



**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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaberaktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaberaktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt

Bestyrelsesformandens beretning



- Købet af K/S Danske Immobilien
 - Status og synergier
 - Selskabets segmenter og vurderinger
 - Aktieudvikling
 - FAIF
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets strategi
 - Hvad påvirker selskabet langsigtet (grøn bølge og demografi)
 - Styringsdiamant og de fem strategiske søjler
 - Selskabets KPI'er
 - Styringsnøgletal og guidance for 2016
- Risici
- Selskabets omkostninger



- Endelig closing gennemført den 1.juni 2015
- Badwill er realiseret med 6,9 mio. DKK
- Bestyrelse ændret og direktion udvidet 1.6.2015
 - Flemming Lindeløv, formand og Torben Hjort, bestyrelsesmedlem
 - Mogens Møller fortsætter uændret i bestyrelse og i direktion, der er udvidet med Henrik Demant.
- Alle lån er forlænget til 2025, og afdragsfrihed i 5 år for kontorejendomme.
- Rentesikringer er fastlån i 7-10 år.
- Strategiplan gennemført
- Analyse af driftssynergier pågår



OVERSIGT OVER SELSKABERS REALKREDITGÆLD

SELSKAB	Lånebeløb i mio. DKK	Forfald	Vurdering i mio. DKK	LTV Realkredit
PO Kohlmarkt	98,9	2025	181,0	54,6%
PO Officekamp	15,5	2025	27,6	56,2%
PO Walkerdamm	30,4	2025	56,7	53,6%
PO Hamburger Chausse	26,3	2025	44,0	59,8%
PO Wandsbek	17,0	2025	30,6	55,6%
Realkreditlån kontor	188,1		339,9	55,3%
K/S Danske (boliger)	598,5	2025	1.153	51,9%
I alt	786,6		1.492,9	52,7%

OVERSIGT OVER SELSKABERNES RENTESIKRINGER

SELSKAB	Type	Rentesats i %*	Løbetid i år	Beløb i mio. DKK
Prime Office A/S	Renteswap	0,83	2025	223,9
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,67	2022	149,3
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,96	2025	149,3
K/S Danske Immobilien	Obligationslån	0,50	2020	149,3
K/S Danske Immobilien	Tyske statslån	0,75	2022	67,8
I alt				739,6

*ex marginal

SEGMENTOPLYSNINGER FOR SELSKABET EJENDOMME

Hovedtal for Prime Office A/S og K/S Danske Immobilien pr. 31.12.2015

Beløb i DKK 1.000	PRIME OFFICE		K/S DANSKE IMMOBILIEN		
	Kontor	Husleje p.a.	Boliger	Husleje p.a.	Antal lejligheder
	Vurdering*		Vurdering**		
Lübeck	208.577	12.428	463.794	32.609	1.236
Kiel	100.744	7.671			
Heide			226.338	16.733	644
Slesvig			401.034	29.809	1.190
Hamborg	30.596	1.682			
Lensahn			61.715	4.433	162
I alt	339.917	21.781	1.152.882	83.584	3.232

*Ekstern vurderet februar 2016. **Ekstern vurderet 29.02.2016

- Årsrapporten for Prime Office A/S er aflagt i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standards), som godkendt af EU, samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. de af Nordic Exchange Copenhagen A/S' stillede krav til regnskabsaflæggelse for børsnoterede selskaber og IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven (Regnskabsklasse D).
- Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

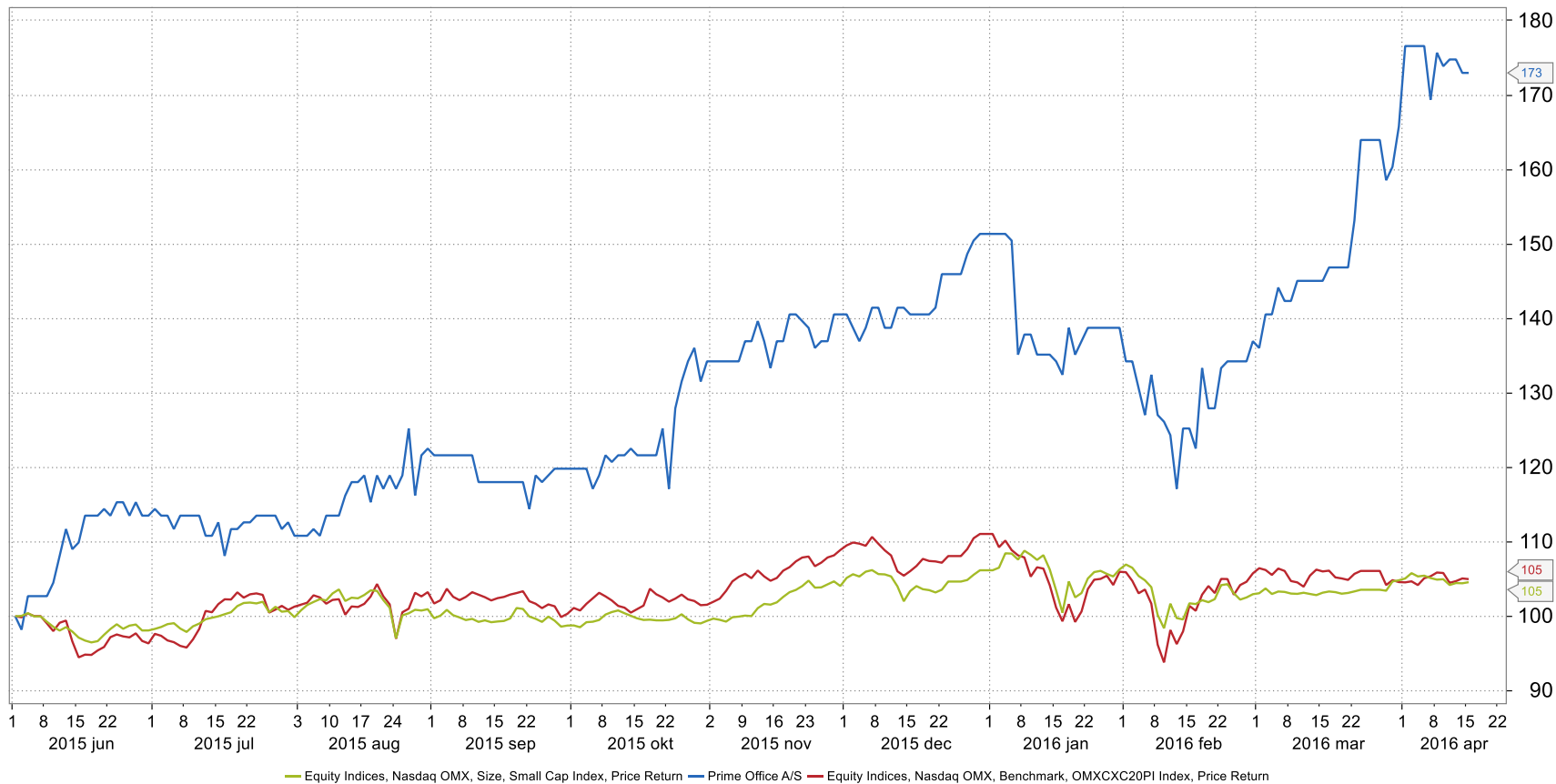


- Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. For boligejendomme anvendes en afkastbaseret dagsværdiberegningsmodel, mens der for kontorejendommene anvendes en Discounted Cash Flow metode (DCF).
- Prime Office A/S' principper for dagsværdiregulering af koncernens portefølje af investeringsejendommene forskriver at der hvert år anvendes uafhængige vurderingsmænd til foretagelse af en ekstern dagsværdivurdering.

Aktiekursudvikling Prime Office (PO)



Udviklingen i aktiekursen, Prime Office A/S, OMX benchmark og Small cap siden 1.6.2015



Source: **Macrobond**

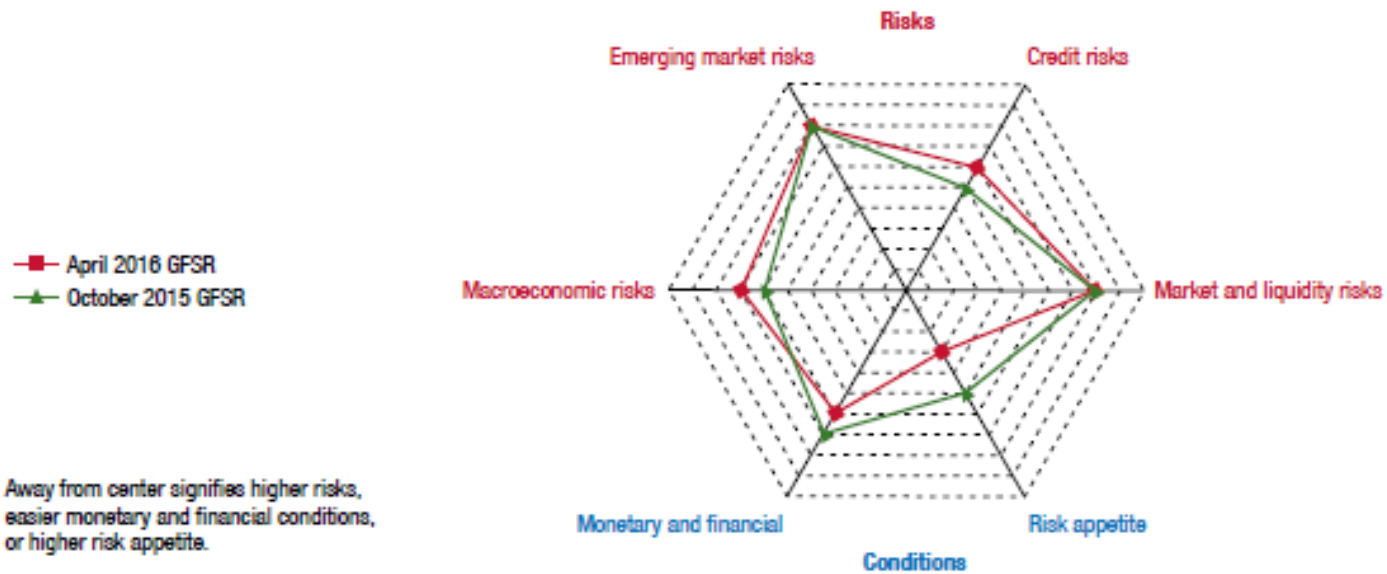
Bestyrelsesformandens beretning



- Købet af K/S Danske Immobilien
 - Status og synergier
 - Selskabets segmenter og vurderinger
 - Aktieudvikling
 - FAIF
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets strategi
 - Hvad påvirker selskabet langsigtet (grøn bølge og demografi)
 - Styringsdiamant og de fem strategiske søjler
 - Selskabets KPI'er
 - Styringsnøgletal og guidance for 2016
- Risici
- Selskabets omkostninger

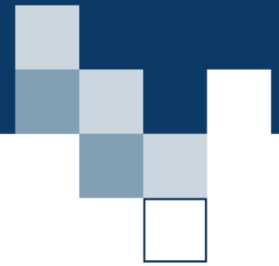


Figure 1.1. Global Financial Stability Map: Risks and Conditions



Source: IMF staff estimates.

Note: GFSR = *Global Financial Stability Report*.



VIX indekset stak lige næsen frem i 2015

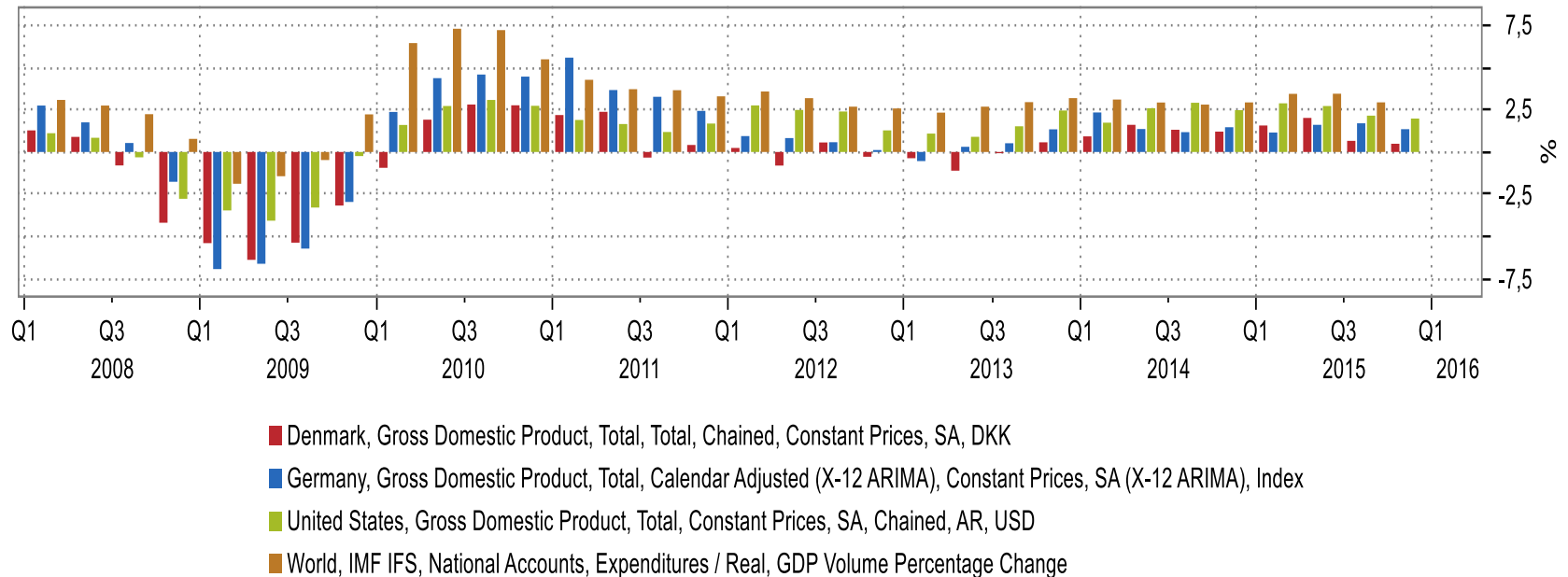
United States, Volatility Indices, CBOE, S&P 500 Volatility Index (VIX), Close



Source: **Macrobond**



Der skal vist bruges meget positive briller for at se vækst



Source: **Macrobond**



Arbejdsløsheden

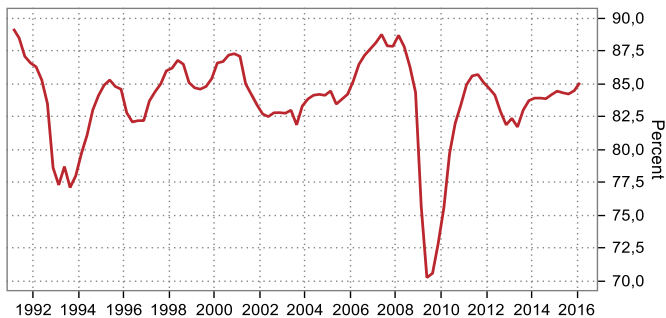
Germany, Unemployment, Rate, as a Percent of Civilian Labour Force, SA



Source: **Macrobond**

Kapacitetsudnyttelse tæt på før finanskrisen

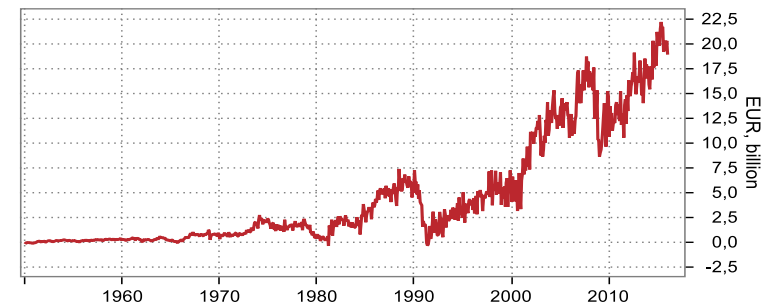
Germany, Capacity Utilization, Manufacturing, Total, SA (X-13 ARIMA)



Source: **Macrobond**

Handelsbalancen i nye rekorder

Germany, Foreign Trade, Total, Trade Balance, Calendar Adjusted (X-12 ARIMA), SA (X-12 ARIMA), EUR



Source: **Macrobond**

Forbrugerne holder på pengene

Germany, Consumer Surveys, DG ECFIN, Consumer Confidence, Balance, SA



Source: **Macrobond**

Udvikling i tyske renter



Germany, Government Benchmarks, Macrobond, 10 Year, Yield



Germany, Government Benchmarks, Macrobond, 2 Year, Yield



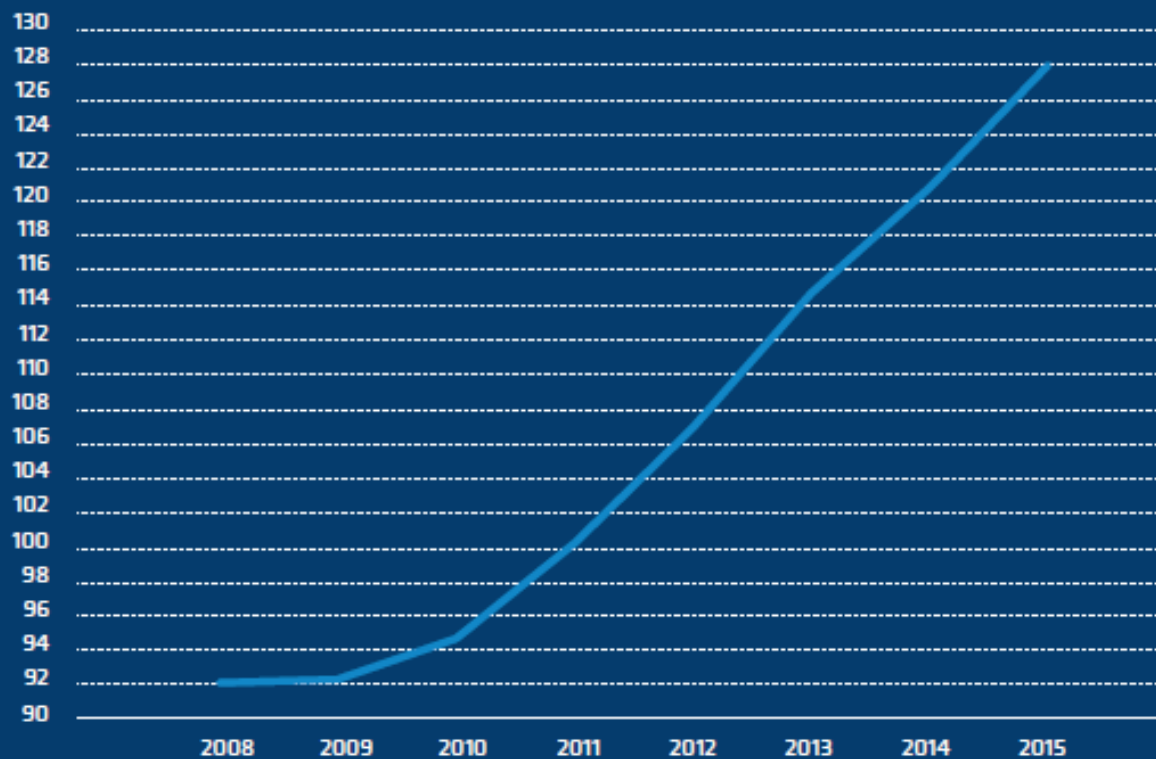


- Købet af K/S Danske Immobilien
 - Status og synergier
 - Selskabets segmenter og vurderinger
 - Aktieudvikling
 - FAIF
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets strategi
 - Hvad påvirker selskabet langsigtet (grøn bølge og demografi)
 - Styringsdiamant og de fem strategiske søjler
 - Selskabets KPI'er
 - Styringsnøgletal og guidance for 2016
- Risici
- Selskabets omkostninger

Det tyske ejendomsmarked



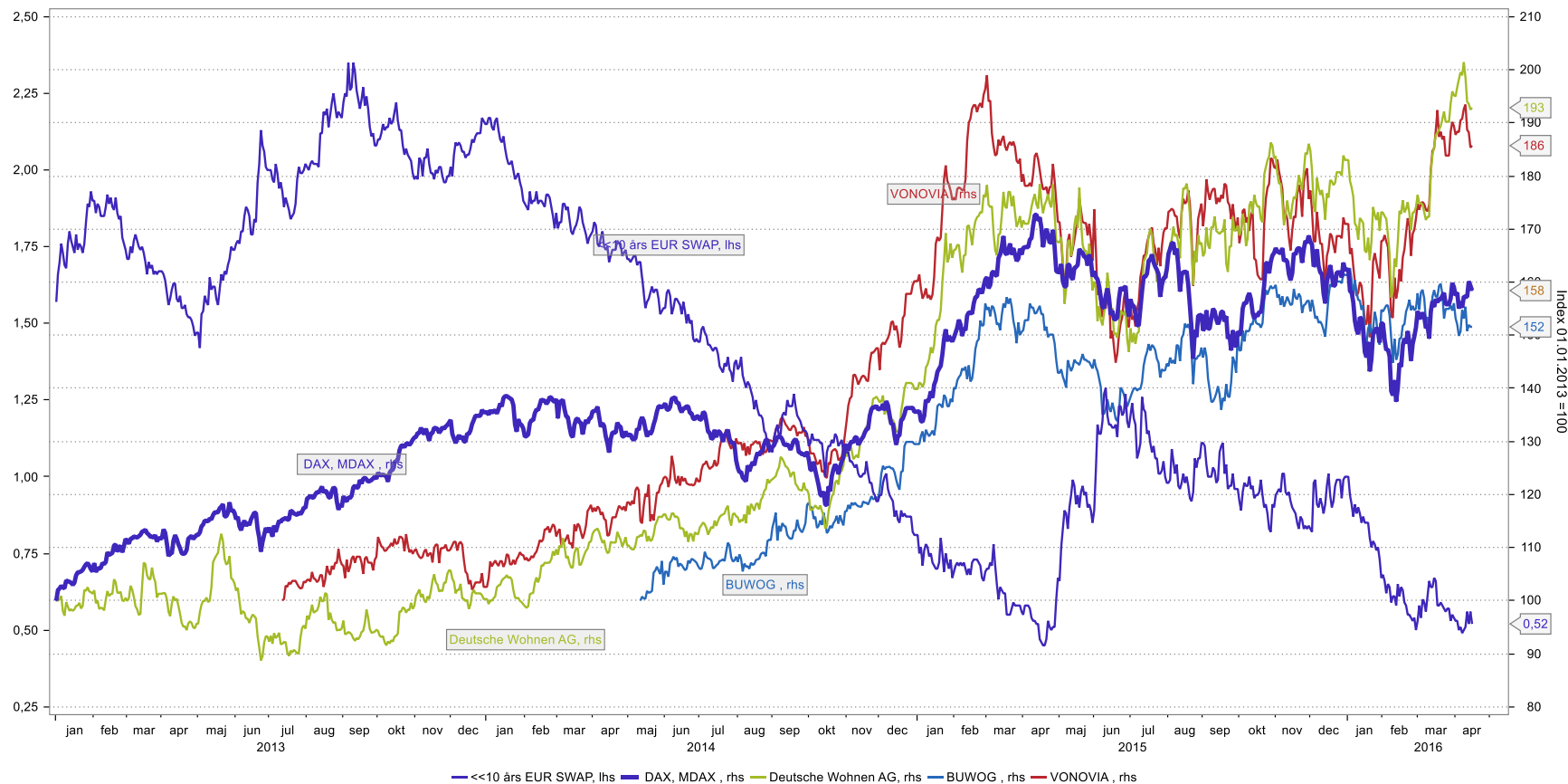
PRISUDVIKLINGEN FOR BOLIGER I 127 BYER



Kilde: Deutsche Bundesbank

Det tyske ejendomsmarked

10 års renten fortsat rekordlav. DAX steget 55% siden 1.1.2013 og de store tyske ejendomsselskaber – Vonovia og Deutsche Wohnen – sætter ny rekorder.



Source: **Macrobond**

Sammenligning danske ejendomsselskaber



mill. €	2015			
	KSD	B4	CR2	ESN
Ejendomme	154	292,9	343	792
Gæld	78	149,3	202	459
EK	70	138,7	130,3	315
Leje	11,3	15,2	17,2	39,4
EBT	6,6	5,1	6	13,1
Leje €/m²	5,05			
EK %	9,4%	3,7%	4,6%	4,2%
Soliditet	45%	47%	38%	40%
LTV	51%	51%	59%	58%
Faktor ist	13,63	19,27	19,94	20,10
Faktor i pct.	7,3%	5,2%	5,0%	5,0%
Tomgang	2,4%			
Rente EBT	4,3%	1,7%	1,7%	1,7%
m² 1000	192	197		
€ pr. m²	802	1.487		

B4= Berlin IV, der i dag er afnoteret af Børsen.

CR2= Core Residential II, der er etableret af Nykredit, Sydbank og Sparnord og det er

ESN= Ejendomsselskabet Nordtyskland også.

De to sidste er lukkede fonde, og er derfor ikke omfattet af FAIF loven.

Sammenligning med tyske ejendomsselskaber

	mio €			
	apr-15	2014	F2015	2015
	buwog	DW	Novonia	KSD
Ejendomme	3.620	10.062	24.505	154
Gæld	2.104	6.225	12.702	78
EK	1.524	4.876	11.667	70
Leje	187	626	1.410	11,3
EBT	157	416	853	6,6
Leje €/m²	4,81	5,78	5,58	5,05
EK %	10,3%	8,5%	7,3%	9,4%
Soliditet	42%	48%	48%	45%
LTV	58%	62%	52%	51%
Faktor ist	19,36	16,07	17,38	13,63
Faktor i pct.	5,2%	6,2%	5,8%	7,3%
Tomgang	4,2%	2,1%	3,5%	2,4%
Rente EBT	4,3%	4,1%	3,5%	4,3%
m² 1000	3.581		12.888	192
€ pr. m²	994	1.157	978	802



- Købet af K/S Danske Immobilen
 - Status og synergier
 - Selskabets segmenter og vurderinger
 - Aktieudvikling
 - FAIF
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets strategi
 - Hvad påvirker selskabet langsigtet (grøn bølge og demografi)
 - Styringsdiamant og de fem strategiske søjler
 - Selskabets KPI'er
 - Styringsnøgletal og guidance for 2016
- Risici
- Selskabets omkostninger

Styringsnøgletal og guidance for 2016



	RESULTAT 2015*	MÅL FOR 2016
Vækst i nettohusleje		1-2%
Leje pr. m ² boliger	5,05 EUR pr. m ² pr. måned	>5,15 EUR pr. m ²
Samlet husleje	71 mio. DKK	>106 mio. DKK
EBIT	44,1 mio. DKK	60-66 mio. DKK
Soliditet	37%	>30%
LTV (realkreditlån/vurdering)	52,7%	<70%
Investeringer og vedligeholdelse	18,6 mio. DKK	>18 mio. DKK
Investering pr. m ²	11,5 EUR pr. m ²	>11 EUR pr. m ²
Værdi for aktionærerne	Stigende aktiekurs	Stigning

* K/S Danske Immobilien indgår fra 1.6.2015.



- Købet af K/S Danske Immobilen
 - Status og synergier
 - Selskabets segmenter og vurderinger
 - Aktieudvikling
 - FAIF
- International og tysk økonomi
- Det tyske ejendomsmarked
- Selskabets strategi
 - Hvad påvirker selskabet langsigtet (grøn bølge og demografi)
 - Styringsdiamant og de fem strategiske søjler
 - Selskabets KPI'er
 - Styringsnøgletal og guidance for 2016
- Risici
- Selskabets omkostninger

De 5 strategiske søjler

DE 5 STRATEGISKE SØJLER

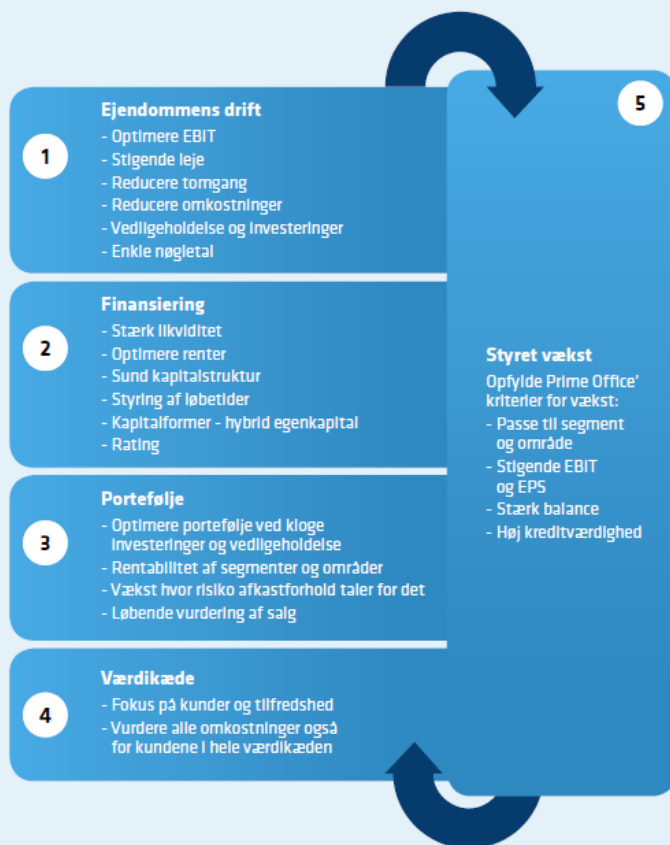
Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyring.

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.

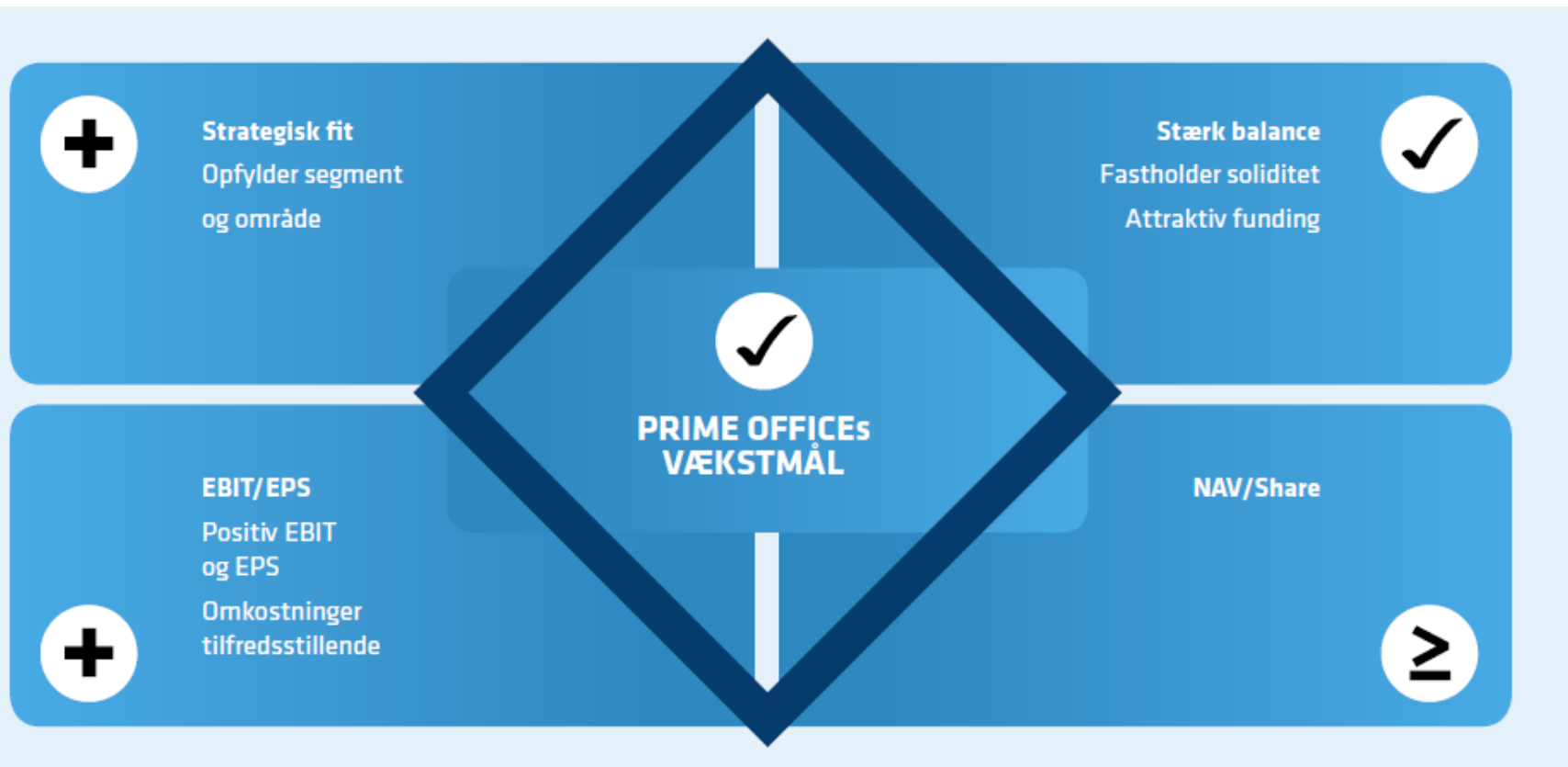
Værdikæde

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





- Investeringer og vedligeholdelse
- Løn til direktion
- Honorar til bestyrelse
- Honorar til revisor
- Honorar til delegationsaftale

Samlede omkostninger i PO og sammenlignelige selskaber

1.000 DKK	PO		Core Residential II	Ejendomsselskabet Nordtyskland
	2015	2016	2015	2015
Nettoomsætning	21.600	105.400	128.400	294.000
Egenkapital	210.000	550.000	970.000	2.323.000
Investeringsjendomme	340.000	1.500.000	2.500.000	5.917.000
Vedligeholdelse		18.000	12.000	26.000
<u>Omkostninger</u>				
Bestyrelse	325	450	348	497
Direktion	0	2.300		
Administrationsaftale/ delegationsaftale	970	1.900	13.300	29.300
Revisor	225	400	1.317	1.526
Bogføring	<u>25</u>	<u>210</u>	<u>340</u>	<u>335</u>
Omkostninger i alt	1.545	5.260	15.305	31.658
Omkostningsprocent	0,454%	0,351%	0,612%	0,535%

Administrationsaftale/delegationsaftale

- Administrationsaftale løber til 2018 og er som følge af FAIF loven ændret til delegationsaftale, og er nedsat fra 0,30% af balancen til 0,15%.

Løn 1.000 DKK	PO	PO	KSD
HD	1.000	625	375
MVM	<u>1.300</u>	<u>325</u>	<u>975</u>
i alt	2.300	950	1.350
Delegation	<u>1.900</u>	<u>1.315</u>	<u>585</u>
i alt	4.200	2.265	1.935

- Administrationsaftale er ændret, således at honorar fordeles på løn og delegationsaftale.
- Koncerninternt fordeles løn og delegationsaftale på koncernselskaber efter balance. Deloitte har vurderet aftalen ud fra OECD principper om "arms length".
- Honorar for formidling er nedsat fra 3% til 2% og skal forhandles for alle køb over 200 mio. DKK
- Delegationsaftale har i dag mere karakter af en kontrol-og konsulentfunktion omkring forvaltning af ejendomme, børsforhold, investeringer og investeringsbudget, rentabilitet af ejendomme, kapitalanvendelse og finansielle forhold.



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaberaktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt

Resultatopgørelse



Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
4	Nettoomsætning	70.893	20.929	2.375	1.165
	Driftsomkostninger	(12.798)	(1.864)	0	0
	Bruttoresultat	58.095	19.065	2.375	1.165
10	Andre driftsindtægter	6.887	0	0	0
6,78,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(20.843)	(2.303)	(13.538)	(2.028)
	Resultat af primær drift	44.139	16.762	(11.163)	(863)
20	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	152.466	11.790
11	Finansielle indtægter	662	9	2.497	1.871
12	Finansielle omkostninger	(16.591)	(9.012)	(3.590)	(411)
	Resultat før kurs- og værdireguleringer	28.210	7.760	140.210	12.387
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	199.647	(1.007)	0	0
14	Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	2.038	3.748	0	0
	Resultat før skat	229.895	10.501	140.210	12.387
15	Skat af årets resultat	(23.089)	(1.385)	(20.141)	(1.607)
16	Årets resultat	206.806	9.116	120.069	10.780
	Fordeling af årets resultat				
	Moderselskabets aktionærer	119.238	9.135		
	Ikke kontrollerende interesser	87.568	(19)		
	I alt	206.806	9.116		
	Resultat pr. aktie i DKK				
17	Resultat pr. aktie (EPS)	52,72	8,58		
17	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	51,05	8,58		

Totalindkomstopgørelse

Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
	Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	206.806	9.116	120.069	10.780
	Anden totalindkomst				
	Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
25,28	Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(5.343)	0	(3.470)	0
25,28	Tilbageførelse af dagsværdiregulering af renteswap	1.078	1.958	0	0
26	Skat af dagsværdireguleringer	569	(313)	816	0
	Emissionsomkostninger	(3.132)	0	(3.132)	0
	Anden totalindkomst	(6.828)	1.645	(5.786)	0
	Årets totalindkomst	199.978	10.761	114.283	10.780
	Fordeling af årets totalindkomst				
	Moderselskabets aktionærer	114.283	10.780		
	Ikke kontrollerende interesser	85.695	(19)		
	I alt	199.978	10.761		

Balance, aktiver



Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
	Langfristede aktiver				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,19	Investeringsjendomme	1.492.799	325.285	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
20	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	403.970	61.947
26	Udskudt skatteaktiv	0	0	0	1.780
	Langfristede aktiver i alt	1.492.799	325.285	403.970	63.727
	Kortfristede aktiver				
21	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.945	40	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	55.843	82.901
22	Andre tilgodehavender	1.189	978	743	344
	Periodeafgrænsningsposter	2.054	190	1.900	7
	Likvide beholdninger	2.873	1.402	397	1.102
	Kortfristede aktiver	8.061	2.610	58.883	84.354
	Aktiver i alt	1.500.860	327.895	462.853	148.081

Balance, passiver

Passiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2015	2014	2015	2014
	Egenkapital				
23	Aktiekapital	159.666	106.444	159.666	106.444
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	151.567	11.988
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(4.519)	(824)	0	0
	Overført resultat	400.924	8.739	17.196	(4.073)
	Egenkapital i alt	556.071	118.099	328.429	114.359
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	227.642	3.740	0	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer	328.429	114.359	328.429	114.359
	Langfristede gældsforpligtelser				
26	Udskudt skat	24.800	3.223	17.962	0
25	Gæld til kreditinstitutter	786.602	169.937	0	0
25	Gæld til banker	93.400	0	93.400	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	904.802	173.160	111.362	0
	Kortfristede gældsforpligtelser				
25	Gæld til banker	16.805	28.483	16.805	28.483
	Leverandørgæld	3.461	1.412	0	349
	Selskabsskat	896	488	578	0
25	Periodeafgrænsningsposter	60	156	0	40
25,27	Anden gæld	18.765	6.097	5.679	4.849
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.987	36.636	23.062	33.721
	Forpligtelser i alt	944.789	209.796	134.424	33.721
	Passiver i alt	1.500.860	327.895	462.853	148.081

Nøgletal



	Koncern				
	2015*	2014	2013	2012	2011
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	68,20%	9,32%	10,74%	6,93%	(15,63)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	61,35%	8,09%	8,86%	6,47%	(16,82)%
Soliditetsgrad (pct.)	37,05%	36,02%	35,74%	32,19%	29,12%
Udlejningsgrad (pct.)	97,76%	99,24%	99,17%	98,73%	99,54%
Antal aktier i alt (stk.)	3.193.314	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	106.373	6.273	6.273	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	268.238	69.721	65.990	62.804	62.799
Børskurs (DKK)	84	65,5	62,00	59,00	59,00
Indre værdi (DKK)	102,85	107,44	97,23	87,96	80,74
Kurs/indre værdi	0,79	0,61	0,64	0,67	0,73
Realkredit / dagsværdi investeringsejendomme (LTV)	0,53	0,52	0,57	0,57	0,57
Resultat pr. aktie (EPS)	52,72	8,58	8,35	5,38	(14,79)
EBIT pr. aktie (DKK)	13,82	15,75	14,56	15,38	1,22
Price Earnings (PE)	1,59	7,63	7,42	10,96	(3,99)

* K/S Danske Immobilen Indgår fra 1.6.2015.



For regnskabsåret 2016 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem 60-66 mio. DKK

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



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihæندهaveraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et udbytte på DKK 1,50 pr. aktie for 2015.

Forslag om at årets resultat på DKK 120.069.000 fordeles således:

Udbytte DKK 4.790.000

Overført til næste år DKK 115.279.000



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaveraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
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 regnskabsåret 2015 udgør ordinært og ekstraordinært hver DKK 325.0000 og i alt DKK 650.000.
- Honorar for 2016 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 / aktionærene.
 - 7.1. Forslag om godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændeageraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



- Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaveraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaberaktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



Der stilles forslag om at generalforsamlingen godkender selskabets lønpolitik, hvilket er et krav i § 22 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven), samt er et krav i Selskabslovens § 139.

Vederlagspolitik er tilgængelig på selskabet hjemmeside www.primeoffice.dk.

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.



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihæندهaveraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til i perioden frem til næste generalforsamling i 2017, 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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaberaktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til – indtil 20. april 2021 – 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.

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 2021 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 / aktionærerne.
 - 7.1. Forslag om godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihæندهaveraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt



Der stilles forslag om, at selskabets aktier overgår fra at være ihænderaktier til at være navneaktier.

Forslaget skyldes, at muligheden for at udstede nye ihænderaktier blev afskaffet ved en lovændring i 2015, hvorfor bestyrelsen, når også henset til forslaget under dagsordenens pkt. 6.3, anser det for mest hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med baggrunden for afskaffelse af mulighederne for at udstede nye ihænderaktier, at samtlige aktier i selskabet er navneaktier.

Forslaget medfører ændring af vedtægternes pkt. 5.1 til følgende: "Aktierne lyder på navn og noteres på navn i selskabets ejerbog."



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaberaktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt

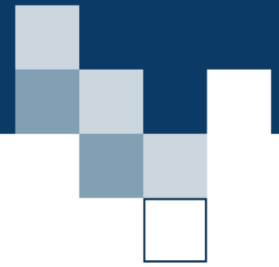


Der stilles forslag om ændring af vedtægternes pkt. 5.5 således at navnet "NASDAQ OMX Copenhagen A/S" ændres til "Nasdaq Copenhagen A/S", og at "VP Investor Service A/S, CVR-nr. 21 59 93 36" ændres til "VP Services A/S, CVR-nr. 30 20 11 83".



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 godkendelse af vederlagspolitik/lønpolitik
 - 7.2. Forslag om bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier
 - 7.3. Forslag om bemyndigelse til kapitalforhøjelse
 - 7.4. Forslag om overgang fra ihændehaveraktier til navneaktier
 - 7.5. Forslag om ordensmæssig karakter (navneændringer).
8. Eventuelt

Back up



Status for integrationsproces

Integrationsproces er gennemført

<2015

- Køb
- Finansiering
- Forhandling
- Due diligence

Q1

- Endelig købsaftale
- Prospekt og godkendelser
- Endelig finansiering bevilget
- Garantier fra investorer

Q2

- Closing 1.6.2015
- Ledelse ændret
- Finansiering
- Væsentlige synergier realiseret
- Finansiell integration på plads

Q3

- Bottom-up analyse af synergier udarbejdes med forvalter
- Revision og regnskabs forhold til endelig beslutning

Q4

- Finansiell integration og systemer på plads
- Endelig strategi, KPI og guidance



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 ejendommernes 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

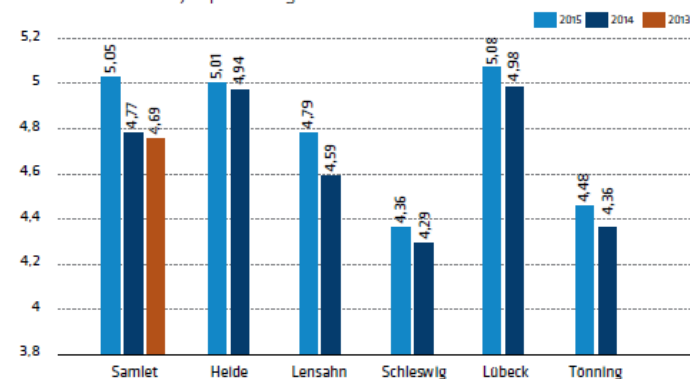
For løbende at overvåge selskabet og følge op på strategien har selskabet indført en række centrale nøgletal. De vigtigste er vist på denne side.

De står ikke alene, men viser udvikling og resultater i virksomheden.

Nettohuslejen er steget markant i alle delområder og resultatet af den primære drift i K/S Danske Immobilen er steget markant.

NETTOLEJE I EUR PR. M² BOLIGER

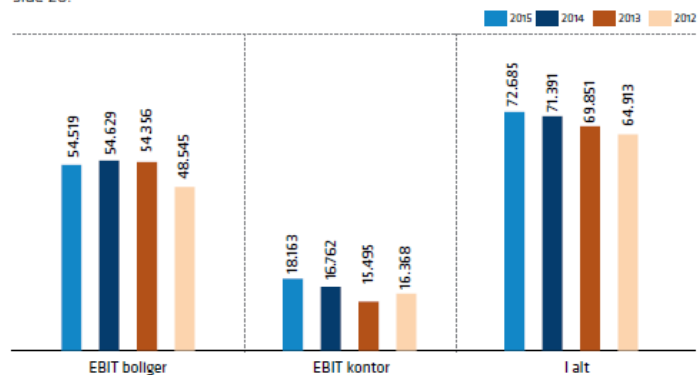
Siden 2013 er nettolejen pr. m² steget med over 5%.



Resultat af primær drift for kontor falder i 2015, som følge af meromkostninger til kapitalforhøjelsen og stigende omkostninger til administration og forvaltning.

RESULTAT AF DRIFT FØR RENTER (EBIT)*

EBIT p.a. ligger samlet på 70,8 mio. DKK for 2015 og der henvises også til forventninger side 26.



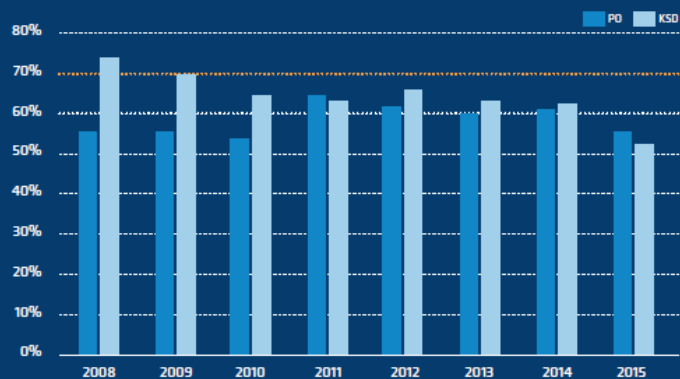
* K/S Danske Immobilen indgår fra 1.6.2015.

K/S Danske Immobilen er angivet for hele 2015 for at vise en realistisk udvikling. Tallene i ovenstående figur kan derfor ikke afstemmes til koncernregnskabet, hvor K/S Danske Immobilen kun indgår fra 1. juni 2015 til 31. december 2015.

LTV og tomgang

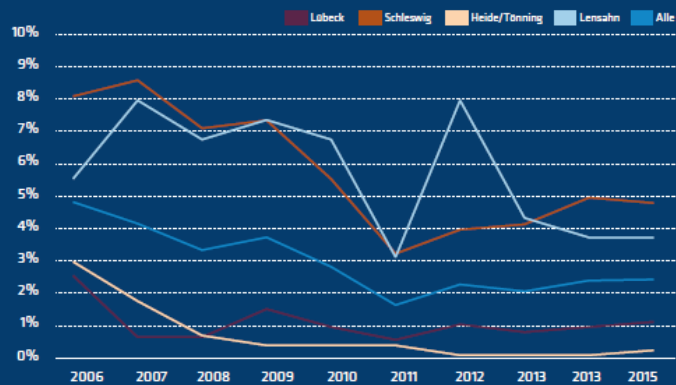
GÆLDSPROCENT (LTV)

I K/S Danske Immobilen er LTV på 51,9% og for Prime Office kontor er den på 55,3%.



TOMGANGSPROCENT BOLIGER

Tomgangen ligger på 2,4%, hvilket er tilfredsstillende.
For Schleswig forventes en lavere tomgang for 2016.



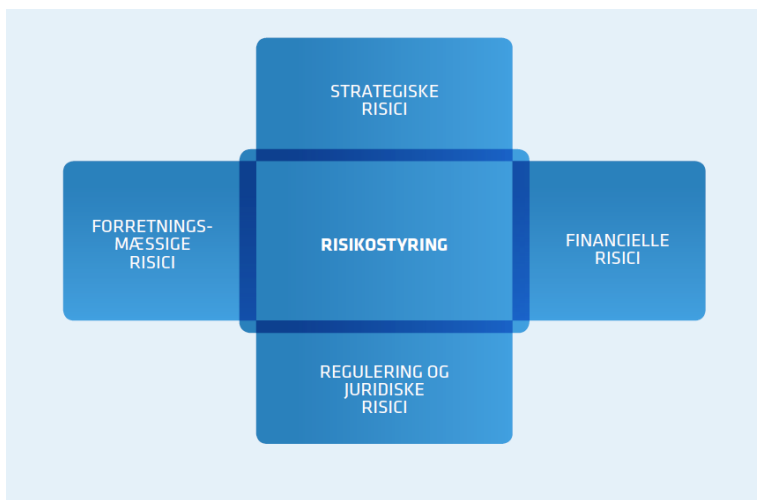
Årsoplysninger fra Danmarks Statistik

Risici – årsregnskab side 82 og 85

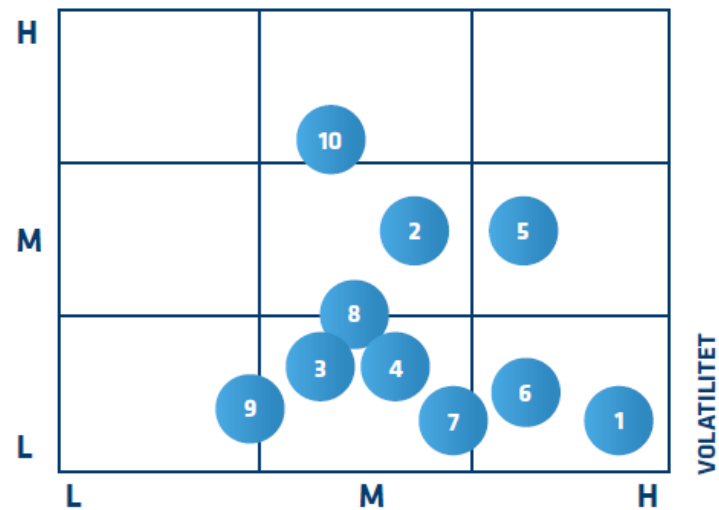


RISIKOANALYSE AF TOP 10 BEGIVENHEDER

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. Købt for dyrt
8. Moderniseringer ikke lønsom
9. Involvering i retsag
10. Demografi, geopolitik og vækst



SANDSYNLIGHED



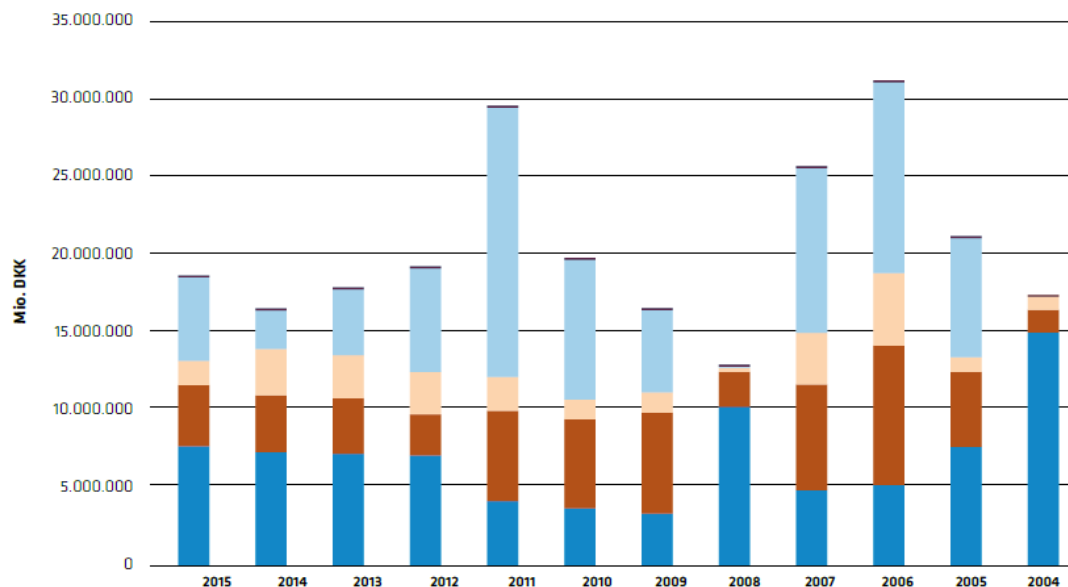
INVESTERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE I BOLIGER

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/m ²	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