. 31.12.2021 koster 302 DKK.

En investering med 14 års dokumenterede resultater

Børsnoteret den 10.7.2008

Aktiekursudvikling årligt i 5 år 127,07% svarende til 17,81% årligt.

Aktiekursudvikling årligt i 10 år 22,60%

En stigende omsætning og indtjening

Egenkapital i 2008 100 mio. DKK

Egenkapital i 2021 1.646 mio. DKK.

Soliditet 47,45%

Gældsprocent realkredit/vurdering af ejendomme 43,90%.

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 og læs vores seneste årsregnskab og delårsrapport.

PRIME OFFICE 



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