



# **Generalforsamling**

## **Prime Office A/S**

**Den 14. april 2021 kl. 10.00**

**Sønder Alle 6, 2,  
8000 Aarhus C**

# Dagsorden



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionæerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt



Bestyrelsen indstiller at bestyrelsens næstformand Knud Hjorth vælges som dirigent og referent.

# Dagsorden



1. Valg af dirigent og referent.
2. **Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.**
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionæerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt

# Formandens beretning

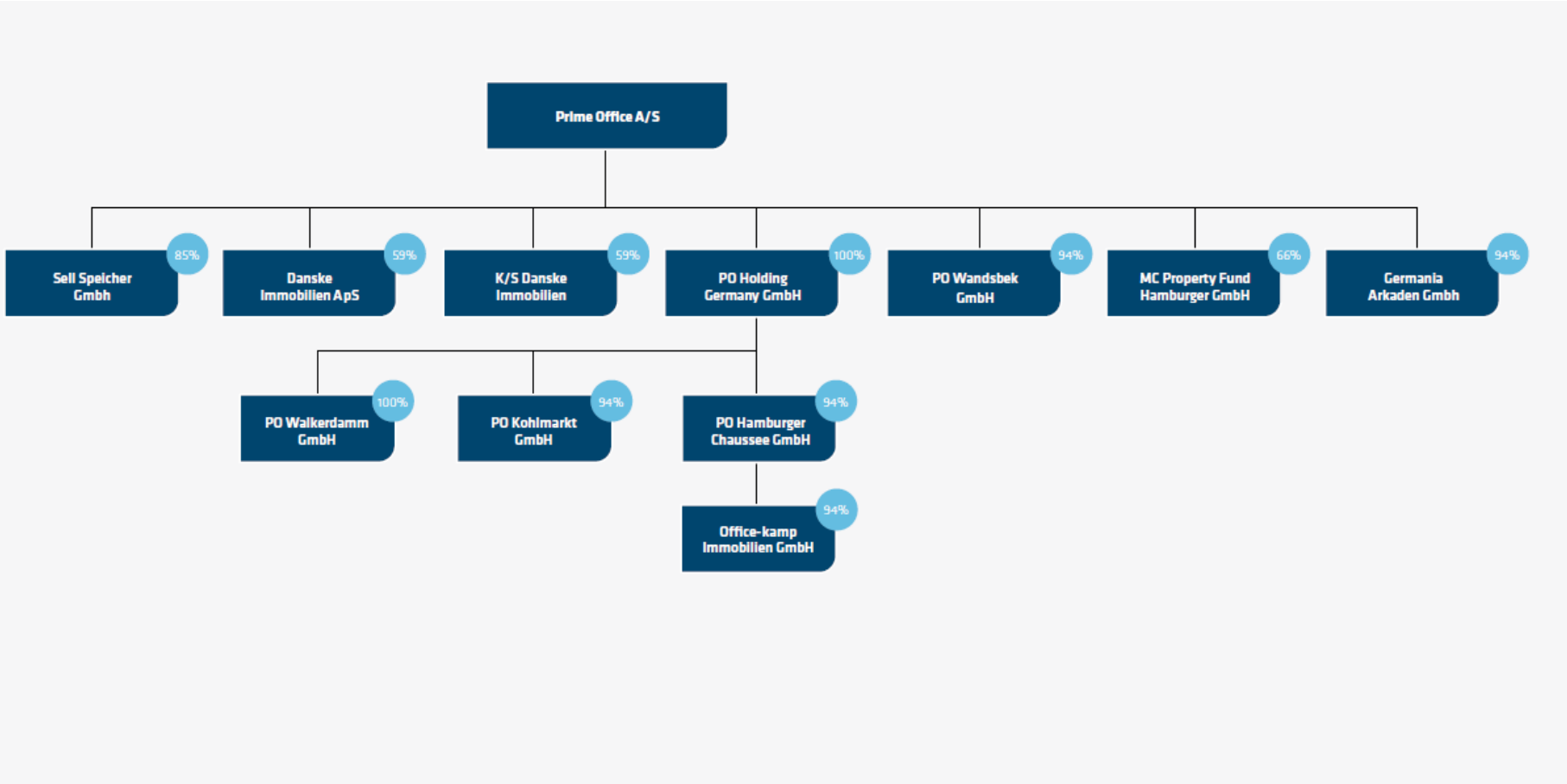
- Præsentation af bestyrelse, ledelse og koncernoversigt
- Arbejdet i 2020
- Resultater og værdiskabelse
- Ledelse og strategi

# Præsentation af bestyrelse og direktion



Fra venstre: Flemming Lindeløv, Knud Hjorth, Mogens Møller, Torben Hjort

# Koncernoversigt





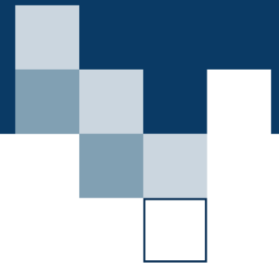
- COVID-19 Selskabet foretog ved første nedlukning i marts 2020 en større analyse af alle selskaber og de enkelte lejere. Konklusionen på COVID-19 er, at selskabet kun i et meget begrænset omfang er påvirket af krisen. Der er kun truffet enkelte aftaler med erhvervslejere omkring nedsættelse af lejen, og selskabet har i videst mulig udstrækning støttet de lejere der har været ramt. Med næsten 74% i boligudlejning og 15% i kontor er påvirkningen begrænset.





- Vedtægter blev ændret i 2019 så vi kunne investere udenfor Tyskland
- I 2020 har Prime Office deltaget i et udbud af 29.000 m<sup>2</sup> på Aarhus Havn sammen med Danmarks største entreprenør – Aarsleff – og et hold af internationale arkitekter
- Der er udelukkende tale om boliger til udlejning
- Vi har forstået, at der har været 12 bydere på de to byggefelter og projektet overvejes stadig hos Aarhus Kommune.

# Forslag fra arkitekterne

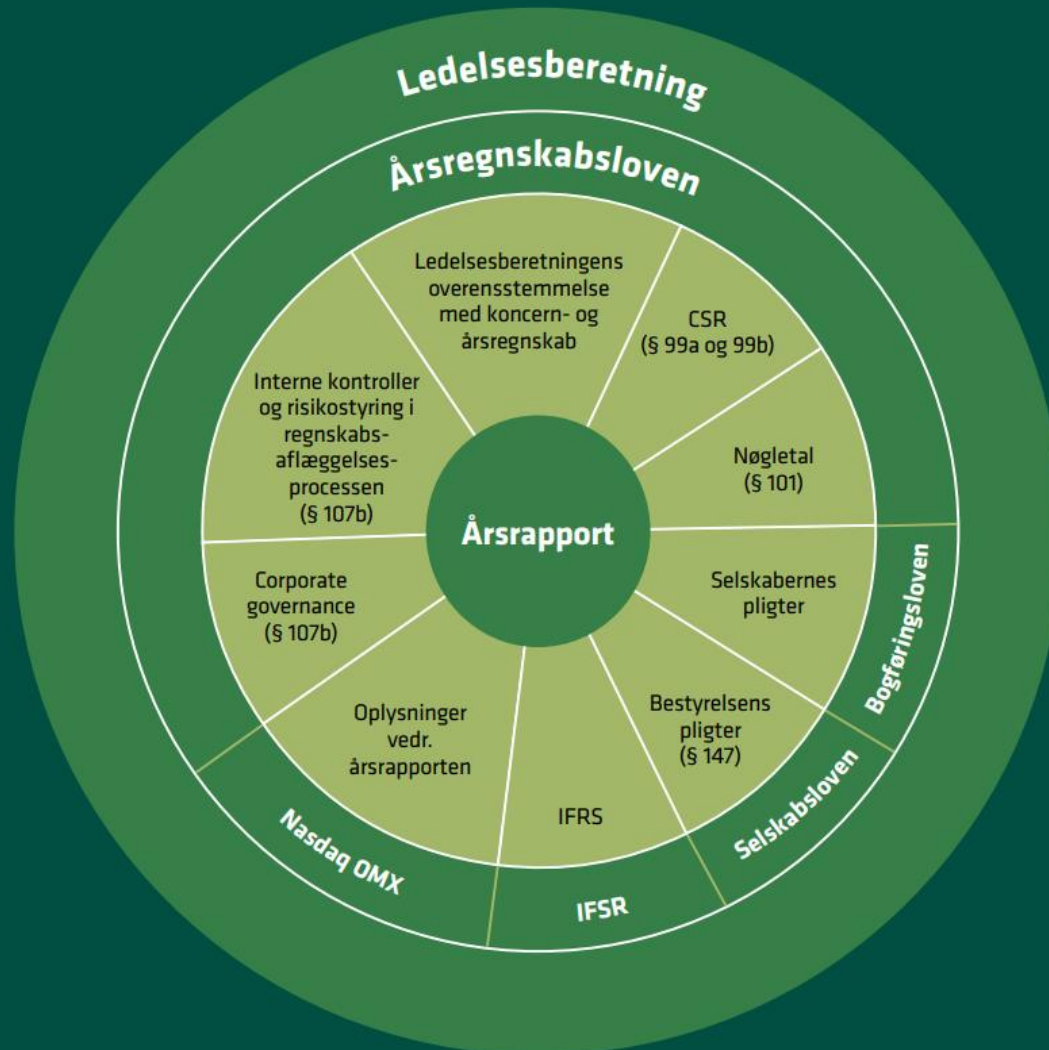


# Kort om bestyrelsens arbejde i 2020



- Der har været afholdt 7 møder i bestyrelsen og 3 møder i revisionsudvalget.
- Væsentlige konklusioner:
- Vi er underlagt omfattende lovgivning omkring investorbeskyttelse og kontrol.
- Vi arbejder for vores aktionærer og vi fokuserer på langsigtet værdiskabelse og udvikling af selskabet
- Risikostyring er en stor del af opgaven

# God selskabsledelse og lovgivning

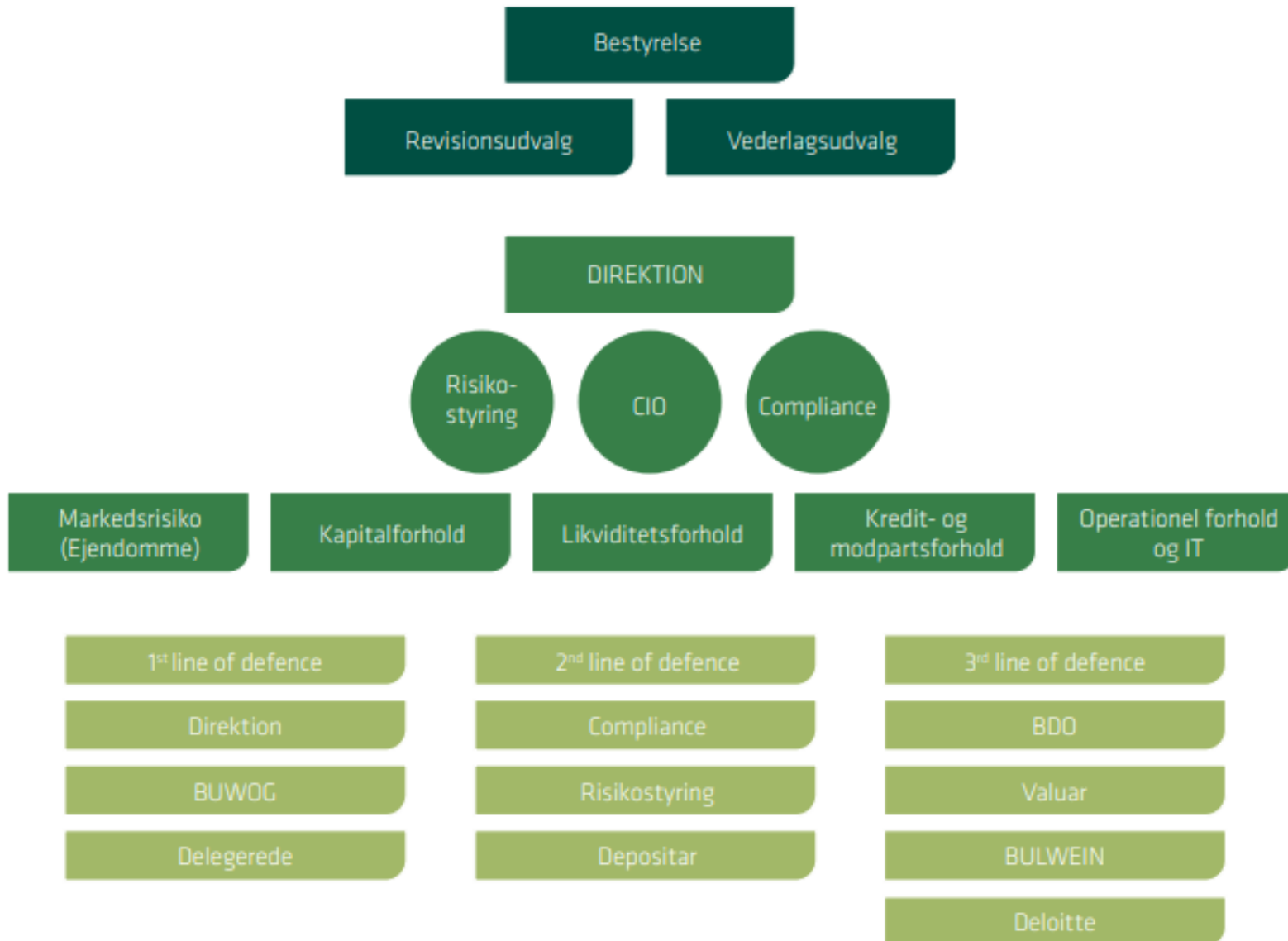


# Årshjul for Prime Office



Ordensmæssige punkter bestyrelsen	Ordensmæssige punkter revisionsudvalget	Kvartals-og årsregnskab	Regnskaber
Godkendelse af dagsorden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Godkendelse af referat fra tidligere møder</li></ul>		
Godkendelse af referat fra tidligere møder	<ul style="list-style-type: none"><li>• Information fra formanden for udvalget</li></ul>		
Information fra bestyrelsesformanden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regnskabsforhold</li></ul>		
Information fra direktionen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risikobillede og nyt fra revisionen</li></ul>		
K/S Danske Immobilien	<ul style="list-style-type: none"><li>• Drift</li><li>• Likviditet og udlodning</li></ul>		
MC Property Fund	<ul style="list-style-type: none"><li>• Drift</li><li>• Likviditet og udlodning</li></ul>		
Likviditet og udlodning	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betalinger nærtstående</li></ul>		
Betalinger nærtstående	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aktionærliste og handel insidere</li></ul>		
Opfølgingsliste	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eventuelt</li></ul>		
Skattekonto			

# Organisering med tre forsvarsværker



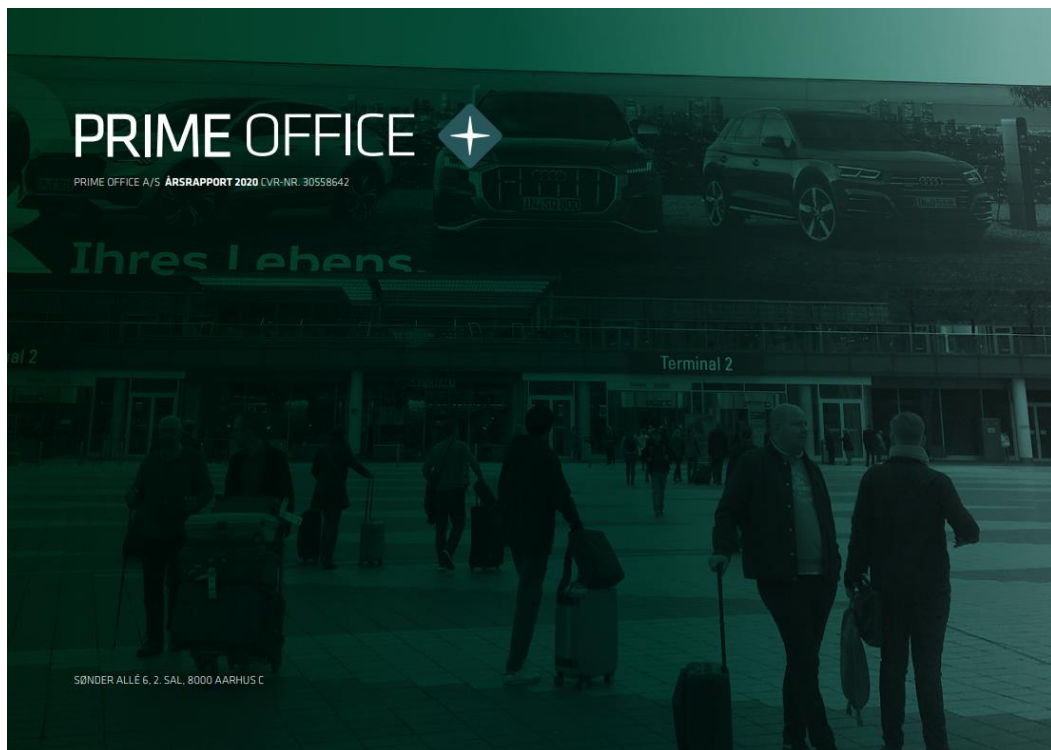
# God selskabsledelse (S)



- God selskabsledelse
- Bestyrelsens kompetencer
- Aflønning
- Mangfoldighed og diversitet
- Værdiskabelse
- Risikostyring og compliance



## Årsregnskab 2020



## ESG-rapport 2020



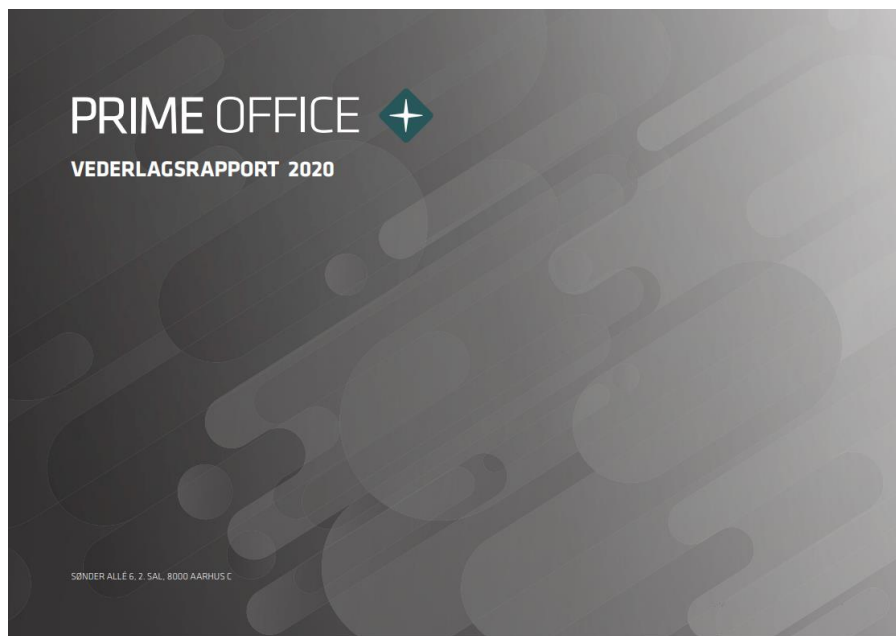


# Væsentlig dokumentation i 2020



## Vederlagsrapport 2020

## Risikoreport 2020



# ESG-rapport



## ENVIRONMENTAL (E)

Anvendelse af energi
Anvendelse af vand
Håndtering af affald
Ledelsens involvering
Miljøforhold
Udledning af drivhusgasser



## SOCIAL (S)

Anciennitet af medarbejdere
Køndiversitet
Løn til direktør
Løn til øvrige medarbejdere
Menneskerettigheder
Sikkerhed på arbejdspladsen
Sundhedsforhold
Uddannelse af medarbejdere



## CORPORATE GOVERNANCE (G)

Bestyrelsens aflønning
Bestyrelsens kompetencer
Bestyrelsens uafhængighed
Databeskyttelse
Eksterne rådgivere
ESG- rapportering
Etik og antikorruption
Kommunikationspolitik
Krav til leverandører

# Bæredygtighed og miljø (E)

- Bæredygtighed og miljøbevidsthed
  - FN's verdensmål
  - Mål i Prime Office
  - Konkrete tiltag omkring miljø

# FN's verdensmål

## FN'S 17 VERDENSMÅL



# De væsentlige verdensmål for Prime Office

7 BÆREDYGTIG ENERGI



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

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



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

13 KLIMA-INDSATS



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



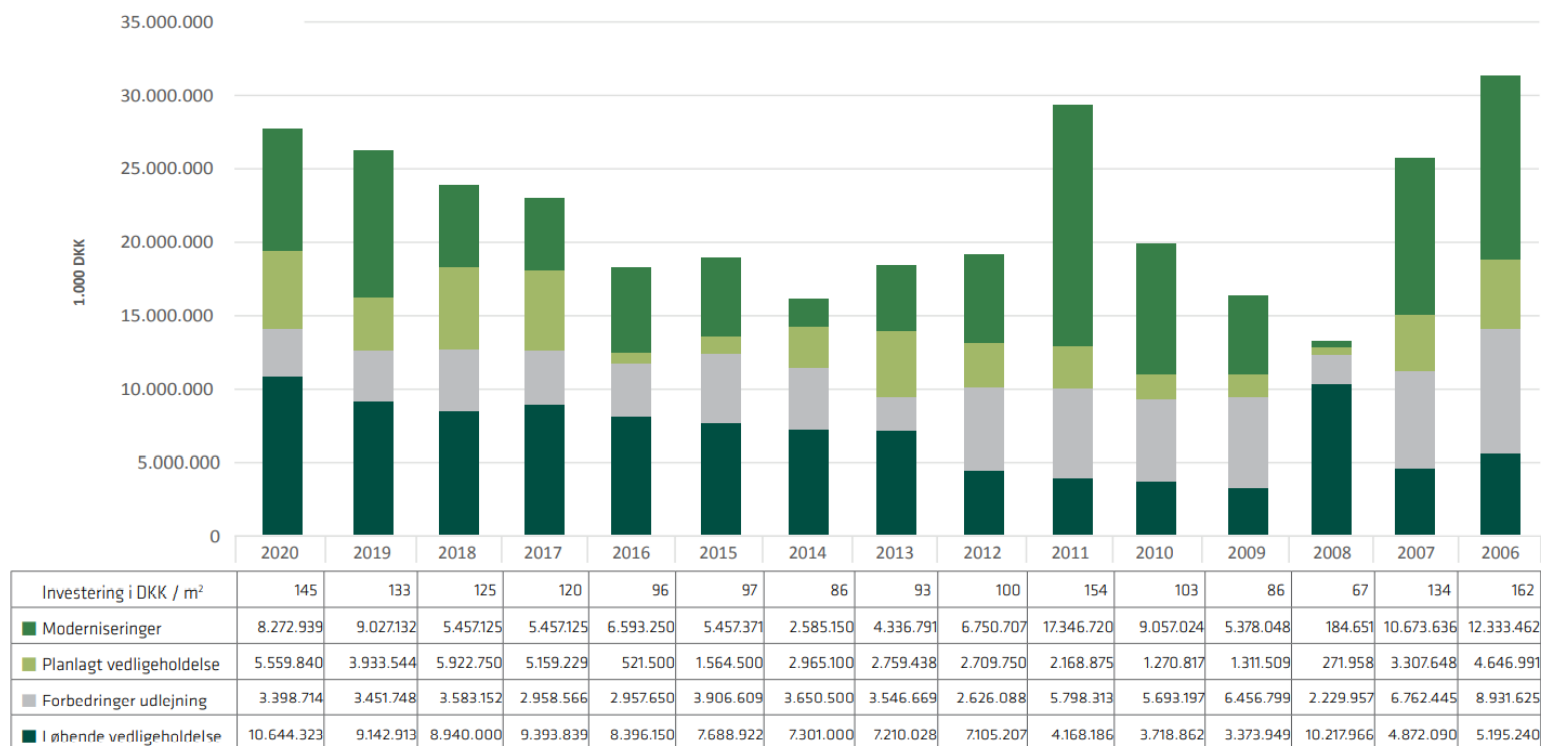
## INVESTERINGER I VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRINGER MED BETYDELIGT KLIMAAFTRYK

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

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

# Moderniseringer og vedligeholdelse siden 2006

## INVESTERINGER OG VEDLIGEHOJDELSE FRA 2006 TIL 2020



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



# Drei Kronen i Slesvig

## Drei Kronen, Slesvig

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



**FØR** renovering.



**EFTER** renovering.



# Vederlag for bestyrelse og direktion

## Basishonorar

	Basishonorar
Alle bestyrelsesmedlemmer	125.000
Bestyrelsesformand	2 x basishonorar
Næstformand	1,5 x basishonorar
Formand for revisionskomitéen	75.000
Nomineringsudvalg	0

## Sidste 5 år

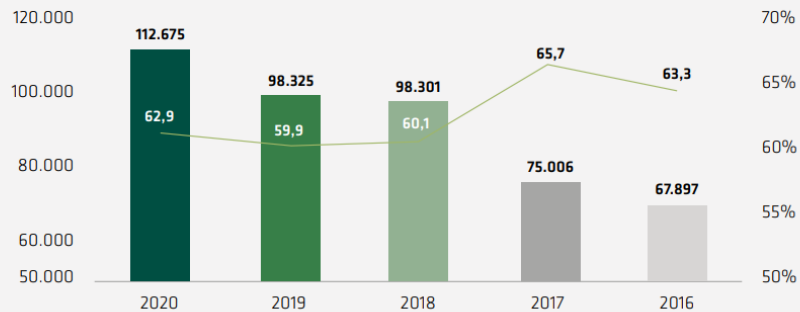
Bestyrelsens vederlag	2020			Ændring	2019	Ændring	2018	Ændring	2017	Ændring	2016	Ændring	2015
	Basisvederlag	Øvrige**	Total										
Flemming Lindeløv	250.000	500.000	750.000	25%	600.000	-	600.000	50%	400.000	-33,3%	600.000	227,0%	183.500
Knud Hjorth*	187.500	325.500	512.500	28%	400.000	-	400.000	1190%	31.000	0,0%			
Torben Hjort	125.000	250.000	375.000	25%	300.000	-	300.000	50%	200.000	-38,5%	325.000	105,0%	158.500
<b>Total</b>	<b>562.500</b>	<b>1.075.000</b>	<b>1.637.500</b>	<b>26%</b>	<b>1.262.500</b>	<b>-</b>	<b>1.262.500</b>	<b>106%</b>	<b>631.000</b>		<b>925.000</b>	<b>170,5%</b>	<b>342.000</b>
Tidligere medlemmer									100.000		150.000		100.000
<b>Total inklusiv tidlige medlemmer</b>	<b>375.000</b>	<b>1.262.500</b>	<b>1.637.500</b>	<b>26%</b>	<b>1.300.000</b>	<b>-</b>	<b>1.300.000</b>	<b>78%</b>	<b>731.000</b>	<b>-32,0%</b>	<b>1.075.000</b>	<b>143,2%</b>	<b>442.000</b>

DIREKTION	2020	Ændring	2019	Ændring	2018	Ændring	2017	Ændring	2016	Ændring	2015
Mogens Møller, fast løn	1.750.000	9,4%	1.600.000	-	1.600.000	23,1%	1.300.000	-	1.300.000	71,5%	758.000
Tidligere direktør					492.000		1.226.000		1.000.000		584.000
<b>I alt</b>					2.092.000		2.526.000		2.300.000		1.342.000

# Værdiskabelse

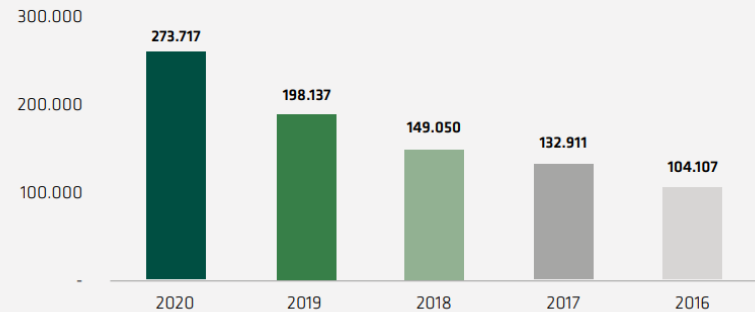
## Resultat af primær drift - EBIT

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



## Overskud før skat

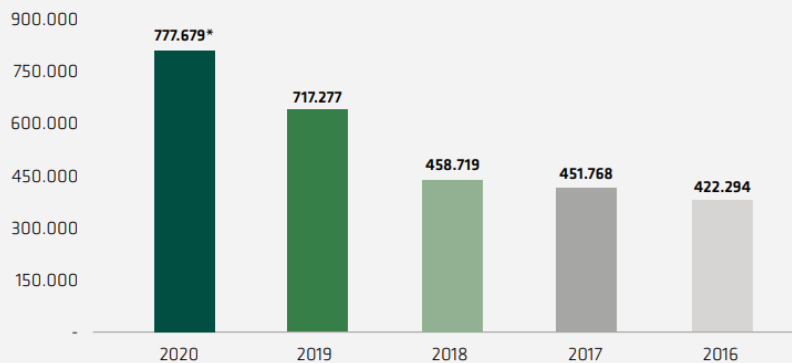
Koncernens værdireguleringer i 2020 er på 190,5 mio. DKK og er resultatet af stigende huslejer og en mindre nedsættelse af afkastprocenten på 0,25% for boliger.



# Værdiskabelse

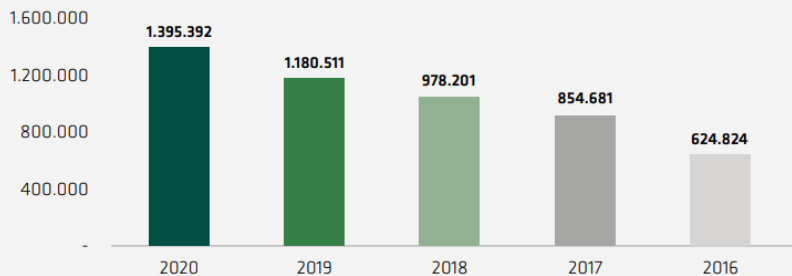
## Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs

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



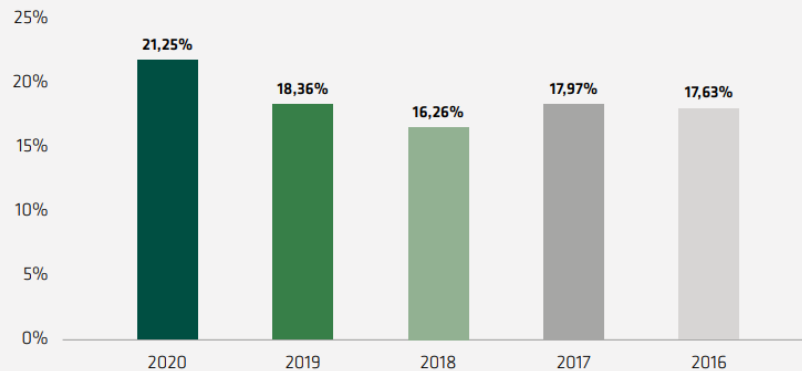
\* Værdi efter modregning af egne aktier.

## Koncernegenkapital



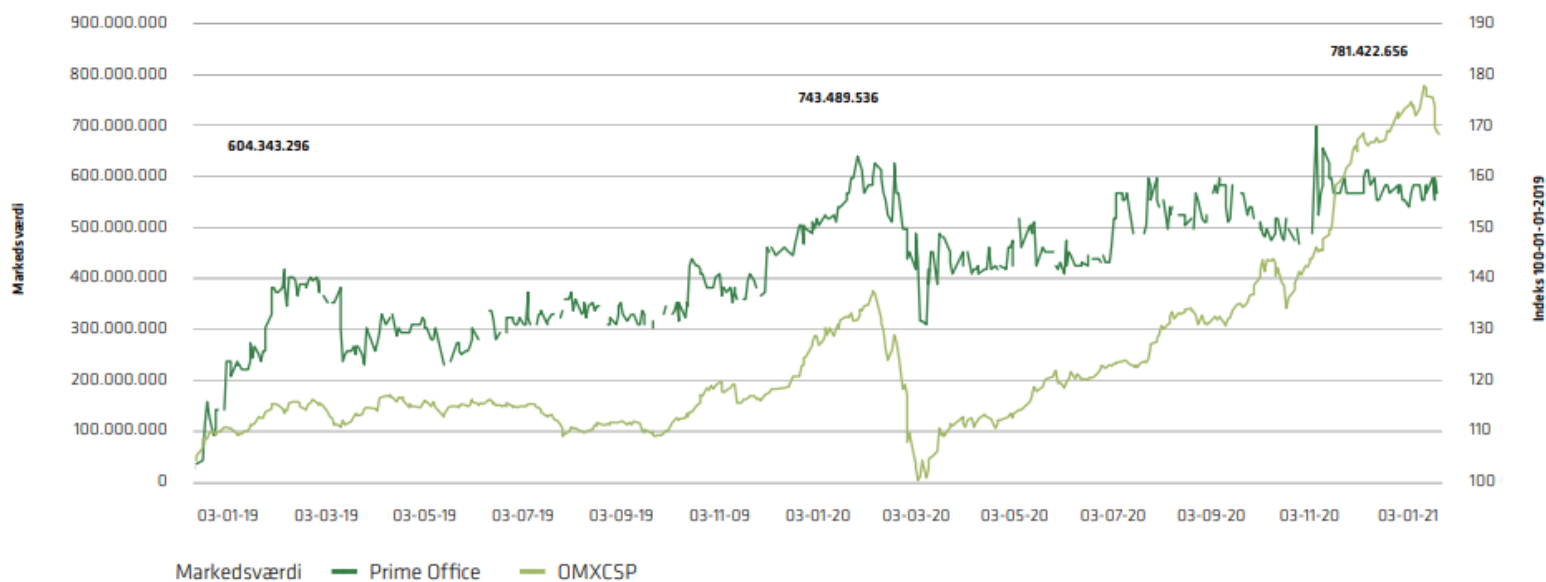
I dag udgør koncernegenkapitalen 1.395 mio. DKK, heraf udgør minoritetsinteresser ca. 562 mio. DKK.

## Egenkapitalforrentning før skat





## opdateres



# Fokusområder fremadrettet

- Værdiskabelse for aktionærer og fokus på drift
- Fastholde vores 5 strategiske søjler:
  - Drift, stærk balance, portefølje, værdikæde og styret vækst.
- ESG er kommet for at blive:
  - Fokus på bæredygtighed og miljø
  - Høj moral og etik
  - Ledelse og kompetencer i selskabet



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. **Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.**
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionæerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt

# Selskabets ejendomstal

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

73,7%

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

## SAMLET AREAL

286.862 m<sup>2</sup>

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

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

12%

af selskabets  
ejendomme er  
kontor og

14%

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

## ANTAL LEJLIGHEDER

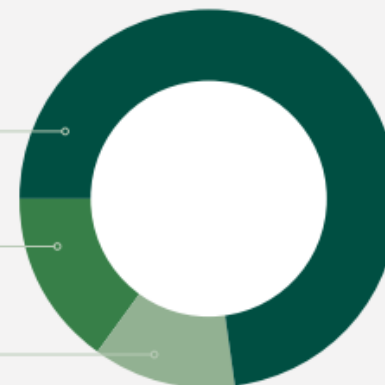
3.595

lejligheder i  
Nordtyskland

Boliger 73,7%

Erhverv 14,2%

Kontor 12,1%



# Hovedtal 2020

			Udvikling i %
RESULTATOPGØRELSE	2020	2019	2019-2020
<b>Beløb i 1.000 DKK</b>			
Omsætning	179.232	164.158	9,2%
Driftsomkostninger	48.131	49.436	-2,6%
Bruttoresultat	131.102	114.722	14,3%
<i>Bruttomargin</i>	73,1%	69,9%	4,7%
Salgs-og adm.omkostninger	18.426	16.397	12,4%
Resultat af primær drift (EBIT)	112.676	98.325	14,6%
(overskudsgrad primær drift)	62,9%	59,9%	
Finansielle poster netto	29.477	28.636	2,9%
Resultat før skat og værdireguleringer	83.199	69.689	19,4%
Værdireguleringer af investeringsejendomme	190.519	128.448	
Resultat før skat	273.718	198.137	
<b>Andre nøgletal</b>			
Aktiver i alt	3.242.895	3.017.588	
Egenkapital	1.395.392	1.180.511	
<i>Soliditet</i>	43,03%	39,1%	
LTV (realkredit/vurdering)	46,40%	49,8%	
Egenkapitalforrentningsprocent før skat	21,3%	18,4%	



# Totalindkomst 2020



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

# Segmenter årsregnskab side 114



## SEGMENTOPLYSNINGER FOR KONCERNEN 2020

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

# Investerings ejendomme og vurderinger, side 111



## Vurdering af selskabets ejendomme

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

Investerings ejendomme klassificeres under dagsværdihierarki på niveau 3.

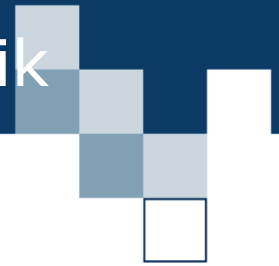
\*Dagsværdiregulering Right of use assets

\*\* Avance/tab solgte ejendomme

# Aktiver

## Aktiver

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



- Selskabets likviditetsreserve er på 1-2% af investeringsejendommens værdi og herudover kan bestyrelsen beslutte at indføre en kapitalbuffer på yderligere 1-2% af investeringsejendommens værdi i forbindelse med økonomisk krise og finansiell uro, så selskabet i krisetider er mindre afhængig af banksystemet.
- Denne kapitalbuffer kan samtidig bruges i forbindelse med ejendomsinvesteringer som et alternativ til en kapitalforhøjelse.

# Passiver



Passiver		KONCERN	
		2020	2019
Note	Beløb i DKK 1.000		
<b>Egenkapital</b>			
20	Aktiekapital	189.666	189.666
17	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(43.452)	(33.753)
	Reserve for valutakursregulering	(3.159)	2.106
	Overført resultat	1.252.338	1.022.493
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.395.392</b>	<b>1.180.511</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	562.236	483.920
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>833.157</b>	<b>696.592</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
23	Udskudt skat	182.362	153.077
22	Gæld til kreditinstitutter	1.455.723	1.465.937
22	Gæld til banker	48.296	54.657
22	Leasingforpligtelser	25.666	26.191
22	Anden gæld	0	4.418
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.712.047</b>	<b>1.704.280</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
22	Gæld til kreditinstitutter	4.013	5.443
22	Gæld til banker	23.889	32.536
	Leverandørgæld	11.980	14.450
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0
	Selskabsskat	11.704	17.650
	Leasingforpligtelser	953	957
22,24	Anden gæld	82.917	61.761
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>135.456</b>	<b>132.797</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.847.503</b>	<b>1.837.077</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.242.895</b>	<b>3.017.588</b>



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. **Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.**
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt



- Årets resultat på DKK 235,9 mio. er fordelt således mellem moderselskabet og ikke-kontrollerende interesser:
- Moderselskabets aktionærer 146,227 mio. DKK
- Ikke kontrollerende interesser 89,719 mio. DKK
  
- Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et udbytte på 5 DKK pr. aktie





1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. **Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport**
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionærene.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt

# Vejlende afstemning om vederlagsrapport

- Bestyrelsen har fremlagt vederlagsrapport og brevstemmerne viser, at ca. % af aktionærerne har godkendt den.
- Vederlagspolitikken skal tilskynde til en sund og effektiv virksomhed og ikke til overdreven spekulation for at ledelsen kan begunstige sig på aktionærernes vegne.
- Efter ændringer i selskabsloven skal vederlagsrapporten til vejlende afstemning på den årlige generalforsamling.
- Bestyrelse og direktion modtager udelukkende fast vederlag og har ingen særlige ordninger omkring bonus, aktieoptioner eller honorar ved fratrædelse.
- Bestyrelsen stiller forslag om et grundhonorar på DKK 125.000 pr. bestyrelsesmedlem. Som hidtil modtager formanden dobbelt grundhonorar og næstformanden modtager halvanden gange grundhonorar. Bestyrelsen stiller endvidere forslag om, at formanden for revisionsudvalget fortsat modtager honorar på DKK 75.000, -.

# Valg af bestyrelsesmedlemmer

## Bestyrelsen foreslår **GENVALG** af:

Flemming Lindeløv,  
Bestyrelsesformand



### Uddannelse

civilingeniør, lic.tech.

### Født

20. august 1948.

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

**Antal aktier i  
Prime Office A/S**  
28.130 stk

**Nationalitet**  
Dansk

Torben Hjort,  
Bestyrelsesmedlem



### Født

26. august 1953

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

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

**Nationalitet**  
Dansk  
Uafhængig

Knud Hjorth,  
Næstformand



### Uddannelse

Finansøkonom.

Professionelt  
bestyrelsesmedlem.

### Født

24. september 1958

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

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

**Nationalitet**  
Dansk

Uafhængig

Oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer findes i vederlags- og årsrapport

# Bestyrelsen foreslår nyvalg af Marie Vinther Møller



- Marie Vinther Møller, 35 år
- Ansat i Nykredit, København siden 2008
- Senior Account Manager med erfaring indenfor internationale ejendomme.
- HD i økonomistyring, CBS
- Kompetencer indenfor økonomisk styring og regnskabsmæssige forhold.
- Har følgende særlige kompetencer, som specifikt er væsentlige for bestyrelsesarbejdet i Prime Office A/S: Særlig viden om internationale ejendomsmarkeder, rådgivning og strukturering af ejendomstransaktioner og lånefinansiering.
- Gift og to børn

- **Bestyrelsen foreslår nyvalg af EY P/S**
- Bestyrelsen foreslår nyvalg af Ernst & Young P/S som ny revisor på baggrund af en indstilling fra selskabets revisionsudvalg.
- Revisionsudvalget har i udvælgelsesprocessen for indstilling til valg af ny revisor lagt vægt på følgende kriterier: besiddelse af relevante kompetencer og erfaring med revision af finansielle virksomheder og ejendomsselskaber, effektiv revisionsproces med erfaring om tyske forhold, stor erfaring med børsnoterede danske selskaber samt et konkurrencedygtigt honorar.
- Revisionsudvalget har i lyset af disse kriterier indstillet Ernst & Young P/S til bestyrelsen, som sin præference for valg af ny revisor.
- Revisionsudvalget er ikke blevet påvirket af tredjeparter og har ikke været underlagt aftale med tredjepart, som begrænser generalforsamlingens valg til visse revisorer eller revisionsfirmaer.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. **Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.**
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt

# Bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier

- Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til i perioden frem til 1. april 2026 at lade selskabet erhverve egne aktier. Det samlede antal egne aktier må ikke overstige 15% af selskabets samlede pålydende aktiekapital, og vederlaget må ikke fravige den på erhvervelsestidspunktet fastsatte kurs på Nasdaq Copenhagen A/S med mere end 5 %.
- Forslaget er en forlængelse af den nuværende bemyndigelse, som udløber 1.4.2025
- Baggrunden for forslaget er at sikre selskabets bestyrelse størst mulig fleksibilitet i forhold til tilrettelæggelse af selskabets kapitalstruktur.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionæerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. **Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse**
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt



# Bemyndigelse til kapitalforhøjelse



- Der stilles forslag om at forlænge og forhøje de eksisterende bemyndigelser til kapitalforhøjelse i vedtægternes pkt. 5.6 (fortegningsretsemissioner) og pkt. 5.7 (rettede emissioner).
- Forslaget er en forlængelse af tidligere bemyndigelse, der udløber i 1.4.2025
- Baggrunden for forslaget er at sikre selskabets bestyrelse størst mulig fleksibilitet i forhold til sikring af selskabets kapitalberedskab.
- Vedtægternes pkt. 5.6 og 5.7 foreslås ændret således at de har følgende ordlyd:

# Bemyndigelse til kapitalforhøjelse



Vedtægternes § 5.6 har herefter følgende ordlyd:

*” Bestyrelsen er indtil den 1.4.2026 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt 37.933.000 kr. aktier (svarende til 758.660 aktier a DKK 50 pr. aktie) ved tegning af nye aktier til markedskurs eller en lavere kurs, som fastsat af bestyrelsen, dog ikke under kurs pari. Forhøjelsen kan ske såvel ved kontant indbetaling, som på anden måde. Delvis indbetaling er ikke muligt. De eksisterende aktionærer skal have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. For de nye aktier skal gælde samme regler som for de nuværende aktier, herunder at aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S og registreret i en værdipapircentral i andele på DKK 50, og at aktierne lyder på navn. De nye aktier skal være omsætningspapirer.*

# Bemyndigelse til kapitalforhøjelse



Vedtægternes § 5.7 har herefter følgende ordlyd:

- *Bestyrelsen er indtil den 1.4.2026 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt DKK 37.933,000 (svarende til 758.660 aktier a DKK 50 pr. aktie) ved tegning af nye aktier til en kurs, der ikke er lavere end markedskursen. Forhøjelsen skal ske ved kontant indbetaling. Delvis indbetaling er ikke muligt. De eksisterende aktionærer skal ikke have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. For de nye aktier skal gælde samme regler som for de nuværende aktier, herunder at aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S og registreret i en værdipapircentral i andele på DKK 50, og at aktierne lyder på navn. De nye aktier skal være omsætningspapirer.*



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionæerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. **Ændring af vedtægternes § 11.3**
9. Eventuelt

# Ændring af vedtægternes § 11.3



Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af vedtægternes § 11.3, hvorefter selskabet ikke har aldersbegrænsninger for bestyrelsens medlemmer.

”






1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen / aktionæerne.
  1. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  2. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  3. Ændring af vedtægternes § 11.3
9. Eventuelt

# Back up

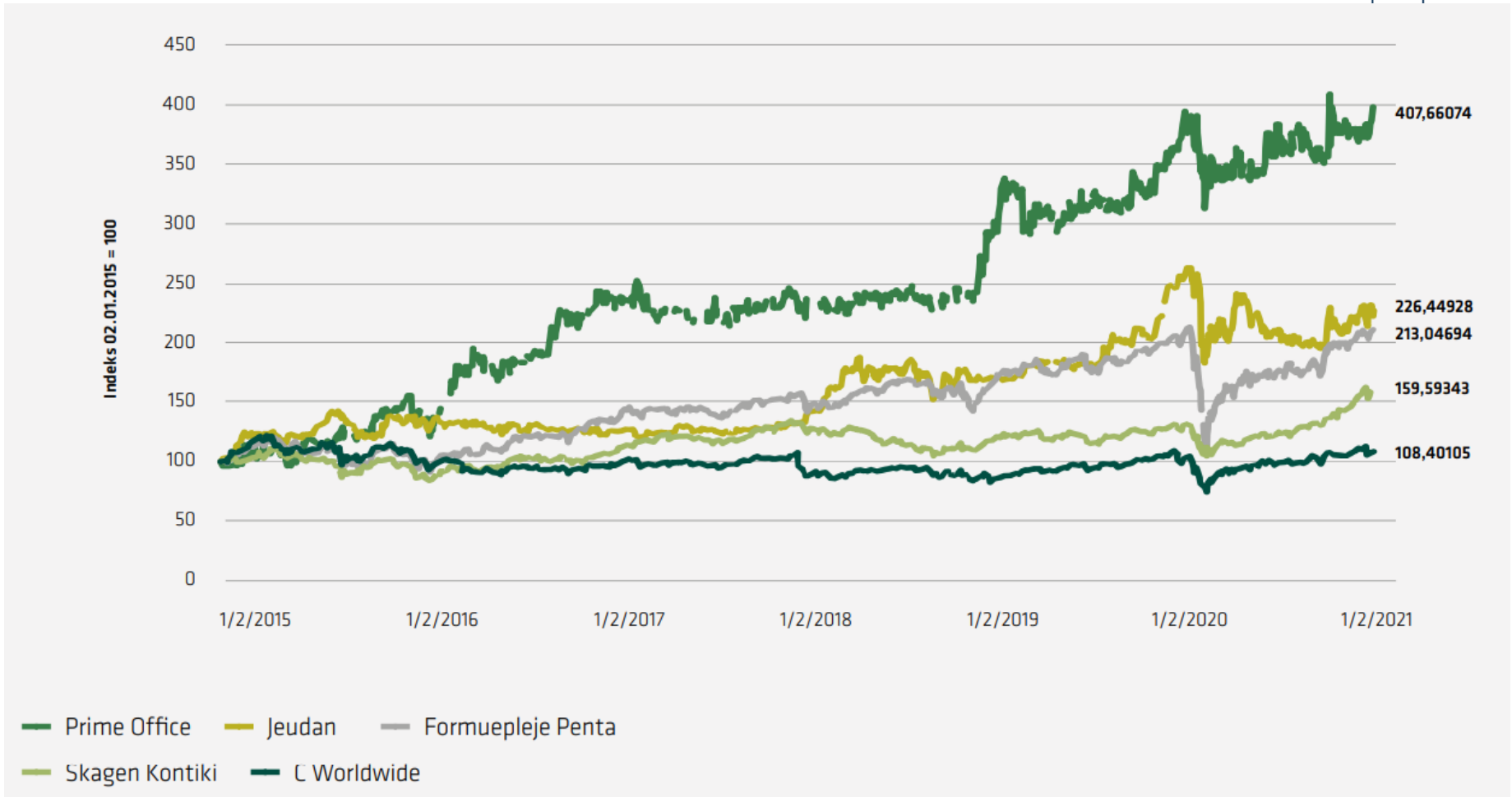
# Konkurrentanalyse



Alle tal i 1.000 DKK	Prime Office		Egnsinvest		Jeudan		Ejendomss Nordtyskland		Akelius		Balder	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Investeringsejendomme	3142,9	2978,8	1.421,0	1.231,0	27.981,0	26.125,0	8.746,3	8.108,6	89.556,5	87.612,0	111.884	106.044
EBIT	112,7	98,4	32,1	31,6	835	836	210	210	1.661	1.600	4.233	3.938
											0	0
EBIT/omsætning	62,9%	60,0%	62,3%	62,0%	47,8%	54,4%	67,1%	67,8%	47,3%	43,3%	66,1%	65,6%
EBIT/Aktiver	3,6%	3,3%	2,3%	2,3%	3,0%	3,2%	2,4%	2,6%	1,9%	1,8%	3,8%	3,7%
EBT og værdiregulering/aktiver	2,7%	2,3%	1,6%	1,5%	2,6%	2,8%	1,6%	1,8%	0,8%	0,7%	2,8%	2,8%
Admin/omsætning	10,3%	9,9%	7,8%	7,8%	9,0%	8,3%	13,8%	14,8%	7,6%	9,1%	7,9%	8,4%
LTV	46,3%	49,2%	49,8%	50,6%	63,2%	62,1%	42,1%	44,0%	50,3%	45,5%	59,7%	57,5%
Egenkapitalforrentning	19,6%	16,8%	12,7%	13,3%	7,3%	14,6%	13,8%	9,4%	1,9%	8,6%	7,8%	8,0%
Faktor	17,5	18,2	27,6	27,5	18,2	16,7	28	26	26	24	18	18
Lånerente	-2,0%	-1,95%	-1,2%	-1,5%	-0,6%	-0,7%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,5%	-1,6%	-1,6%
Soliditet	44,4%	39,6%	43%	43%	28,1%	28,4%	46,7%	46,1%	44,7%	47,0%	45,5%	41,5%
LTV	46,3%	49,2%	49,8%	50,6%	63,2%	62,1%	42,1%	44,0%	50,3%	45,5%	59,7%	57,5%
Bedste												
Nr. 2												
Nr. 3												

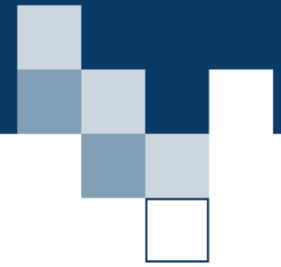


# Værdiskabelse



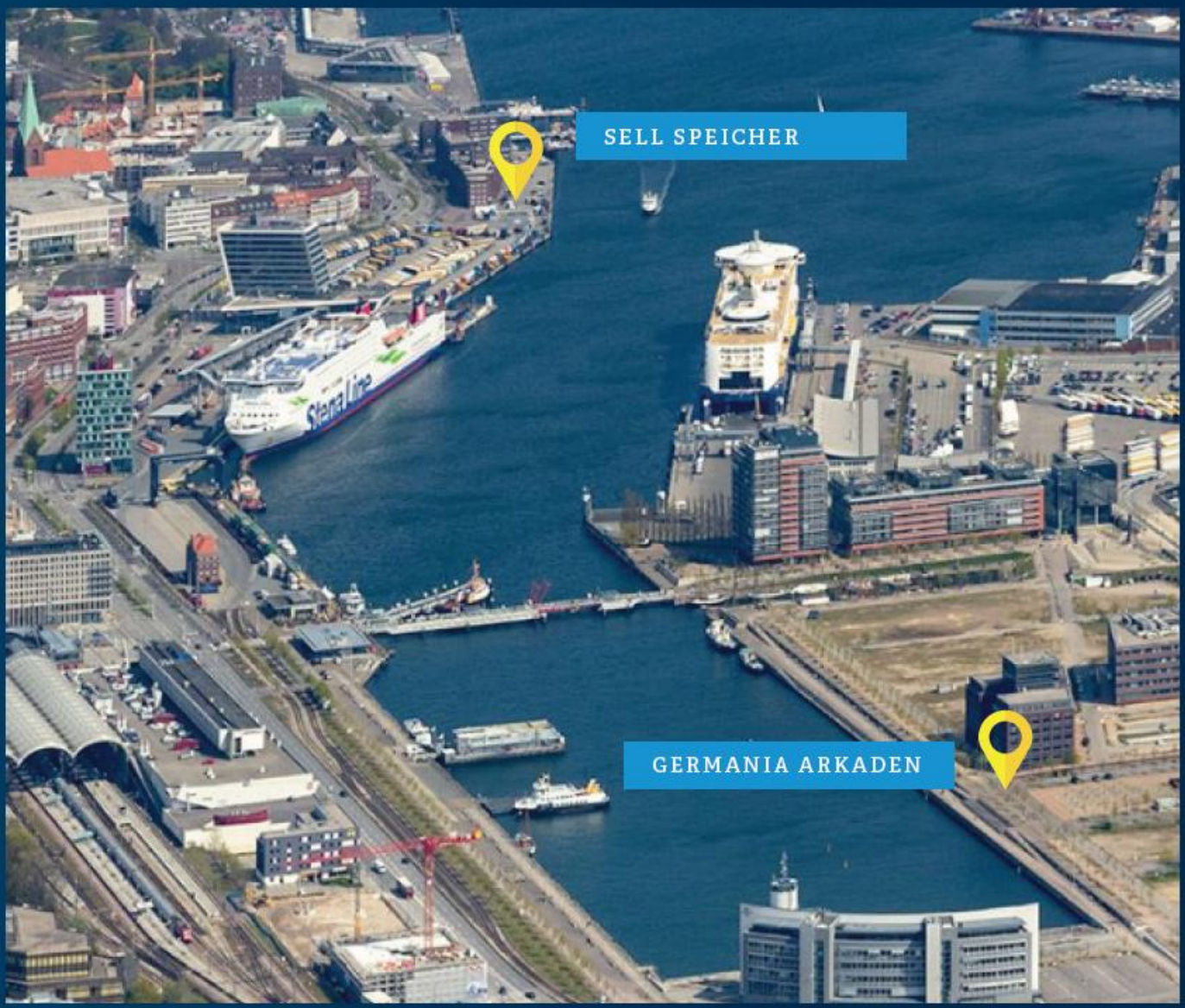


- Det er selskabet bestyrelse og direktion der ubetinget fastsætter værdien af selskabets investeringsejendomme
- Der anvendes en afkastmodel for alle investeringsejendomme
- Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom.
- Valuarrapporter indhentes hvert år for at sikre uvildige vurderinger af alle ejendomme.
- Ejendomme klassificeres regnskabsteknisk i "dagsværdihierarki 3", da der ikke er egentlige markedspriser, som højlikvide aktiver



- Bestyrelsen fungerer som revisionsudvalg med næstformanden som formand
- Hovedopgaverne:
  - Likviditet
  - Kapitalstruktur
  - Renterisiko
  - Vurdering af ejendomme
  - Valg af revisor

# Vækst og udvikling forklaret med køb i december 2019





# SELL SPEICHER GMBH





# GERMANIA ARKADEN GMBH



## Begge ejendomme forventes at bidrage markant til omsætning og indtjening

### Hoveddata Sell Speicher II GmbH

Opførelsesår	2002
Antal m <sup>2</sup>	7.425
Type	Kontorbygning
Beliggenhed	Wall 55, Kiel
Udlejning	100%
Købpris i DKK	206.164.000
Lejeindtægt i DKK	10.407.000
Bruttorente	5%
<b>Lejerforhold</b>	
Hovedlejere	Cornelius+ Krage advokater
Lejeandel	18,20%
Løbetid	30-06-2022
Sydbank, lejeandel	13%
Revisorer og forsikring, andel	21%
Speciallæger	9%

### Hoveddata Germania-Arkaden GmbH

Opførelsesår	2010
Antal m <sup>2</sup>	6.794
Type	Kontorbygning
Beliggenhed	Willy-Brandt-Ufer 10, Kiel
Udlejning	100%
Købpris i DKK	189.730.000
Lejeindtægt i DKK	9.300.000
Bruttorente	5,0%
<b>Lejerforhold</b>	
Hovedlejere	Techniker Krankenkasse
Lejeandel	66,70%
Løbetid	30-06-2022