

**Velkommen til  
Generalforsamling  
i  
Prime Office A/S**



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



Bestyrelsen indstiller at advokat  
Martin Christian Kruhl, Lett  
advokater vælges som dirigent  
og referent.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



- Selskabets hovednøgletal og forventninger
- Aktiekursudvikling i DK og i Tyskland
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets ledelse
  - Samfundsansvar og CG
  - Bestyrelsens arbejde
- Vurdering af selskabets ejendomme

# Styringsnøgletal og guidance for 2017



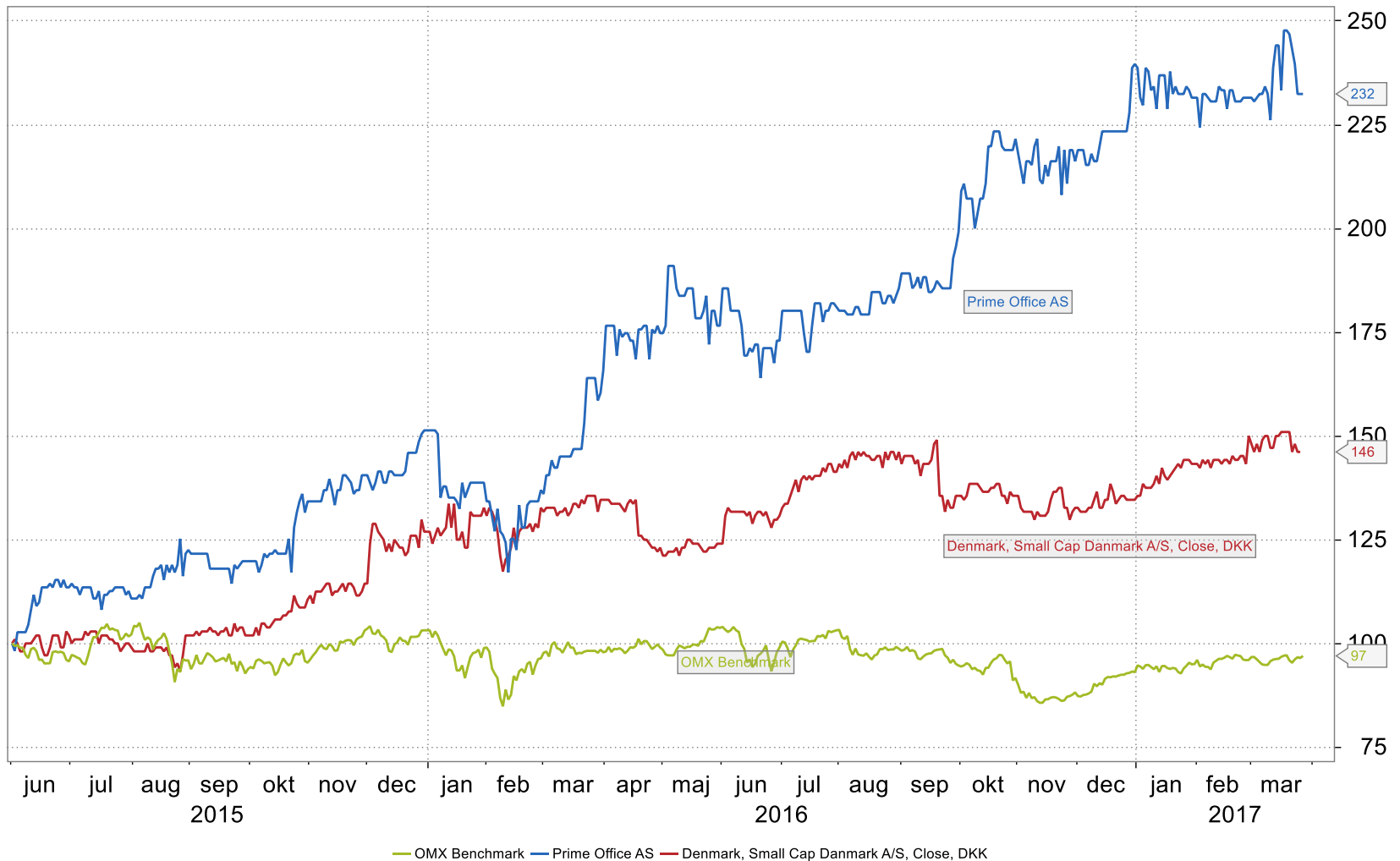
STYRINGSNØGLETAL	MÅL FOR 2016	RESULTAT 2016	MÅL FOR 2017
Vækst i nettolejeindtægt	1-2%	1,65%	1-2%
Leje pr. m <sup>2</sup> bolig	5,15 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,11 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned	5,15 EUR pr. m <sup>2</sup> pr. måned
Samlet lejeindtægt	> 106 mio. DKK	107,3 mio. DKK	108 mio. DKK
EBIT	60-66 mio. DKK	67,9 mio. DKK	66 - 72 mio. DKK
Soliditet	> 30%	39,9%	> 30%
LTV <sup>a</sup>	< 70%	50,9%	< 70%
Investeringer og vedligeholdelse	> 18 mio. DKK	22,2 mio. DKK	> 18 mio. DKK
Investering pr. m <sup>2</sup>	> 11 EUR pr. m <sup>2</sup>	14,0 EUR pr. m <sup>2</sup>	> 12 EUR pr. m <sup>2</sup>
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs	Stigende aktiekurs	Yderligere stigende aktiekurs

Anm.: <sup>a</sup> LTV = (finansiering ved kreditinstitut/dagsværdi af ejendomme)

# Prime Office aktiekurs i 2016

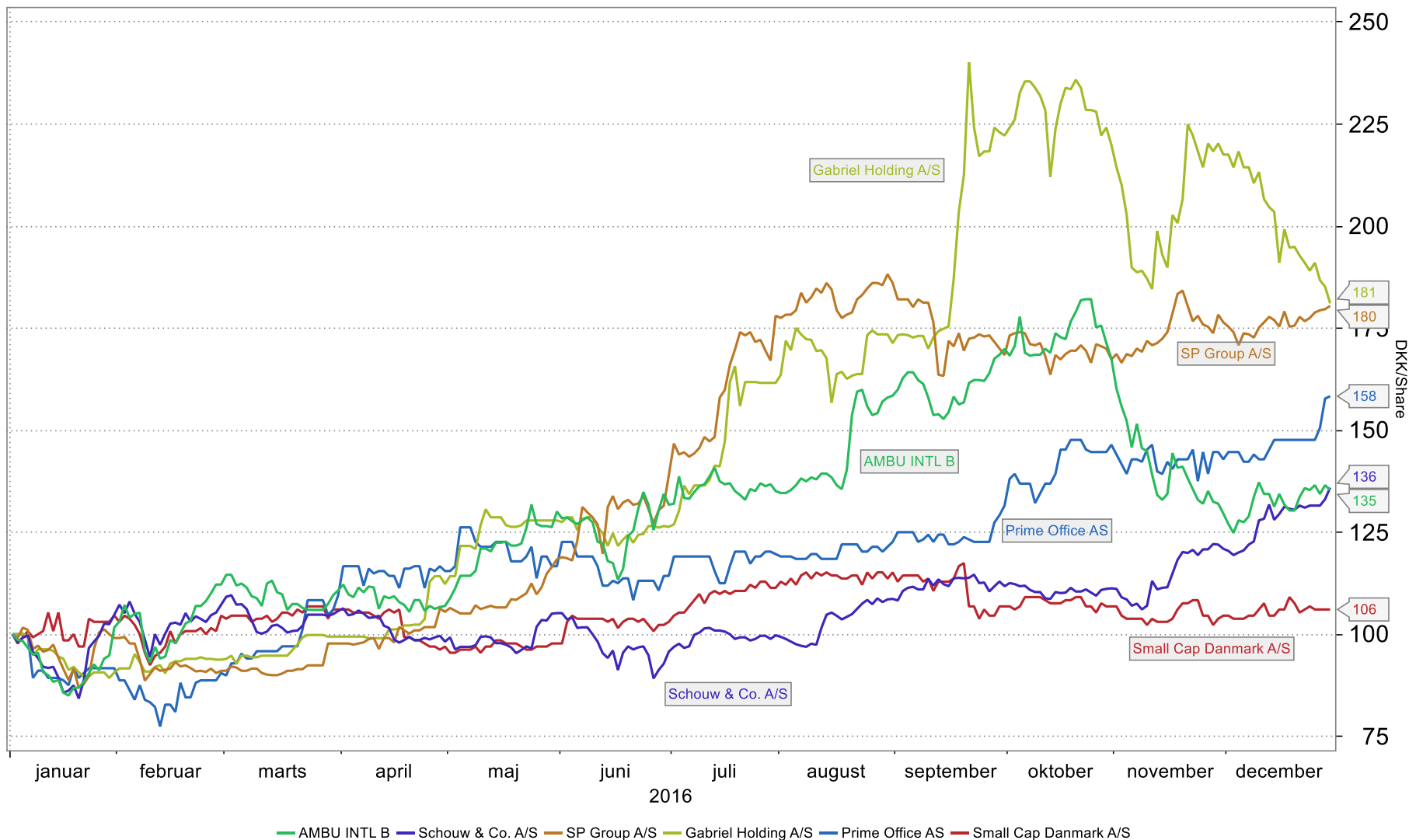


Prime Office er steget 58% i regnskabsåret og 166% siden kapitalforhøjelsen.



# ”Kursrakter”

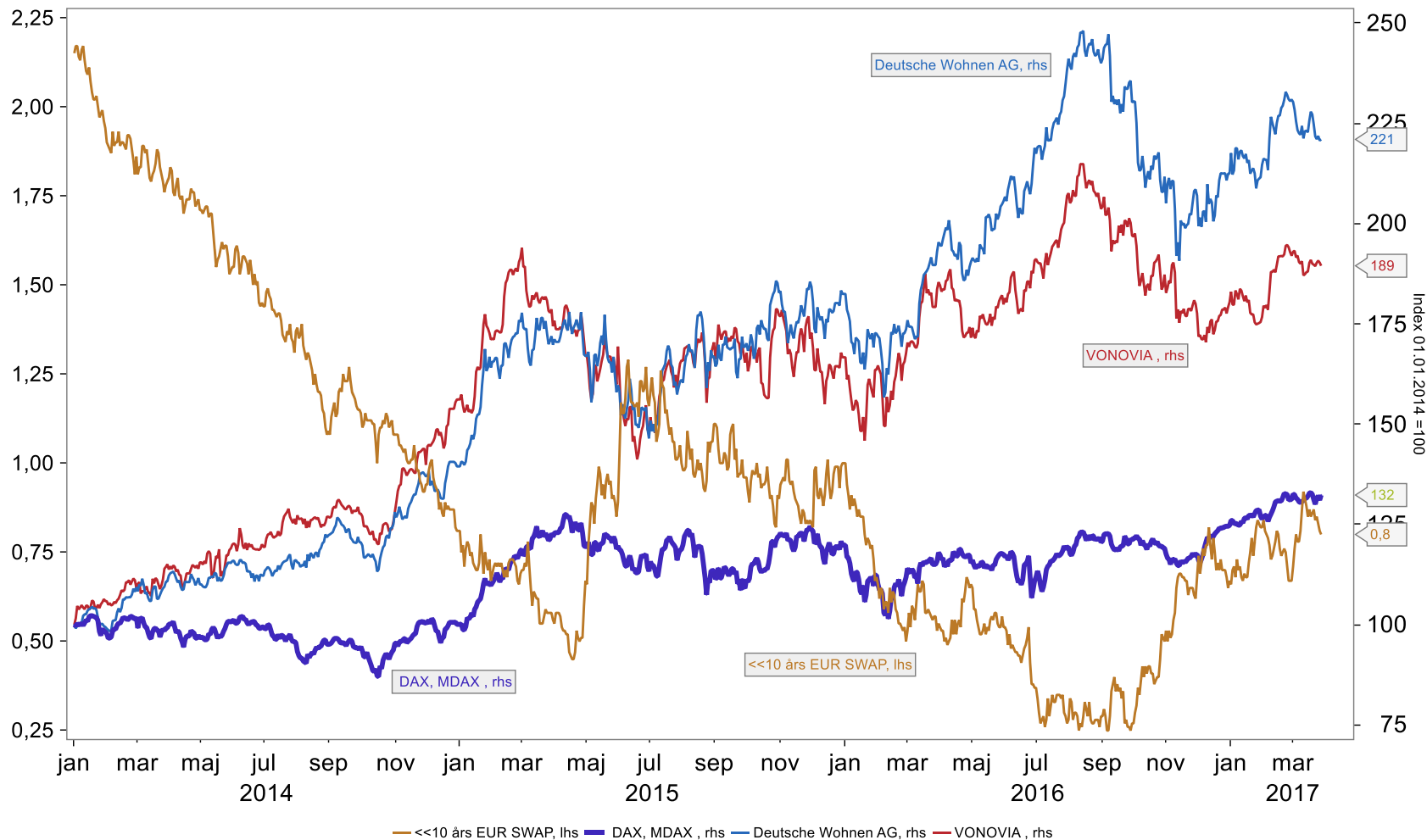
Prime Office er blandt de 10 selskaber, der er steget mest i 2016





# Det tyske ejendomsmarked

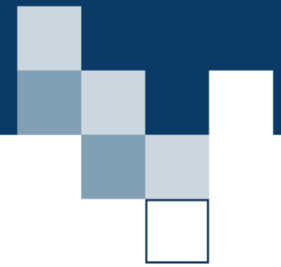
10 års renten påvirker kurserne på de store ejendomsselskaber





- Selskabets hovednøgletal og forventninger
- Aktiekursudvikling i DK og i Tyskland
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets ledelse
  - Samfundsansvar og CG
  - Bestyrelsens arbejde
- Vurdering af selskabets ejendomme

# Væsentlige overskrifter i Tyskland

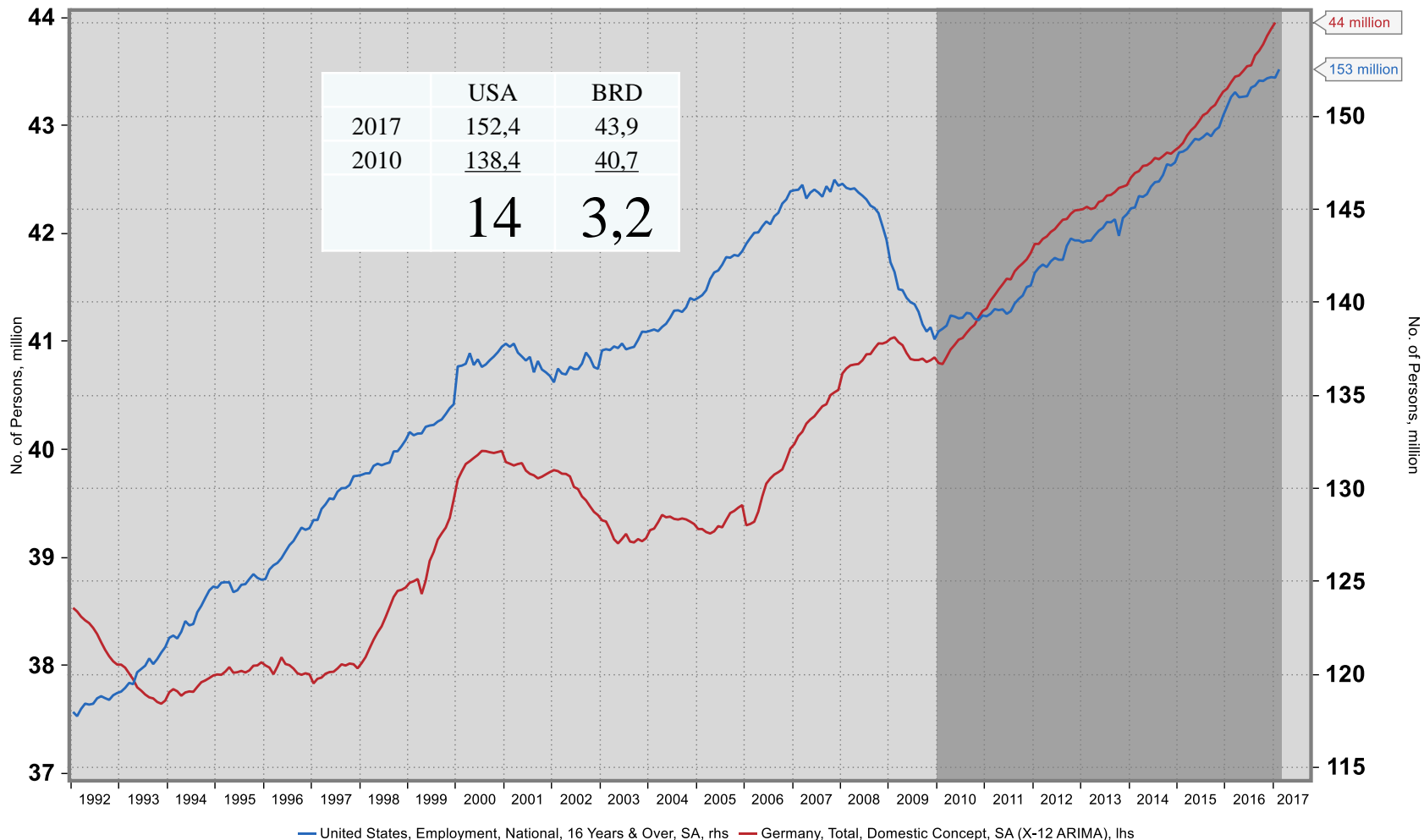


- Tysk forbundsstatsvalg i 2017
- Cyklisk opsving undervejs med realvækst på forventet 1,6-1,7%
- Væksten er drevet af stigende indenlandsk forbrug
- Arbejdsløshed på laveste niveau i årevis
- Inflation lav og påvirket af lave energipriser
- Handels-og betalingsbalancen viser fortsat solide overskud
- Statens gæld af BNP falder og går under 60% i 2020
- Strukturelle reformer nødvendige på arbejdsmarked (kvinder på arbejde, ældre og flygtninge)
- Ejendomsmarked glødende i specielt de store byer
- Banksektoren er under pres fra (NPL, indtjening, overkapacitet og konkurrence)
- Bankers andel af lån med lav rente øges og er en tikkende bombe
- Dark horses er Brexit og flygtningestrømmen

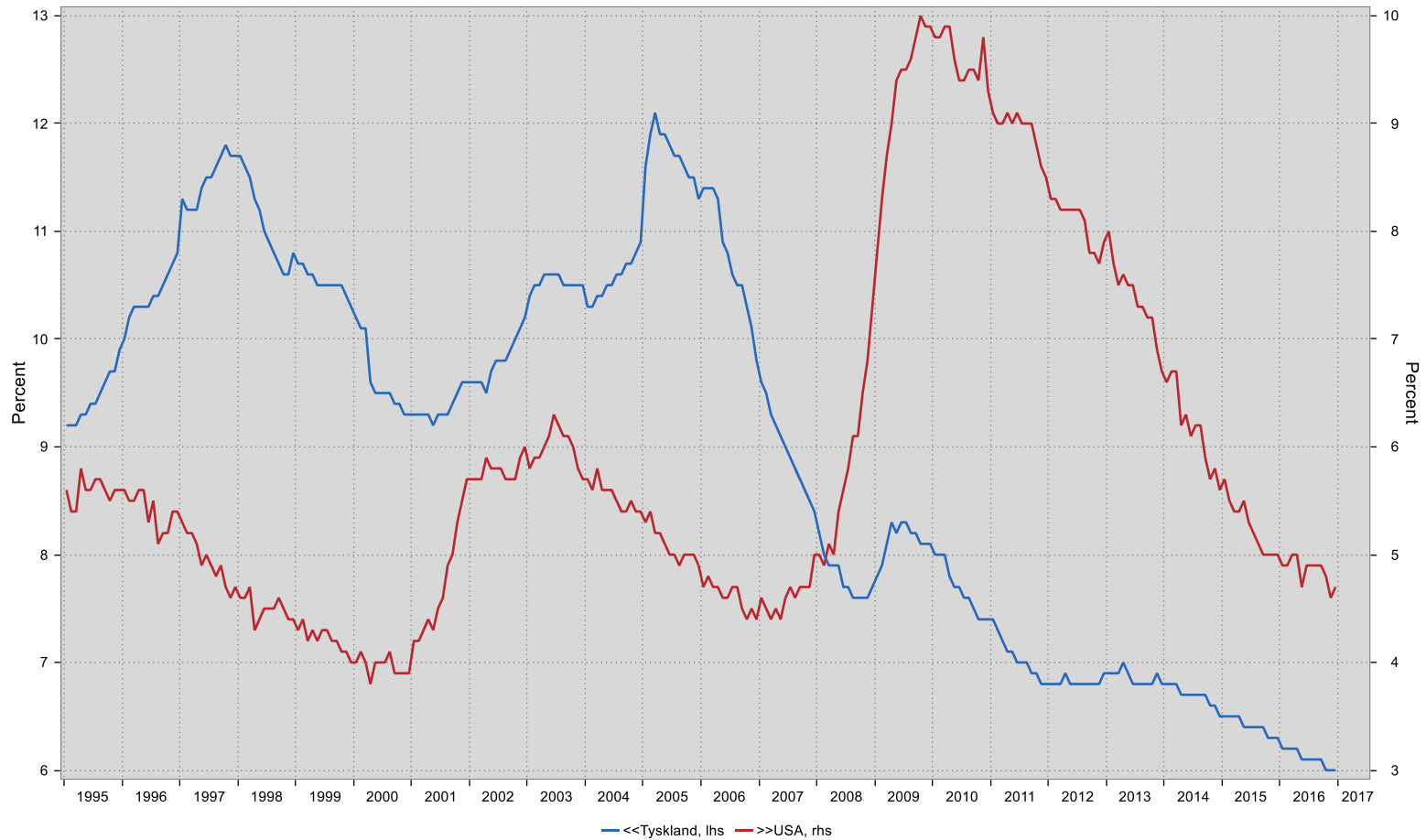
# Derfor går det godt i hele verden.

## Beskæftigelsen stiger i to af verdens største økonomier

### Antal nye arbejdspladser i millioner siden 2010

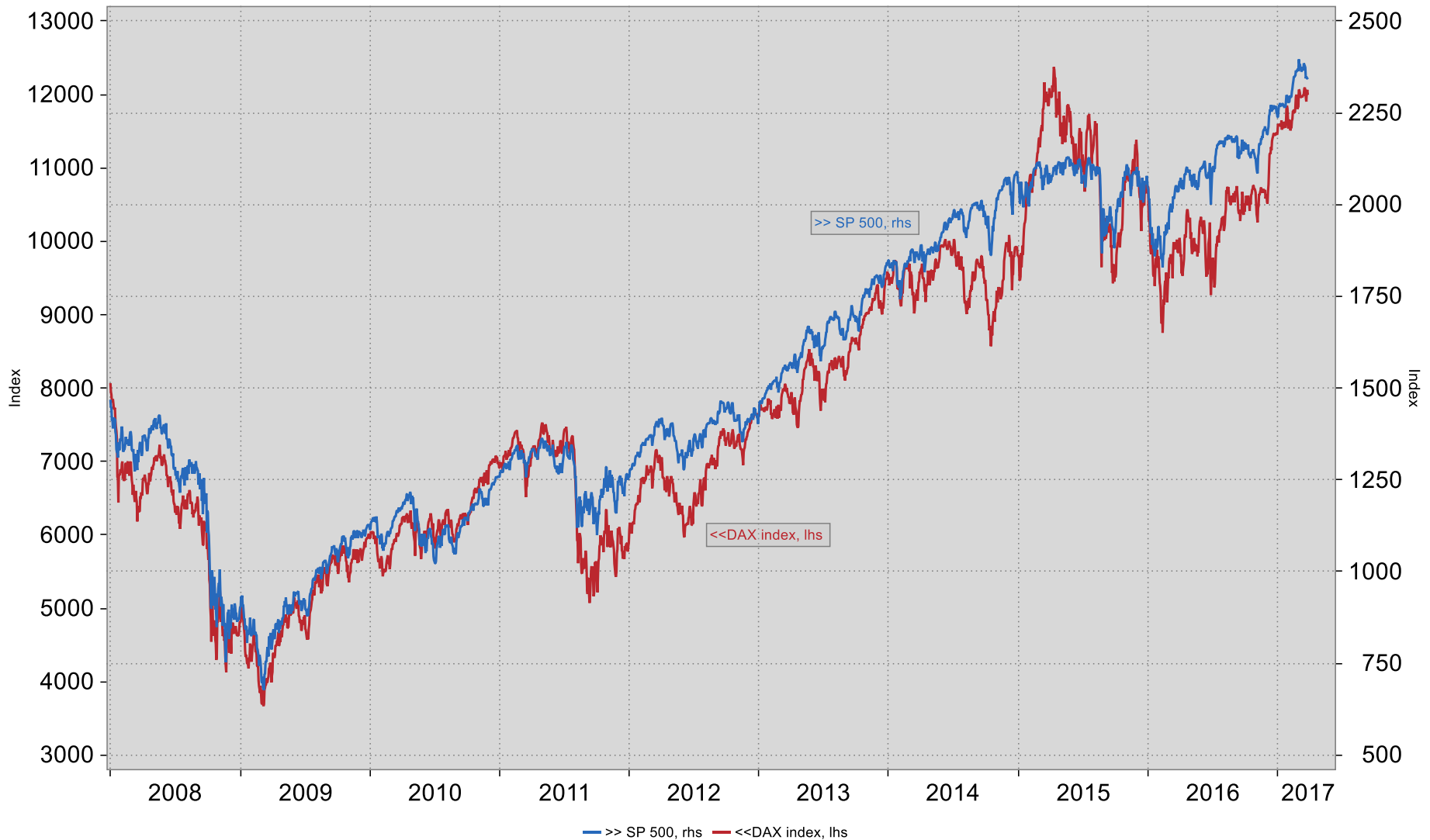


# Dramatisk fald i arbejdsløsheden



Source: **Macrobond**

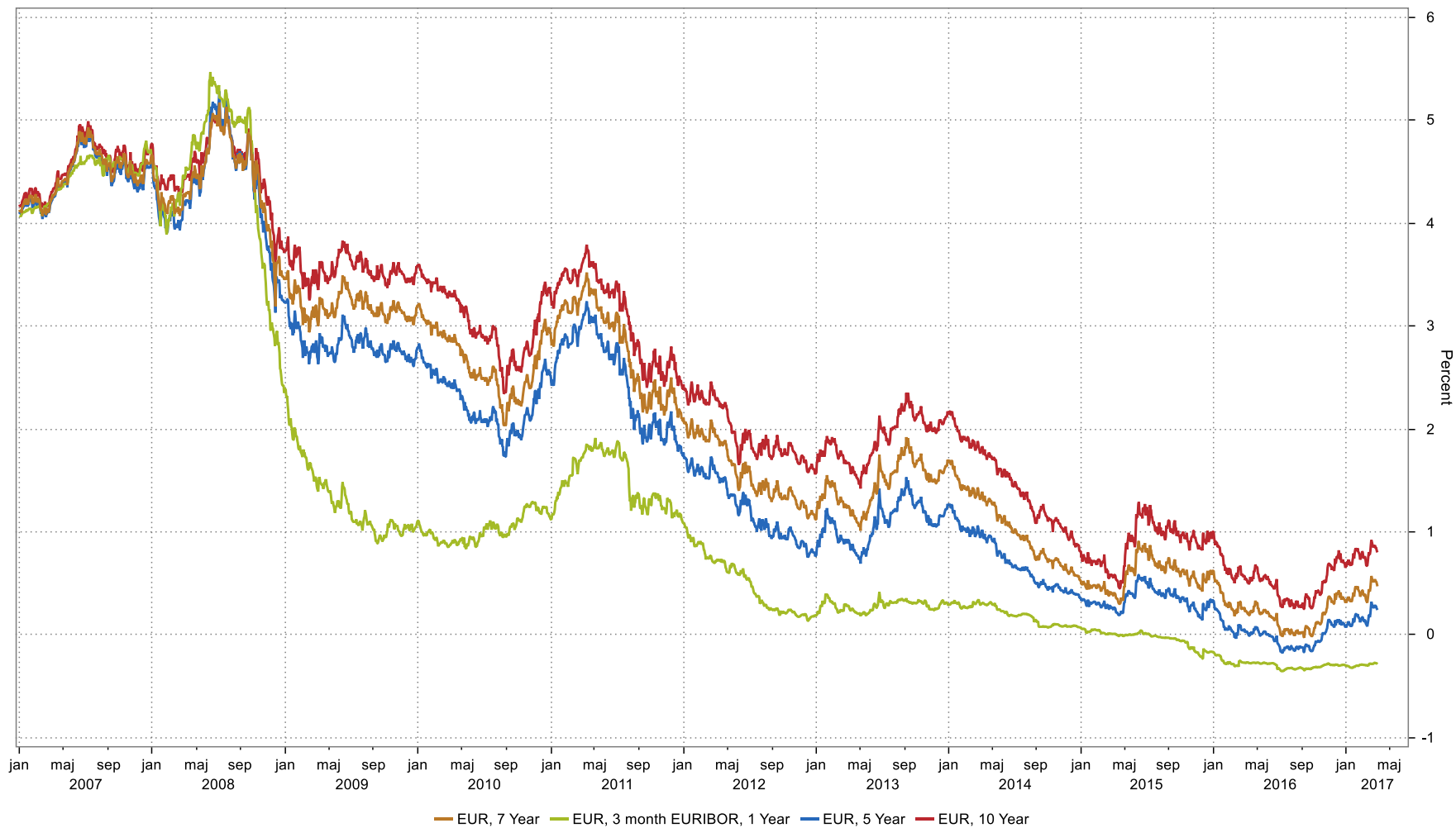
# ..og aktiemarkedene er forrygende



# Renterne begynder at stige



Euro Area, Swap Rates, Macrobond, Mid



# ... og frygtens index er på et lavpunkt

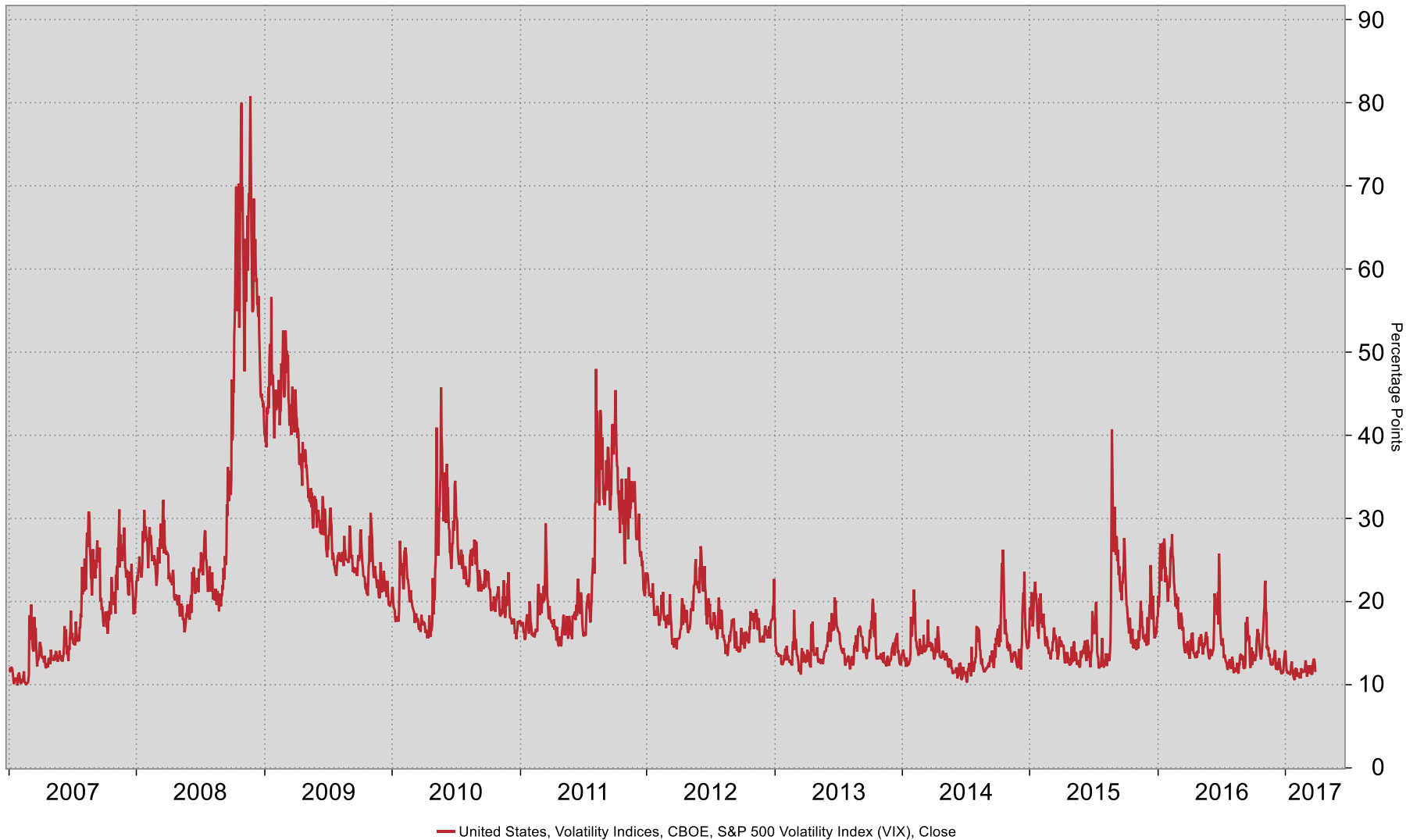
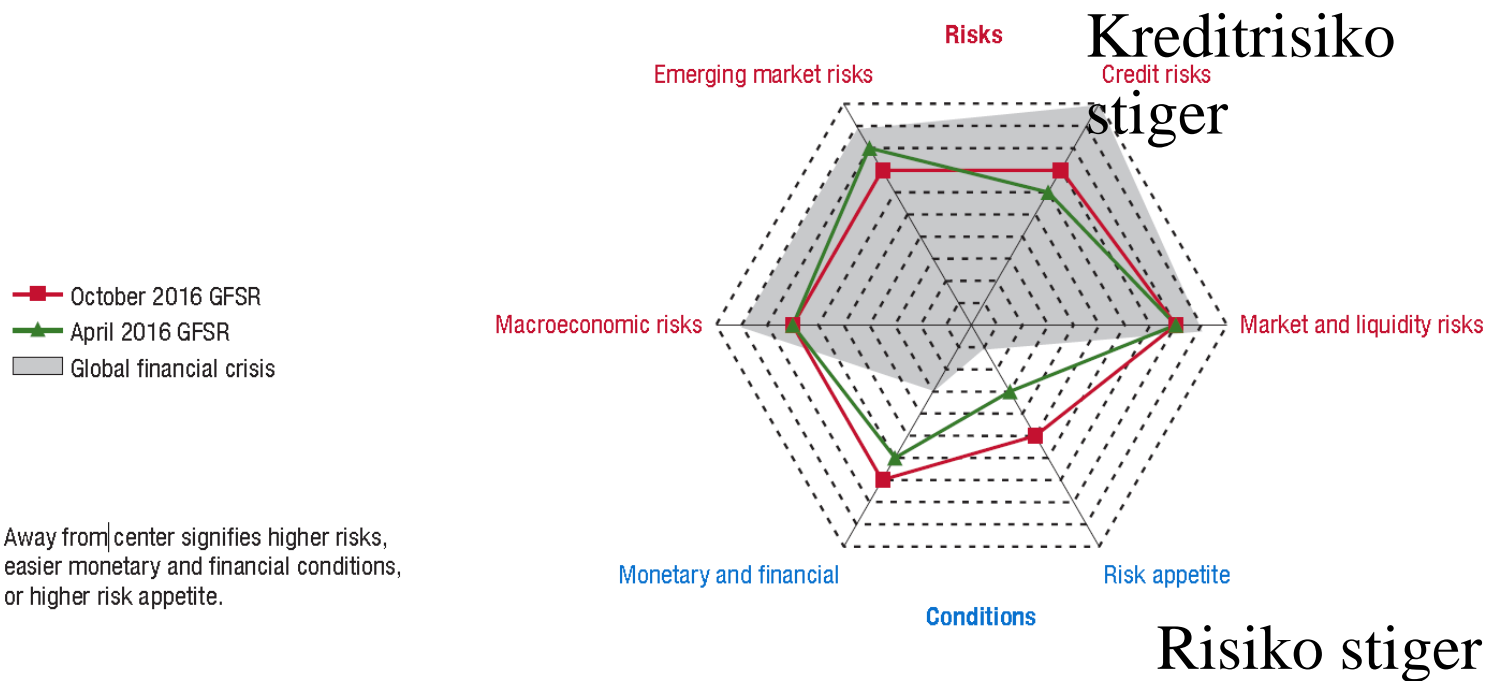






Figure 1.1. Global Financial Stability Map: Risks and Conditions



## +3% på verdensplan

## USA buldrer afsted

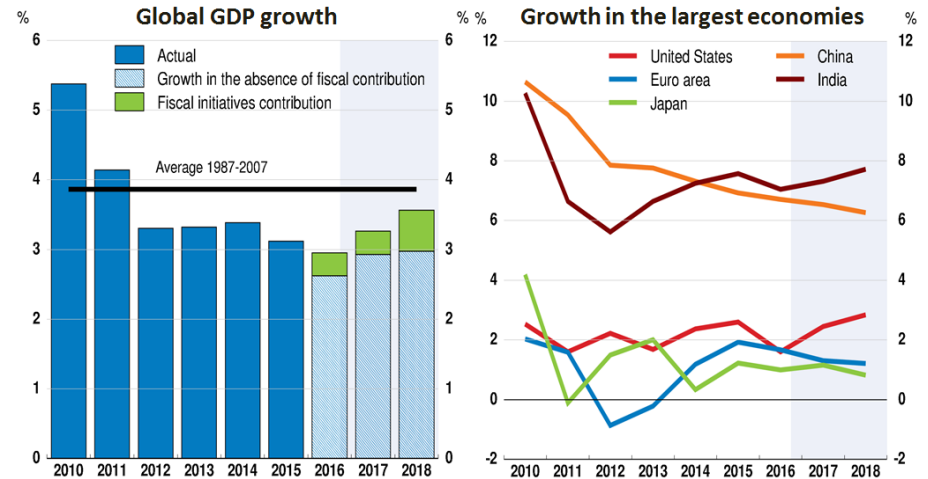


OECD Interim Economic Outlook real GDP growth projections

	2016	Year-on-year, %		2018	
		2017		Interim EO projections	Difference from November EO
		Interim EO projections	Difference from November EO		
<b>World</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>0.0</b>	<b>3.6</b>	<b>0.0</b>
<b>United States</b>	<b>1.6</b>	<b>2.4</b>	<b>0.1</b>	<b>2.8</b>	<b>-0.2</b>
<b>Euro area</b>	<b>1.7</b>	<b>1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>1.6</b>	<b>-0.1</b>
<b>Germany</b>	<b>1.8</b>	<b>1.8</b>	<b>0.1</b>	<b>1.7</b>	<b>0.0</b>
<b>France</b>	<b>1.1</b>	<b>1.4</b>	<b>0.1</b>	<b>1.4</b>	<b>-0.2</b>
<b>Italy</b>	<b>1.0</b>	<b>1.0</b>	<b>0.1</b>	<b>1.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Japan</b>	<b>1.0</b>	<b>1.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>
<b>Canada</b>	<b>1.4</b>	<b>2.4</b>	<b>0.3</b>	<b>2.2</b>	<b>-0.1</b>
<b>United Kingdom</b>	<b>1.8</b>	<b>1.6</b>	<b>0.4</b>	<b>1.0</b>	<b>0.0</b>
<b>China</b>	<b>6.7</b>	<b>6.5</b>	<b>0.1</b>	<b>6.3</b>	<b>0.2</b>
<b>India<sup>1</sup></b>	<b>7.0</b>	<b>7.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>7.7</b>	<b>0.0</b>
<b>Brazil</b>	<b>-3.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1.5</b>	<b>0.3</b>
<b>G20</b>	<b>3.1</b>	<b>3.5</b>	<b>-0.1</b>	<b>3.8</b>	<b>0.0</b>
<b>Rest of the World</b>	<b>2.3</b>	<b>2.7</b>	<b>-0.1</b>	<b>3.2</b>	<b>0.0</b>

Note: Difference in percentage points based on rounded figures.

1. Fiscal years starting in April.



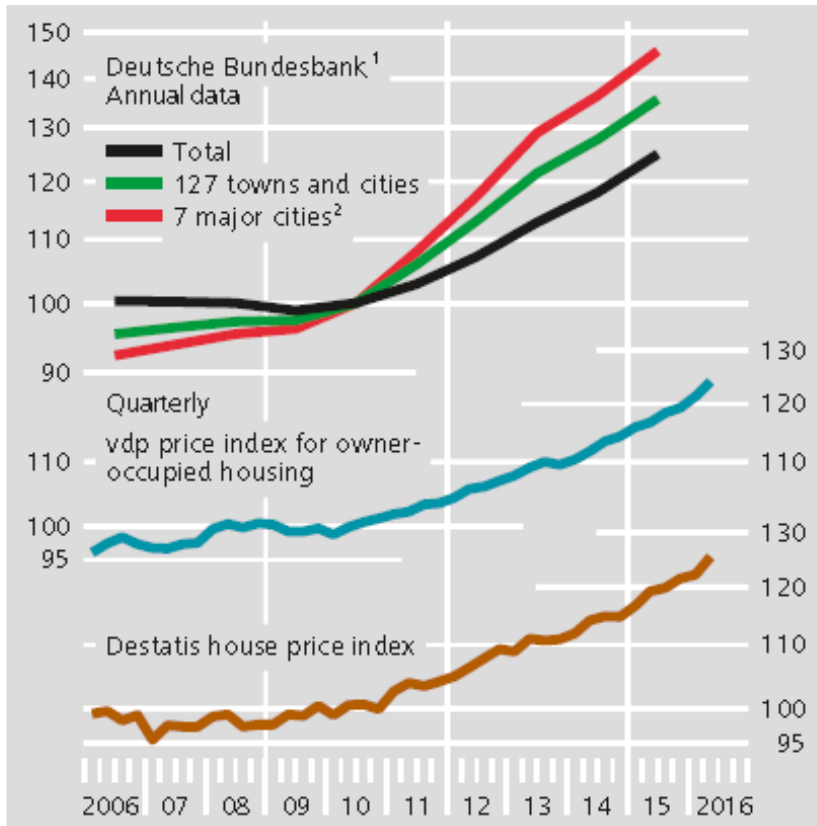


- Selskabets hovednøgletal og forventninger
- Aktiekursudvikling i DK og i Tyskland
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets ledelse
  - Samfundsansvar og CG
  - Bestyrelsens arbejde
- Vurdering af selskabets ejendomme

# Det tyske ejendomsmarked



# Huspriserne i Tyskland

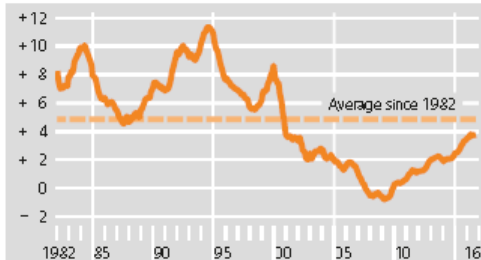


Sources: bulwiengesa AG, Association of German Pfandbrief Banks (vdp), Federal Statistical Office (Destatis) and Bundesbank calculations. 1 Weighted by transaction. Bundesbank calculations based on price data provided by bulwiengesa AG. 2 Berlin, Cologne, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Munich and Stuttgart.

Deutsche Bundesbank

German banks' loans for house purchase to domestic households\* Chart 2.7

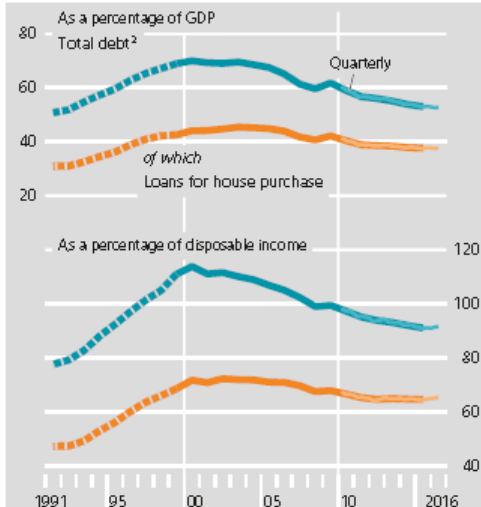
Year-on-year percentage change, seasonally adjusted, month-end data



\* Including non-profit institutions serving households. Up until 1991, data only for West Germany. Deutsche Bundesbank

Household debt in Germany Chart 2.8

Annual averages<sup>1</sup>



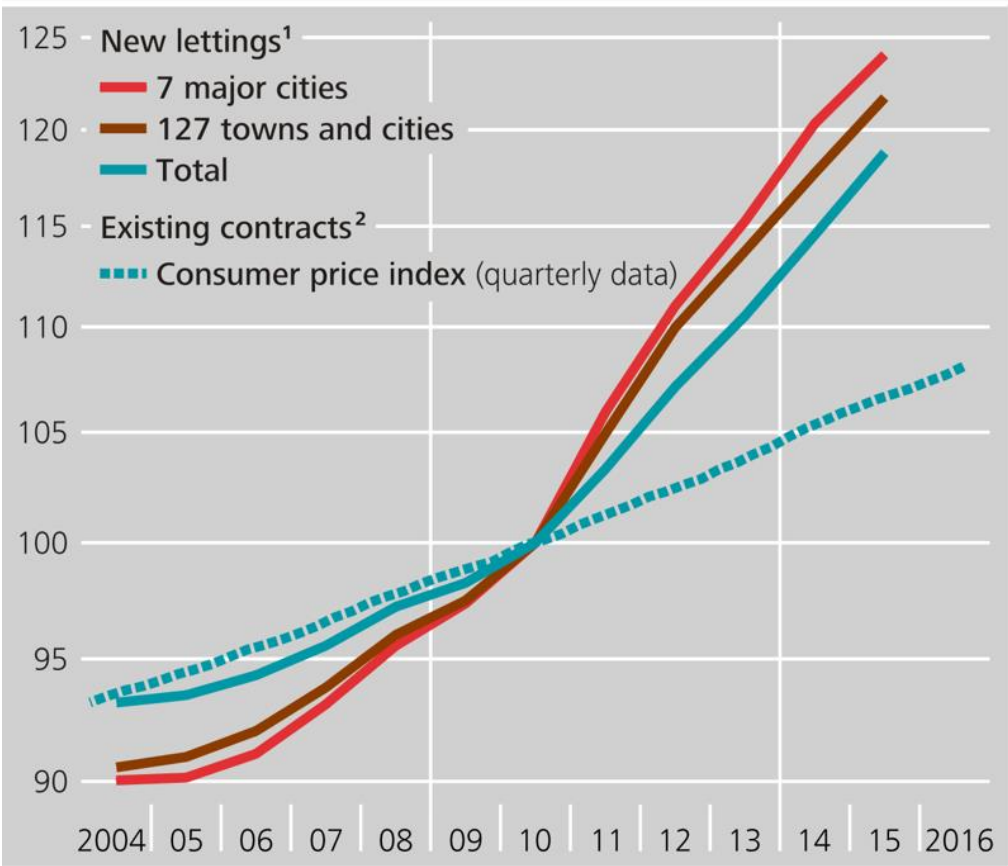
Source: Financial accounts of the Deutsche Bundesbank. 1 Up until 1998 pursuant to ESA 1995; from 1999, pursuant to ESA 2010. 2 In the form of loans.

Deutsche Bundesbank



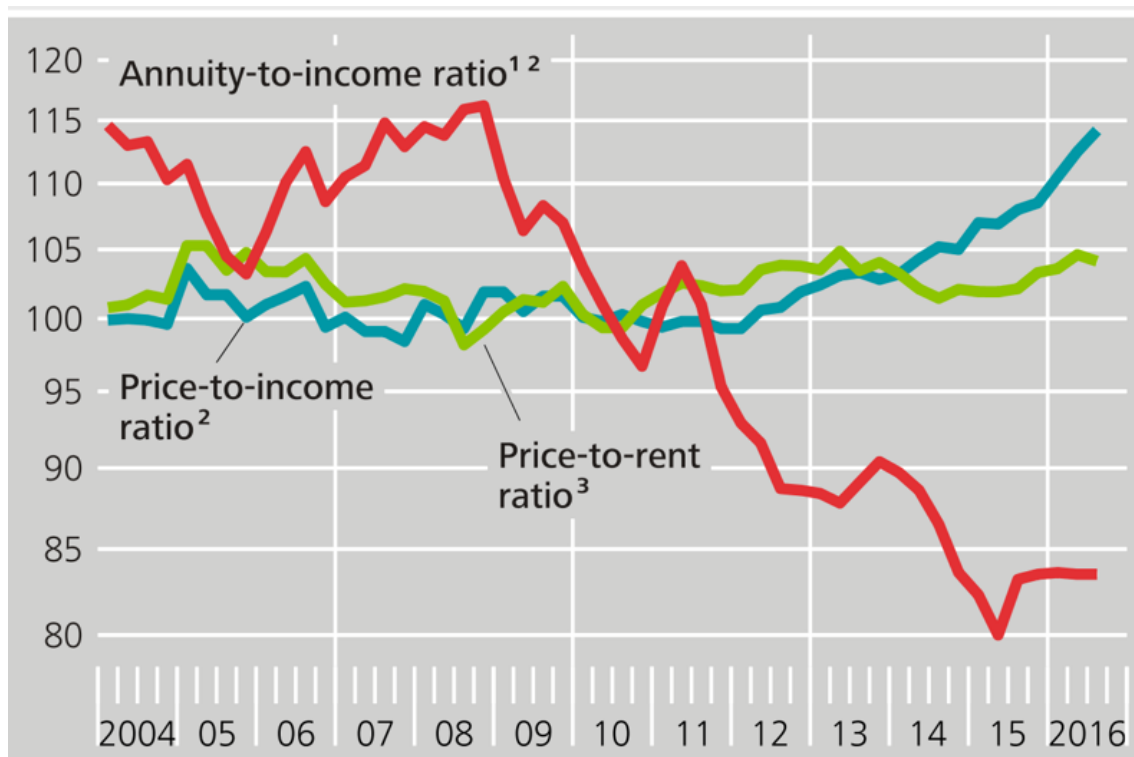
## Rents for apartments in Germany

2010 = 100, annual averages, log scale



**1** Transaction-weighted. Bundesbank calculations based on data provided by bulwiengesa AG. **2** Source: Federal Statistical Office (Destatis), to some extent including new lettings.

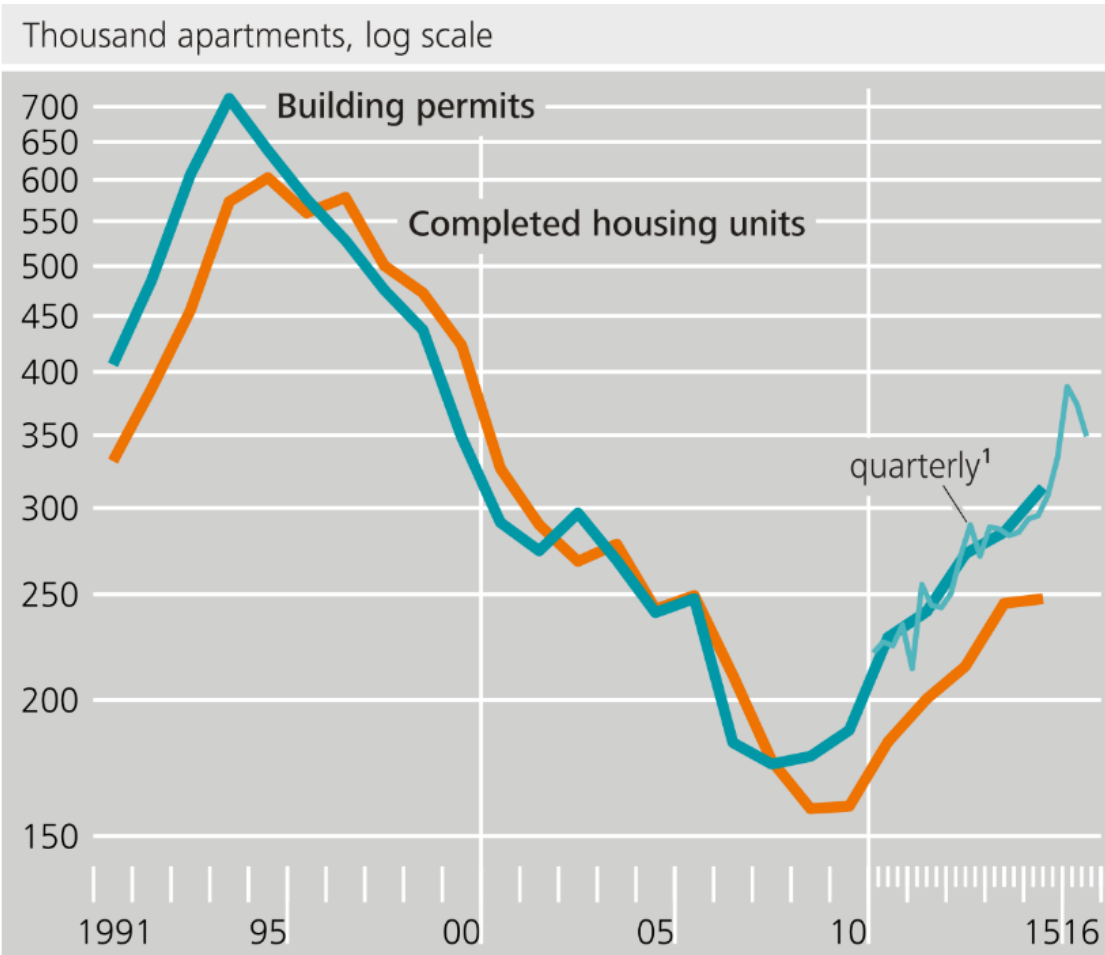
# Indikatorer der vurderer ejendomspriserne



Source: Bundesbank calculations based on data provided by the Association of German Pfandbrief Banks (vdp). **1** Annuity of a mortgage loan with a fixed interest rate (between five and ten years) and a hypothetical term of 30 years in relation to household income. **2** Disposable income per household in Germany, nominal. An increase represents a rise in the purchase price in relation to disposable income. **3** Prices and rents of apartments.

Deutsche Bundesbank

# Færdiggjort byggeri og byggetilladelser



Source of unadjusted figures: Federal Statistical Office. \* In residential and non-residential buildings. Including construction work on existing buildings. <sup>1</sup> Seasonally and calendar adjusted.





- Selskabets hovednøgletal og forventninger
- Aktiekursudvikling i DK og i Tyskland
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets ledelse
  - Samfundsansvar og CG
  - Bestyrelsens arbejde
- Vurdering af selskabets ejendomme



- Det er selskabet bestyrelse og direktion der ubetinget fastsætter værdien af selskabets investeringsejendomme
- Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom.
  - For boligejendomme anvendes en afkastbaseret dagsværdiberegningsmodel
  - Forkontorejendommene anvendes en Discounted Cash Flow metode (DCF).
- Valuarrapporter indhentes hvert år for at sikre uvildige vurderinger af alle ejendomme.



1. Måling af overtagne investeringsejendomme pr. 1.juni 2015
2. Måling af værdien af investeringsejendomme pr. 31.12.2015
3. Målingens placering i dagsværdihierarkiet
4. Egenkapitalopgørelse

1. IFRS 3, afsnit 18 og IFRS 13, afsnit 24 følges.
2. Ingen ændring
3. Ingen ændring
4. Transaktioner med ejere vises særskilt i den samlede totalindkomst.

# Vurdering af investeringsejendomme



alle tal i mio. DKK	<b>Kontor</b>		<b>Boliger</b>	
<b>Vurdering</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Prime Office A/S	340	<b>354</b>	1.153	<b>1.198</b>
Følsomhed -0,5%		372		1.332
Følsomhed + 0,5%		337		1.087
<b>Valuar boliger</b>				
Fakt Valuation			1.295	1.316
<b>Valuar kontor</b>				
Von Borries	379	382		
I alt			1.493	1.551

# Vurdering

FA | KT VALUATION  
CHARTERED SURVEYORS

FA|KT VALUATION, KLEINE JOHANNISSTR. 10, 20457 HAMBURG

K/S Danske Immobilien  
Jernbanegade 2, 1  
**7900 Nykøbing Mors**

For the attention of Mogens Vinter Møller

Hamburg, 19<sup>th</sup> January 2017

## Market Value Indication of 77 properties in Schleswig-Holstein

### Market Value Indication

The Market Value Indication for the subject properties is derived from the income values, in accordance with standard property market practice in regular business transactions. The indication was ascertained in line with value levels compliant with the property market on the date of valuation. Therefore no specific adjustment to the property market situation needed to be made.

Based on the provided rent roll and completed market research, our opinion of the indicated Market Value "As Is" on the date of valuation (date of rent roll) 01<sup>st</sup> December 2016 is assessed as

**159,470,000 €**

(in words: one hundred fifty nine million and four hundred seventy thousand Euro)

FA|KT VALUATION

FISCHER-APPELT/KIPP-THOMAS  
PARTNERSCHAFT VON  
GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGEN

KLEINE JOHANNISSTRASSE 10  
20457 HAMBURG

T +49 40 30 06 87 49 -0  
F +49 40 30 06 87 49 -19

E INFO@FA-KT-VALUATION.DE  
W WWW.FA-KT-VALUATION.DE

PARTNER

DIRK FISCHER-APPELT MRICS  
MARK KIPP-THOMAS FRICS

overview	current rent p.a	market value	market value indication €/sqm	gross multiplier current rent
Portfolio Valuation Dec 2010 Jan 2011	10,498,382 €	116,830,000 €	605.49 €	11.1
Market Value Indication Aug 2014	11,037,411 €	129,080,000 €	668.98 €	11.7
Market Value Indication Feb 2016	11,386,020 €	154,490,000 €	800.35 €	13.6
Market Value Indication Dec 2016	11,558,559 €	159,470,000 €	826.15 €	13.8
Feb 2016/Dec 2016	1.52 %	3.22 %	3.22 %	1.68 %

# Segmenter og vurderinger

## Segmentoplysninger for koncernens ejendomme Hovedtal for koncernens kontor- og boligejendomme

Beløb i DKK 1.000	Prime Office					K/S Danske Immobilien				
	Kontorejendomme					Boligejendomme				
	Dagsværdi		Lejeindtægt p.a.		Antal lejemål	Dagsværdi		Lejeindtægt p.a.		Antal lejligheder
2016	2015	2016	2015	2016		2015	2016	2015		
<b>BYER</b>										
Lübeck	216.825	208.577	12.542	12.428	17	461.720	463.794	32.481	32.609	1.236
Kiel	103.642	100.744	7.851	7.671	10	-	-	-	-	-
Heide	-	-	-	-	-	239.251	219.598	16.310	16.733	644
Slesvig	-	-	-	-	-	427.724	401.034	31.323	29.809	1.190
Hamborg	33.419	30.596	1.675	1.682	9	-	-	-	-	-
Lensahn/Tönning	-	-	-	-	-	69.987	68.455	5.119	4.433	162
<b>I alt</b>	<b>353.886</b>	<b>339.917</b>	<b>22.078</b>	<b>21.781</b>	<b>36</b>	<b>1.197.682</b>	<b>1.152.881</b>	<b>85.233</b>	<b>83.584</b>	<b>3.232</b>

Anm.: Dagsværdierne beregnes ved benyttelse af selskabets interne dagsværdireguleringsmodeller.  
Lejeindtægten 2015 for K/S Danske Immobilien er for hele regnskabsåret 2015.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt

# Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
4	<b>Nettoomsætning</b>	107.311	70.893	3.964	2.375
5	Driftsomkostninger	(21.242)	(12.798)	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	86.069	58.095	3.964	2.375
10	Andre driftsindtægter	0	29.509	0	0
6,7,8,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(18.172)	(20.843)	(5.687)	(13.538)
	<b>Resultat af primær drift</b>	67.897	66.761	(1.723)	(11.163)
20	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	69.537	152.466
11	Finansielle indtægter	20	662	1.217	2.497
12	Finansielle omkostninger	(20.934)	(16.591)	(5.848)	(3.590)
	<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	46.983	50.832	63.183	140.210
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	57124	154.094	0	0
14	Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	0	2.038	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	104.107	206.964	63.183	140.210
15	Skat af årets resultat	(11.539)	(18.835)	(6.714)	(20.141)
16	<b>Årets resultat</b>	92.568	188.129	56.469	120.069
	<b>Fordeling af årets resultat</b>				
	Moderelskabets aktionærer	56.469	119.238		
	Ikke kontrollerende interesser	36.099	68.891		
	<b>I alt</b>	92.568	188.129		
	<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>				
17	Resultat pr. aktie (EPS)	18,12	52,72		
17	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	17,68	51,05		



# Totalindkomstopgørelse

## Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	92.568	188.129	56.469	120.069
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
	Kursreguleringer	(2.094)	433	(1.237)	350
25,28	Dagsværdireguleringer af sikring sinstrumen ter	(16.850)	(5.343)	(13.279)	(3.470)
25,28	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	0	1.078	0	0
26	Skat af dagsværdireguleringer	2.869	569	2.869	816
	Emissionsomkostninger	0	(3.132)	0	(3.132)
	Anden totalindkomst	(16.075)	(6.395)	(11.647)	(5.436)
	<b>Årets totalindkomst</b>	76.493	181.734	44.822	114.633
	<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
	Moderselskabets aktionærer	44.823	114.632		
	Ikke kontrollerende interesser	31.670	67.102		
	<b>I alt</b>	76.493	181.734		

# Balance, aktiver



Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,19	Investeringsejendomme	1.551.568	1.492.799	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
20	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	442.856	403.970
26	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.551.568</b>	<b>1.492.799</b>	<b>442.856</b>	<b>403.970</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
21	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.810	1.945	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	37.745	55.843
22	Andre tilgodehavender	502	1.189	51	743
	Periodeafgrænsningsposter	1.259	2.054	1.253	1.900
	Likvide beholdninger	9.172	2.873	2.221	397
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>12.743</b>	<b>8.061</b>	<b>41.270</b>	<b>58.883</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.564.311</b>	<b>1.500.860</b>	<b>484.126</b>	<b>462.853</b>

# Balance, passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2016	2015	2016	2015
	<b>Egenkapital</b>				
23	Aktiekapital	159.666	159.666	159.666	159.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	190.452	151.233
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(18.500)	(4.519)	0	0
	Særlig reserve	0	0	0	0
	Overført resultat	483.658	400.924	27.432	17.530
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>624.824</b>	<b>556.071</b>	<b>377.552</b>	<b>328.429</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	247.272	227.642	0	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>377.552</b>	<b>328.429</b>	<b>377.552</b>	<b>328.429</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
26	Udskudt skat	31.619	24.800	20.847	17.962
25	Gæld til kreditinstitutter	778.683	776.367	0	0
25	Gæld til banker	65.113	93.400	65.113	93.400
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>875.415</b>	<b>894.567</b>	<b>85.959</b>	<b>111.362</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
25	Gæld til kreditinstitutter	10.467	10.235	0	0
25	Gæld til banker	10.000	16.805	10.000	16.805
	Leverandørgæld	3.855	3.461	0	0
	Selskabsskat	1.959	896	1.380	578
	Periodeafgrænsningsposter	30	60	0	0
25,27	Anden gæld	37.761	18.765	9.235	5.679
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.072</b>	<b>50.222</b>	<b>20.615</b>	<b>23.062</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>939.487</b>	<b>944.789</b>	<b>106.574</b>	<b>134.424</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.564.311</b>	<b>1.500.860</b>	<b>484.126</b>	<b>462.853</b>

# Nøgletal



Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
<b>EJENDOMME</b>					
Antal m <sup>2</sup> , bolig	193.028	193.028	-	-	-
Antal m <sup>2</sup> , kontor	20.670	20.670	20.670	19.490	19.490
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , bolig (DKK)	6.205	5.973	-	-	-
Ejendomsværdi pr. m <sup>2</sup> , kontor (DKK)	17.121	16.445	15.737	15.324	15.360
Udlejningsgrad, bolig	98,4 %	97,6%	-	-	-
Udlejningsgrad, kontor	99,8 %	99,1%	-	-	-
Gnst. boligleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (EUR)	5,11	5,05	-	-	-
Gnst. kontorleje pr. m <sup>2</sup> pr. mdr. (EUR)	11,45	11,80	11,37	11,02	11,32
<b>FINANSIELLE</b>					
Forrentning af egenkapitalen før skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	17,63%	61,40%	9,32%	10,74%	6,93%
Forrentning af egenkapitalen efter skat p.a. (pct.) <sup>1</sup>	15,68%	55,81%	8,09%	8,86%	6,47%
Soliditetsgrad (pct.) <sup>1</sup>	39,94%	37,05%	36,02%	35,74%	32,19%
Return on invested capital (ROIC) p.a. <sup>2</sup>	3,03%	3,41%	2,39%	3,67%	2,16%
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	50,9%	52,7%	52,2%	57,0%	57,0%
Interest coverage (ICR) <sup>1</sup>	3,24	4,02	1,86	1,46	1,48



For regnskabsåret 2017 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem 66-72 mio. DKK

Forventningerne er baseret på den nuværende portefølje af ejendomme og med en fortsættende høj udlejningsgrad.

# De 5 strategiske søjler

## DE 5 STRATEGISKE SØJLER

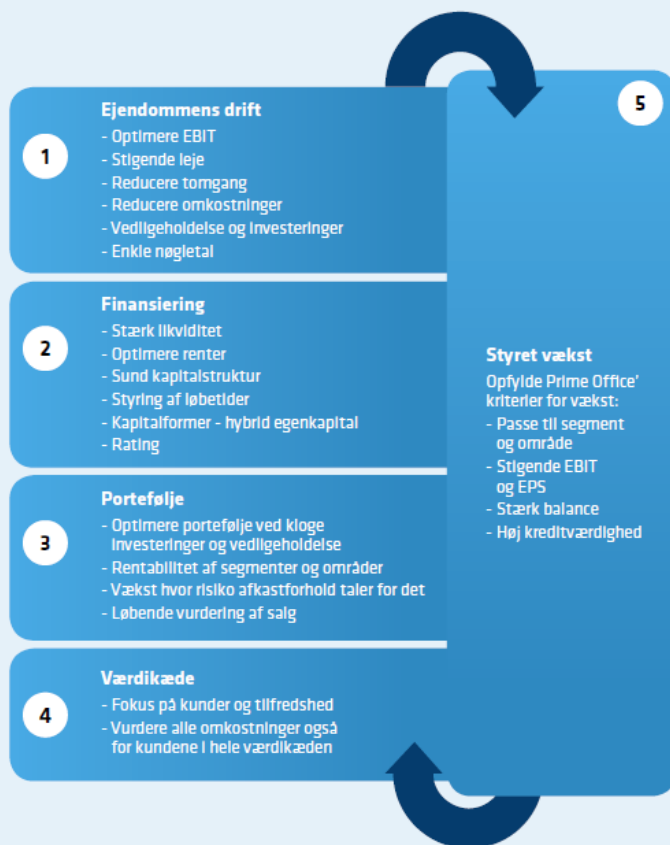
Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

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

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

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

I et senere afsnit tydeliggør vi disse nøgletal.



## DE 5 SØJLER FORKLARET

### Ejendoms drift og portefølje

Stigende husleje og lav tomgang er vigtig i selskabets drift. Vedligeholdelse og investeringer skal understøtte udvikling i lejeniveau og sikre tilfredse lejere.

### Finansiering

En sund kapitalstruktur med en høj egenkapital er vigtig. Løbetid på gæld og rentesikring overvåges løbende og er fastlagt yderligere i finanspolitikken.

### Portefølje

Via langsigtede investeringsprogrammer fastlægges vedligeholdelse og investeringer, således at alle ejendomme er tilpasset markedsforholdene.

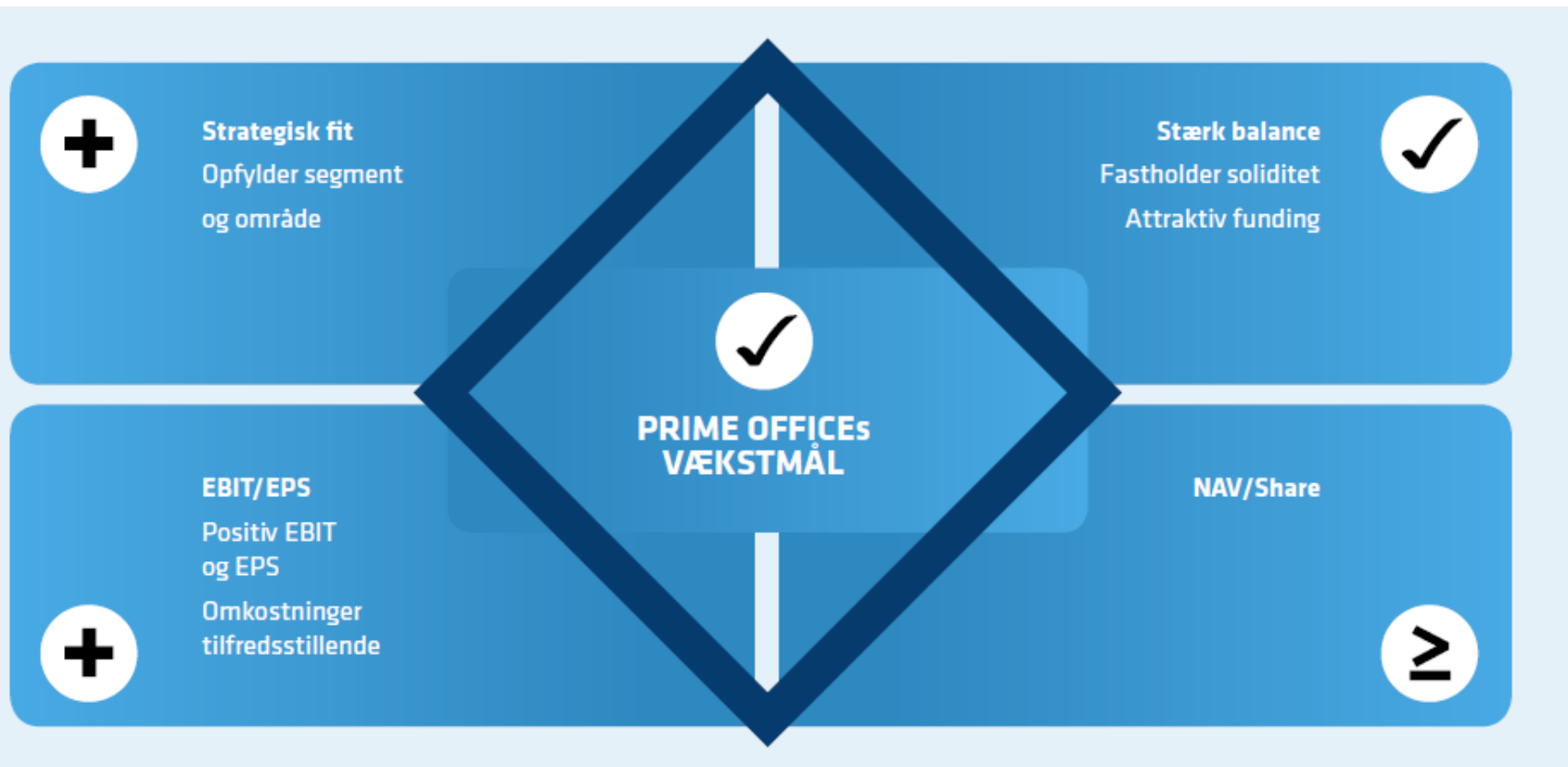
### Værdikæde

Lejerne er kunder og selskabet undersøger løbende alle tiltag der kan reducere lejernes omkostninger.

### Vækst

Selskabets investeringsområder giver gode muligheder for vækst, og når der kan skabes værdi for aktionærerne uden at selskabets risiko øges vil det blive vurderet.

# Styringsdiamant



# Finansiering og forfaldsstruktur

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Lån	Rente i %	Forfalds- tidspunkt	Ejendoms- værdi pr. 31. dec. 2016	LTV Realkreditgæld
K/S Danske Immobilien	Bolig	586.010	0,498	2025	1.197.682	48,93%
PO Wandsbek GmbH	Kon tor	18.285	0,000	2025	32.340	54,71%
PO Kohlmarkt GmbH	Kon tor	108.148	0,000	2025	187.477	57,69%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kon tor	26.312	0,000	2025	44.717	58,84%
Office Kamp GmbH	Kontor	16.501	0,000	2025	29.349	56,22%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	33.893	0,000	2025	58.925	57,52%
<b>I alt</b>		<b>789.149</b>			<b>1.551.570</b>	<b>50,86%</b>
I alt (Bolig)		586.010			1.197.628	48,93%
I alt (Kon tor)		203.139			353.888	57,40%

## OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Rente i %	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	2025	223.032
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,670	2022	148.688
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	2025	148.688
K/S Danske Immobilien	Obligationsslån	0,493	2020	148.688
K/S Danske Immobilien	Tyske statslån	0,750	2022	60.866
<b>I alt</b>				<b>729.962</b>





1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et udbytte på DKK 3,0 pr. aktie for 2016.

Forslag om at årets resultat på DKK 55.404.000 fordeles således:

Udbytte DKK 9.580.000

Overført til næste år DKK 45.824.000



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



- Bestyrelsen indstiller følgende til selskabets bestyrelse:
- Genvalg af Flemming Lindeløv, Torben Hjort Friderichsen og Jens Erik Christensen
- Bestyrelsen består herefter af tre personer:
  - Flemming Lindeløv, Torben Hjort og Jens Erik Christensen
- Ved valg af bestyrelsens medlemmer er der lagt vægt på:
  - Uafhængighed og kompetencer
- Honorar for 2017 indstilles til generalforsamlingens godkendelse til DKK 450.000 heraf DKK 200.000 til bestyrelsesformanden.



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



- Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
- Statsautoriseret revisor Morten Gade Steinmetz og statsautoriseret revisor Mads Fauerskov



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til i perioden frem til næste generalforsamling i 2018, at lade selskabet erhverve egne aktier.

Det samlede antal egne aktier må ikke overstige 20% af selskabets samlede pålydende aktiekapital, og vederlaget må ikke fravige den på erhvervelsestidspunktet fastsatte kurs på Nasdaq Copenhagen A/S med mere end 10 %.

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 om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til – indtil 20. april 2022 – ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt 15.000.000 kr. aktier (svarende til 300.000 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. De eventuelle kapitalforhøjelser skal ske ved kontant indbetaling og Selskabets aktionærer skal have fortegningsret.

Forslaget er en forlængelse af tidligere bemyndigelse, der udløber i 2021.

Baggrunden for forslaget er at sikre selskabets bestyrelse størst mulig fleksibilitet i forhold til sikring af selskabets kapitalberedskab.



Vedtægternes § 5 får herefter et nyt punkt 5.6 med følgende ordlyd:

”Bestyrelsen er indtil den 20. april 2022 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt 15.000.000 kr. aktier (svarende til 300.,000 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. 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 om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



- Der stilles forslag om, at ændre aldersgrænsen for bestyrelsesmedlemmer fra 70 år til 75 år. Vedtægternes punkt 11.3 ændres herved, således at det herefter har følgende ordlyd:
- *”Intet medlem kan have sæde i bestyrelsen længere end til den ordinære generalforsamling i det kalenderår, hvor bestyrelsesmedlemmet fylder 75 år.”*



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år 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. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærene.
  - 7.1 Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
  - 7.2 Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
  - 7.3 Forslag om ændring af aldersgrænse
8. Eventuelt



# Back up

# Væsentlige punkter i vederlagspolitikken

- FAIF loven er en udløber af finanskrisen og regulerer benhårdt finansielle virksomheders honorarer (moral hazard).
- Vederlagspolitikken skal tilskynde til en sund og effektiv virksomhed og ikke til overdreven spekulation for at ledelsen kan begunstige sig på aktionærernes vegne.
- Generalforsamlingen skal godkendes lønpolitikken og alle honorarer.
- Formanden modtager to gange normal honorar og næstformand halvanden.
- Bestyrelsen modtager udelukkende fast vederlag og har ikke optioner.
- Direktionens løn fastsættes af vederlagsudvalg (bestyrelsen) og kan modtage bonus og præstationsaktier.
  - Bonus kan højst udgøre 50% af løn og 60% udbetales ligeligt over fire år.
  - Præstationsaktier kan maksimalt udgøre 12,5% af den faste løn og kan ikke afhændes i en treårig periode.
- Bestyrelsen modtager for 2016 450.000 DKK fordelt med 200.000 til Flemming Lindeløv, Jens Erik Christensen 150.000 og Torben Hjort 100.000. Herudover modtager Flemming Lindeløv og Torben Hjort samme honorar i K/S Danske Immobilen.
- Direktionen modtager en fast løn på i alt 2,3 mio. DKK med 1,3 mio. DKK til Mogens Møller og 1 mio. DKK til Henrik Demant, der fordeles på koncernselskaber.



# Investeringsbudget 2017

Budget fastholdes på 2,5 mio. EUR

## BUDGET (INVESTMENT PLAN) 2017

**BUWOG**  
group

Investments activatable / not activatable	investment plan 2016					investment plan 2017	
	budget (without fees)	€/m <sup>2</sup>	Forecast 31/12/16	usage in %	delta	budget (without fees)	€/m <sup>2</sup>
ongoing maintenance	1.030.000 €	5,37	1.106.000 €	107%	76.000 €	1.070.000 €	5,58 €
reletting maintenance	480.000 €	2,50	380.000 €	79%	-100.000 €	480.000 €	2,50 €
planned maintenance	140.000 €	0,73	69.233 €	49%	-70.767 €	563.000 €	2,94 €
not activatable costs	1.650.000 €	8,60	1.555.233 €	94%	-94.767 €	2.113.000 €	11,02 €
small modernization	0 €	0,00	0 €	0%	0 €	0 €	0,00 €
single flat modernization	838.000 €	4,37	922.956 €	110%	84.956 €	505.000 €	2,63 €
activatable costs	838.000 €	4,37	922.956 €	110%	84.956 €	505.000 €	2,63 €
marketing costs	40.000 €	0,21	40.000 €	100%	0 €	35.000 €	0,18 €
<b>sum</b>	<b>2.528.000 €</b>	<b>13,18</b>	<b>2.518.189 €</b>	<b>100%</b>	<b>-9.811 €</b>	<b>2.653.000 €</b>	<b>13,83 €</b>
<b>Transferred budget from previous year</b>	<b>budget (without fees)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Forecast 31/12/15</b>	<b>usage in %</b>	<b>delta</b>	<b>budget (without fees)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
planned maintenance	40.000 €	0,21	46.992 €	117%	6.992 €	230.000 €	1,20 €
not activatable costs	40.000 €	0,21	46.992 €	117%	6.992 €	230.000 €	1,20 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.568.000 €</b>	<b>13,39</b>	<b>2.565.181 €</b>	<b>100%</b>	<b>-2.819 €</b>	<b>2.883.000 €</b>	<b>15,03 €</b>

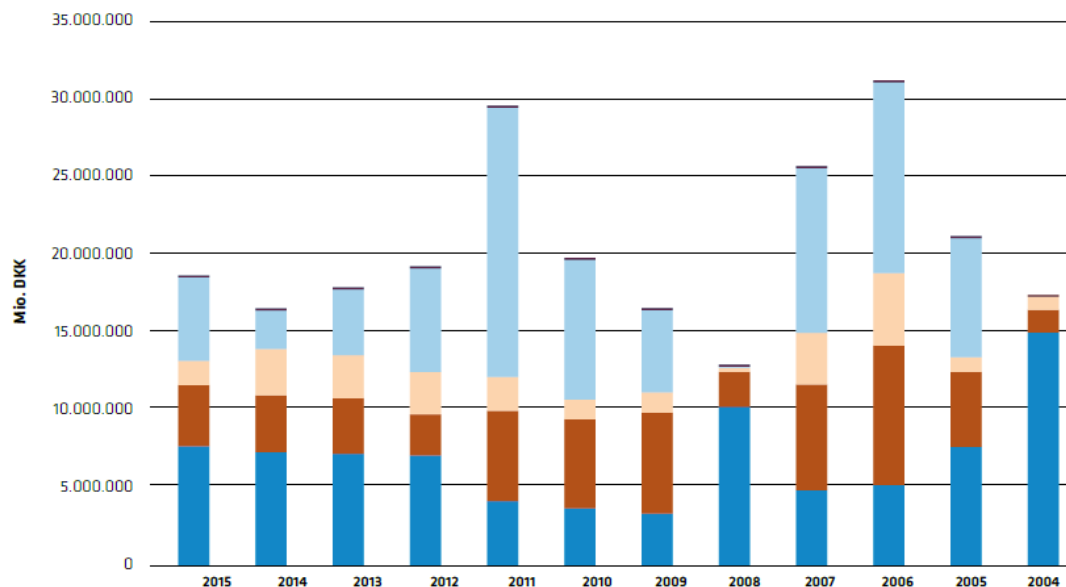
## INVESTERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE I BOLIGER

K/S Danske Immobilien har i hele selskabets levetid haft en proaktiv investerings- og vedligeholdelsesplan. Der er sammen med selskabets forvalter udarbejdet investeringsrapporter, der udarbejdes på lang sigt. Seneste rækker frem til 2021.

Der er siden 2004 investeret over 246 mio. DKK i vedligeholdelse og investeringer, der kan opdeles i løbende vedligeholdelse af over 3.200 lejligheder og i planlagt vedligeholdelse. Herudover er investeret betydelige beløb i energiforbedringer, som facaderenoveringer, varme anlæg, tage, trappeopgange, vinduer og i modernisering af køkken og bad.

En væsentlig årsag til at selskabet har kunnet realisere betydelige huslejestigninger og har kunnet fastholde en lav tomgang over årene skyldes ikke mindst disse investeringer.

Investeringer fra 2004 til 2015



	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Investering i DKK/m²	97	86	93	100	154	103	86	67	134	162	110	91
Moderniseringer	5.457.371	2.585.150	4.336.791	6.750.707	17.346.720	9.057.024	5.378.048	184.651	10.673.636	12.333.462	7.732.469	0
Planlagt vedligeholdelse	1.564.500	2.965.100	2.759.438	2.709.750	2.168.875	1.270.817	1.311.509	271.958	3.307.648	4.646.991	957.555	963.294
Vedligeholdelse ved udlejning	3.906.609	3.650.500	3.546.669	2.626.088	5.798.313	5.693.197	6.456.799	2.229.957	6.762.445	8.931.625	4.783.523	1.446.294
Løbende vedligeholdelse	7.688.922	7.301.000	7.210.028	7.105.207	4.168.186	3.718.862	3.373.949	10.217.966	4.872.090	5.195.240	7.654.178	14.966.244



## **God selskabsledelse (Corporate Governance)**

Bestyrelsen i Prime Office A/S lægger stor vægt på, at der udøves god virksomhedsledelse, og at de overordnede ledelsesforhold er tilrettelagt således, at selskabet lever op til sine forpligtelser over for aktionærer, myndigheder og øvrige interessenter samtidig med, at den langsigtede værdiskabelse understøttes.

Ledelsen i Prime Office A/S forholder sig løbende til udviklingen inden for området, herunder blandt andet lovgivning, god praksis og anbefalinger, og vil løbende vurdere selskabets egne standarder og interne retningslinjer på området.



## Samfundsansvar (CSR)

- Den lovpligtige redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf.
- Årsregnskabslovens § 99 a er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder områderne:
  - 
  - God forretningskik
  - Menneskerettigheder
  - Aktionærer (ejere)
  - Miljø og klima
  - Kunder (lejere)
  - Medarbejdere
  -
- Og det underrepræsenterede køn - Den lovpligtige redegørelse, jf.
- Årsregnskabslovens § 99 b.



## Samfundsansvar (CSR)

- Den lovpligtige redegørelse for virksomhedens samfundsansvar, jf.
- Årsregnskabslovens § 99 a er publiceret på <http://www.primeoffice.dk/investor-relations/samfundsansvar-csr/> og indeholder områderne:
  - 
  - God forretningskik
  - Menneskerettigheder
  - Aktionærer (ejere)
  - Miljø og klima
  - Kunder (lejere)
  - Medarbejdere
  -
- Og det underrepræsenterede køn - Den lovpligtige redegørelse, jf.
- Årsregnskabslovens § 99 b.



## **God forretningskik**

- Sund og ansvarlig forretning i forhold til værdier og holdninger.

## **Ejere (aktionærer)**

- Det overordnede mål er at skabe værdi for aktionærerne. FAIF godkendelser sikrer investorerne bedre (overvågning, cashflow, aktiver og tilsynsfunktion).

## **Kunder (lejere)**

- Tilfredse lejere er en forudsætning for en sund drift. Fokus på omkostninger og vedligeholdelse for at fastholde lejere og lejeniveau.

## **Miljø og klima**

- Vi tænker grønt og i energibesparelse

## **Kvinder og mangfoldighed**

- Kompetencer væsentlige og mangfoldighed styrkes mod år 2020

# Udvikling i ejendommenes værdi og lejeindtægter

Mio. DKK	2008		2011		2015	
Selskab	Vurdering	Leje	Vurdering	Leje	Vurdering	Leje
PO Kohlmarkt	171,6	10,6	173,7	10,6	170,4	10,4
Office Kamp	26,0	1,9	26,8	2,0	26,0	1,8
PO Hamburger Chausse	45,1	3,3	42,6	3,3	43,1	2,9
PO Walkerdamm			54,3	3,8	57,3	4,5
PO Wandsbek					28,2	1,6
I alt	242,7	15,8	297,4	19,7	325,0	21,3

## Vurdering af selskabets ejendomme

EJENDOMSSEGMENT I MILL. DKK	Vurdering 2014	Vurdering 2015	Ændring
Kontor	325	340	4,6%
Boliger	961,6	1.153	19,9%



- Prime Office er den 23.3.2015 af Finanstilsynet godkendt som alternativ investeringsfond (selvforvaltende).
- FAIF loven er et resultat af finanskrisen, hvor EU ønsker tilsyn med selskaber der administrerer midler fra investorer.
- For en investor er der tale om en “ekstra” sikkerhed for at Prime Office overholder lovgivning, sikrer investorernes investering, har tilstrækkelig likviditet og har en række politikker for væsentlige områder i virksomheden.
- Det hele skal overses af en uafhængig depositar, og Prime Office har indgået en depositaraftale med Lett advokater
- Moller & Company A/S administrationsaftale er ændret således at den er tilpasset den nye lovgivning. Det betyder blandt også nedsættelse af honorar.



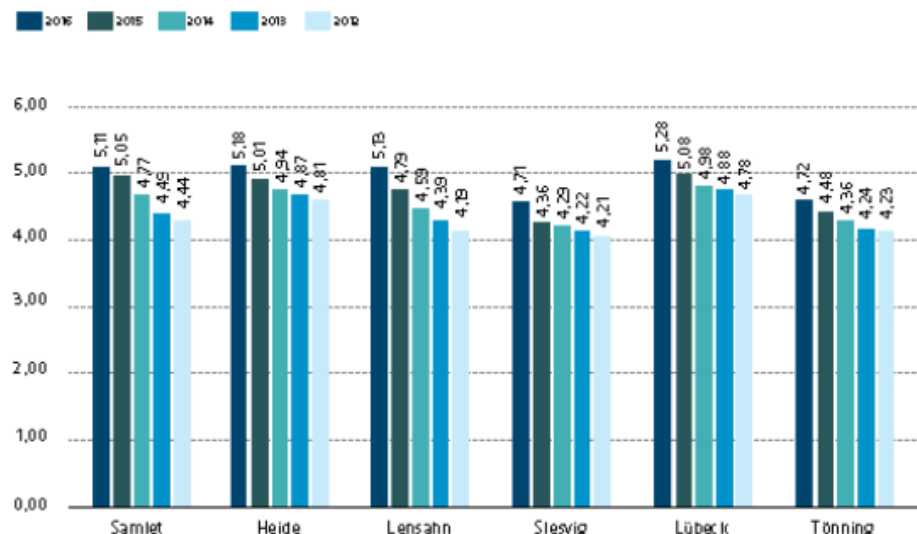
# KPI for selskabet, side 58 i regnskabet

For løbende at overvåge selskabet og følge op på strategien har selskabet indført en række centrale nøgletal. De står ikke alene, men viser udvikling og resultater i virksomheden.

## Boligejendomme

Koncernens nettlejeindtægt pr. m<sup>2</sup> fra porteføljen af boligejendomme har for regnskabsåret 2016 været stigende for alle investeringsbyer. I gennemsnit udgør nettlejeindtægten pr. m<sup>2</sup> EUR 5,11 mod EUR 5,05 for regnskabsåret 2015.

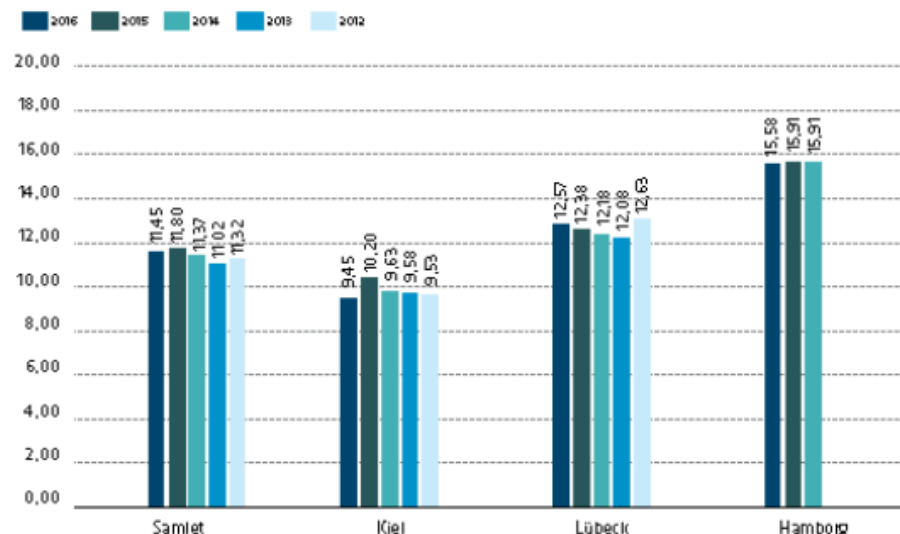
### NETTOLEJE I EUR PR. M<sup>2</sup> FOR BOLIGLEJEMÅL I K/S DANSKE IMMOBILIEN



## Kontorejendomme

Udviklingen i nettlejeindtægt pr. m<sup>2</sup> med relation til koncernens portefølje af kontorejendomme er svagt faldende. Den gennemsnitlige nettlejeindtægt pr. m<sup>2</sup> udgør EUR 11,45 mod EUR 11,80 for regnskabsåret 2015. Nettlejeindtægten pr. m<sup>2</sup> for Kiel, Lübeck og Hamborg udgør henholdsvis EUR 9,45, EUR 12,57 og EUR 15,58. Nettlejen for Lübeck er stigende mens niveauet for nettlejeindtægten i Kiel og Hamborg har været svagt faldende.

### NETTOLEJE I EUR PR. M<sup>2</sup> FOR KONTORLEJEMÅL I PRIME OFFICE



# Tomgang boliger og kontor

## Tomgangsprocent

I K/S Danske Immobilien udgør den gennemsnitlige tomgang 1,65%, mens den for koncernens kontorsegment udgør 0,17% pr. 31. december 2016.

## Tomgangsudvikling i koncernens boligsegment

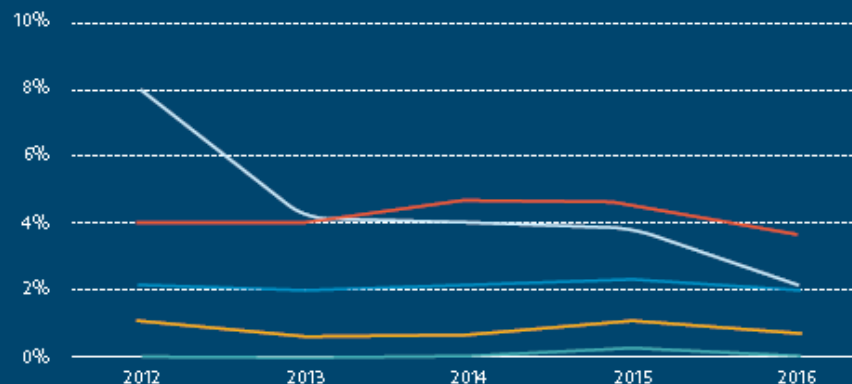
Tomgangen i boligsegmentets investeringsbyer udviser en general faldende tendens. Pr. 31. december 2016 udgør tomgangsprocenten følgende: Lübeck = 0,65%, Slesvig = 3,4%, Lehnshahn = 1,9% og Heide/Tönning = 0%.

## Tomgangsudvikling i koncernens kontorsegment

Tomgangen i kontorsegmentets investeringsbyer ligger på et lavt niveau og udviser en general faldende tendens. Pr. 31. december 2016 udgør tomgangsprocenten følgende: Lübeck = 0,04%, Kiel = 0,23%, og Hamborg = 0,84%.

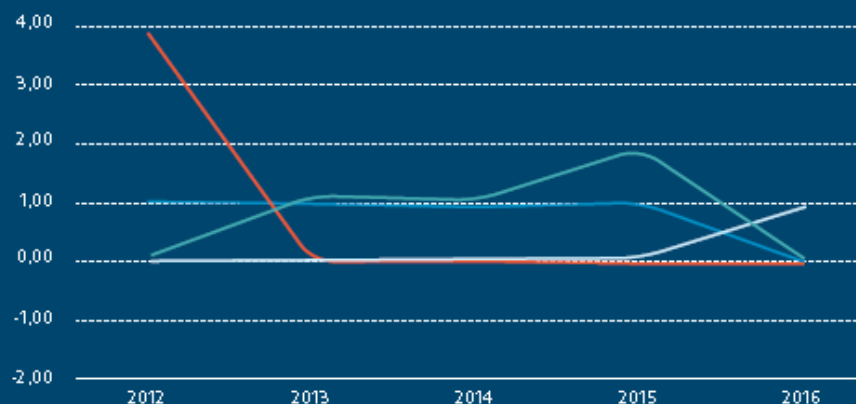
## TOMGANGSPROCENT FOR BOLIGER

■ Lübeck ■ Slesvig ■ Heide/Tönning ■ Lehnshahn ■ Samlet



## TOMGANGSPROCENT FOR KONTORSEGMENTET I PRIME OFFICE

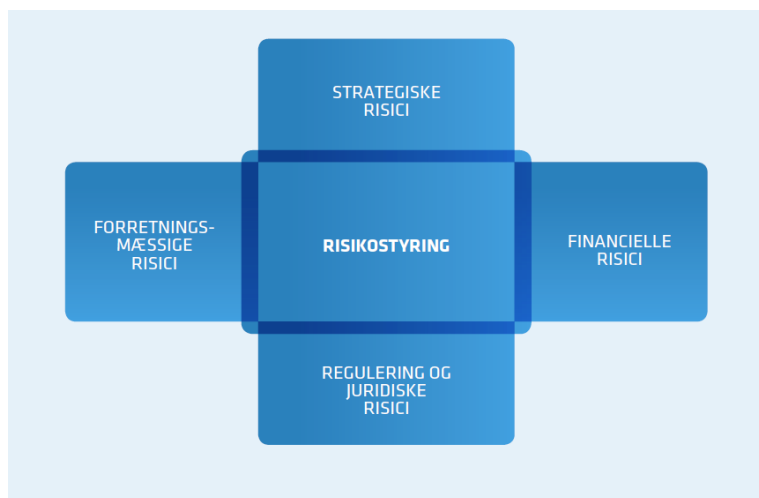
■ IGA ■ Lübeck ■ Hamborg ■ Gennemsnit





## RISIKOANALYSE AF TOP 10 BEGIVENHEDER

1. Ry og rygte
2. Værdi af ejendomme
3. Lov om lejeregulering
4. Lov om miljø, skat mv.
5. Finansiell uro
6. Dårlig kreditværdighed
7. Naturkatastrofe
8. Moderniseringer ikke lønsom
9. Involvering i retsag
10. Demografi, geopolitik og vækst



## SANDSYNLIGHED

