



**Generalforsamling**

**Prime Office A/S**

# 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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt



Bestyrelsen indstiller at advokat  
Martin Christian Kruhl, DLA  
Piper vælges som dirigent og  
referent.

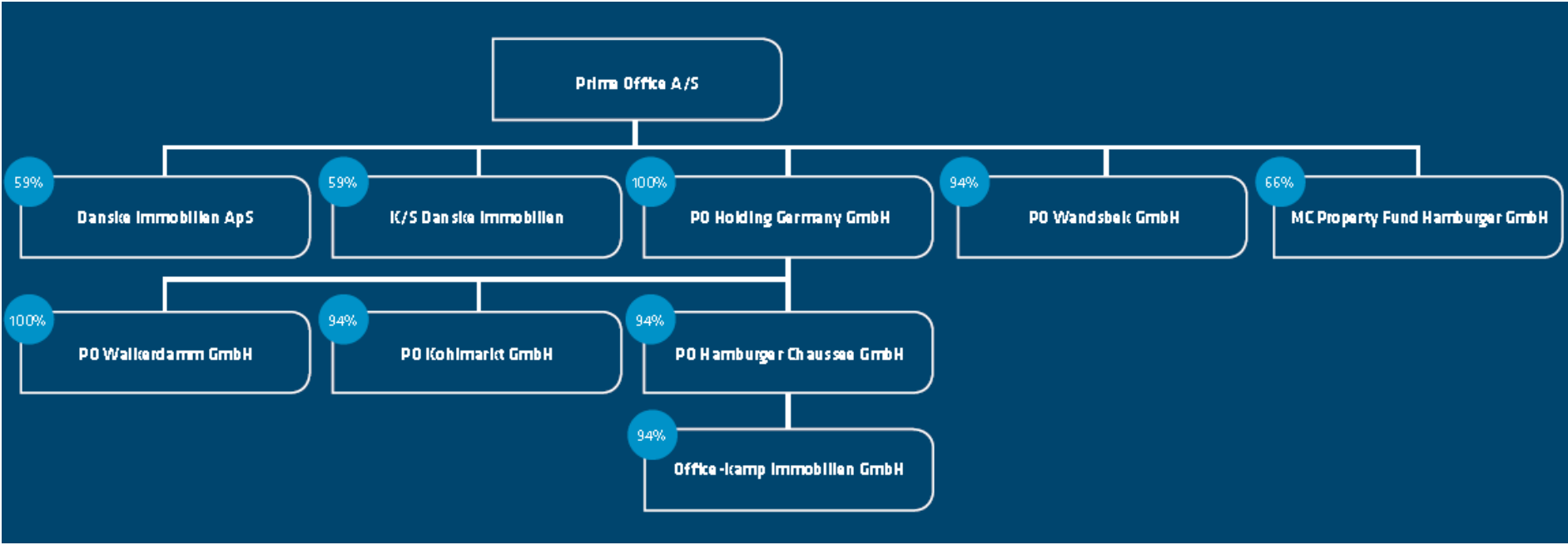
# Dagsorden

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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt

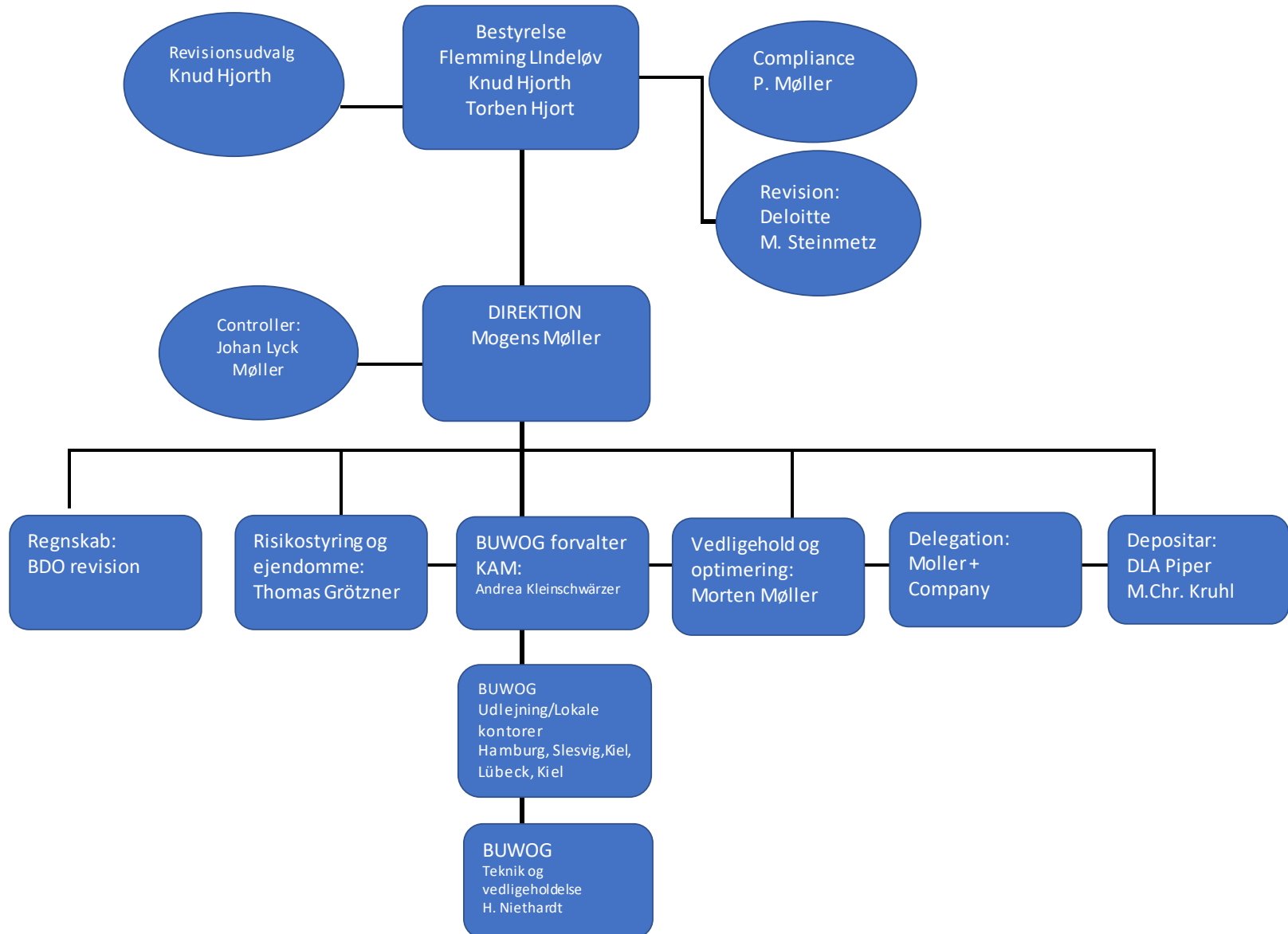
# Præsentation af bestyrelse og direktion



# Koncernoversigt



# Organisering





## Bestyrelsens fokusområder

- God selskabsledelse
  - Regulering og compliance
- Langsigtet værdiskabelse
  - Fortsat udvikling af selskabet
  - Aktiekursudvikling
- Risikostyring
  - Hovednøgletal og finansielle base
  - Investeringsejendomme



# God selskabsledelse og regulering



- Vi fører en åben aktionærpolitik og informerer meget detaljeret omkring selskabet
- Vi er meget opmærksomme på ordentlighed, åbenhed og ærlighed
- Vi er omfattet af en omfattende lovgivning omkring investorbekyttelse og kontrol
- Vi er købmænd og er meget fokuseret på vores strategi og vores forretning



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

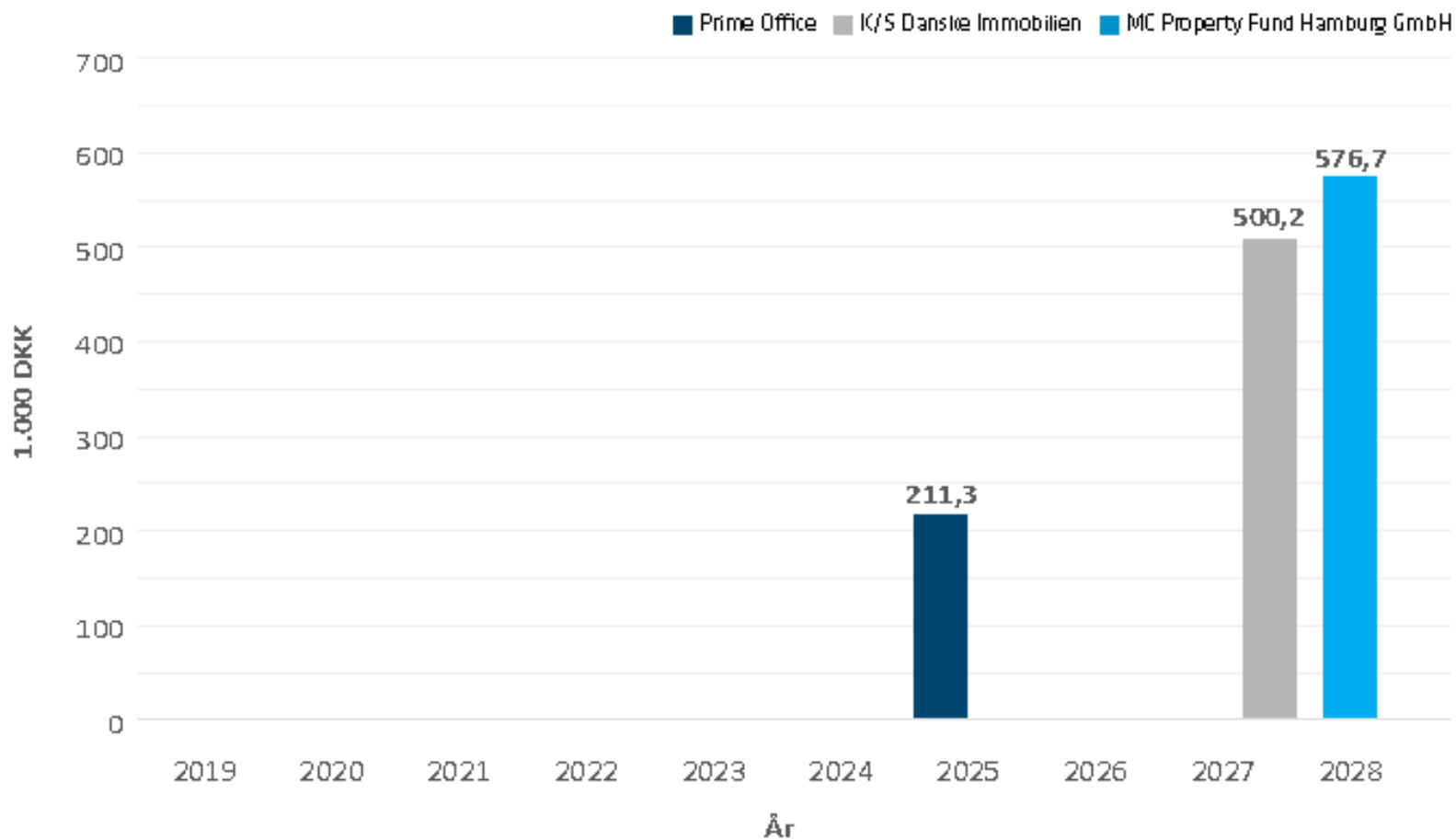


- 9 møder i 2018
- Væsentlige konklusioner:
- Omlagt bankgæld og tysk statslån til realkreditgæld
- Præcisering af kapitalstruktur (lånetilsagn ændret fra 10 år til 7-10 år)
- Forlængelse af rentesikringer

# Finansiering og forfaldsstruktur



## FORFALDSSTRUKTUR FOR LANGFRISTET GÆLD TIL KREDITFORENING



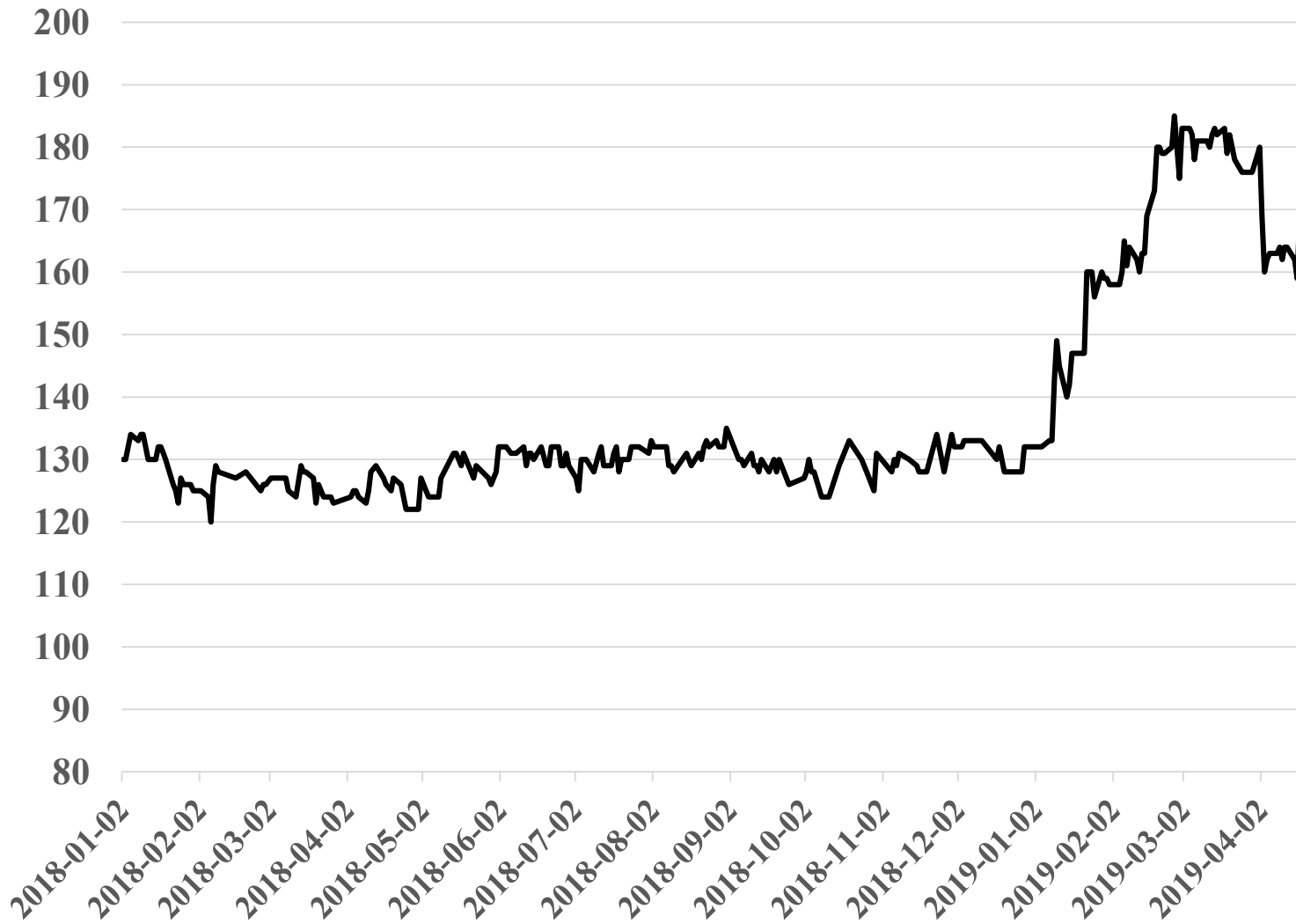
# Rentesikringer



## OVERSIGT FOR KONCERNENS RENTESIKRINGSARRANGEMENTER

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Rentesats i pct.	Forfaldstidspunkt	Sikringsbeløb
Prime Office A/S	Renteswap	0,825	2025	224.019
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,670	2022	149.346
K/S Danske Immobilien	Renteswap	0,960	2025	149.346
K/S Danske Immobilien	Obligationslån	0,493	2020	149.346
MC Property Fund Hamburg GmbH	Renteswap	0,66	2025	261.356
<b>I alt</b>				<b>933.413</b>

# Prime Office aktiekurs



# Holder vi hvad vi lover? Målområder og styringsnøgletal

## MÅLOMRÅDER OG STYRINGSNØGLETAL – MÅL FOR 2019

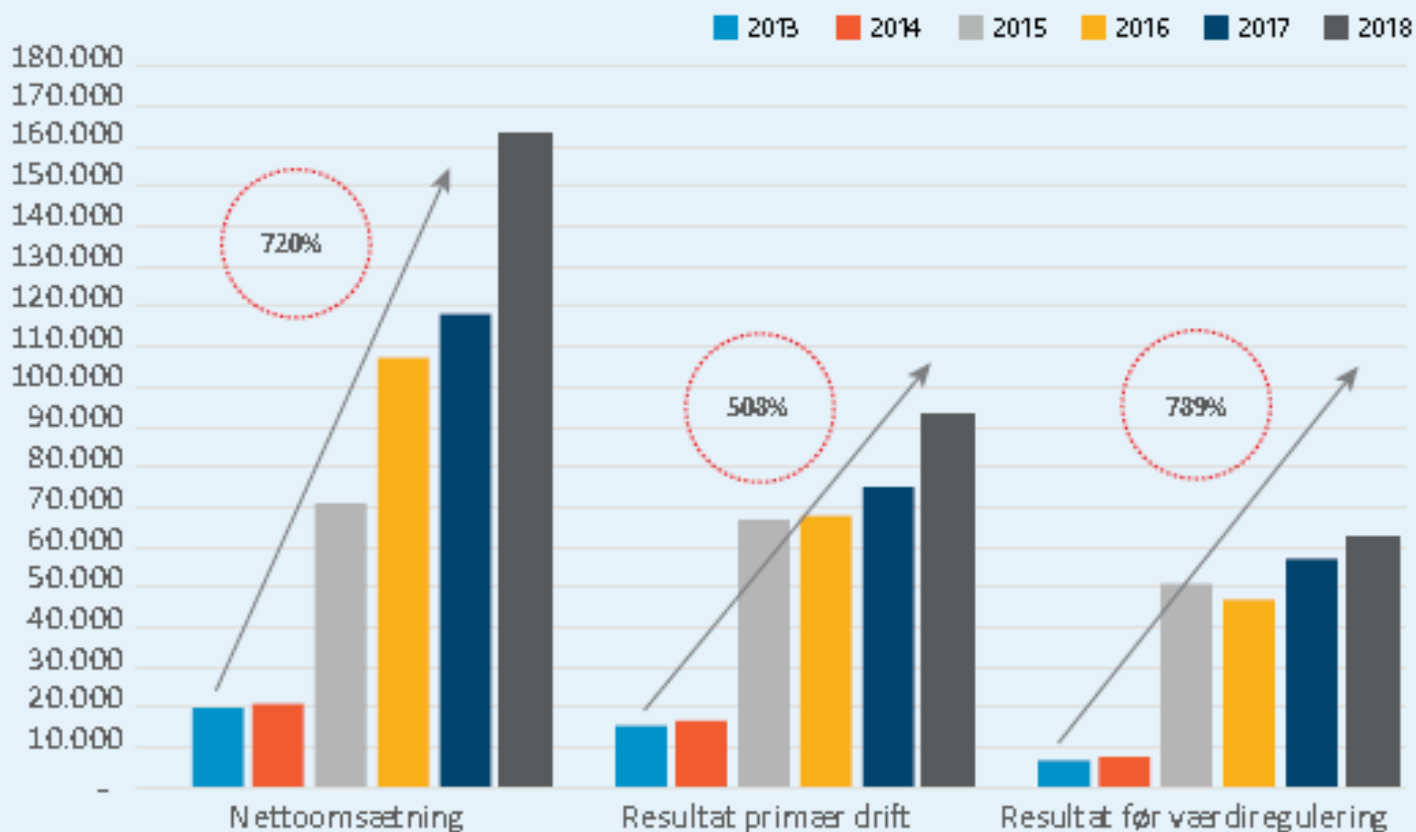
STYRINGSNØGLETAL	MÅL FOR 2018	RESULTAT 2018	MÅL FOR 2019
Omsætning	150-160 mio. DKK	163,6 mio. DKK	157-168 mio. DKK
EBIT	90-100 mio. DKK	<b>98,3 mio. DKK</b>	88-102 mio. DKK
Overskud før skat og værdireguleringer	60-67 mio. DKK	<b>65,6 mio. DKK</b>	62-76 mio. DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme*	80-100 mio. DKK	<b>83,4 mio. DKK</b>	
Overskud efter skat		<b>128,9 mio. DKK</b>	
Soliditet	>30%	<b>38,48%</b>	>30%
LTV <sup>1</sup>	<70%	<b>52,1%</b>	<70%
Investeringer og vedligeholdelse	> 25 mio. DKK	26,4 mio. DKK	> 25 mio. DKK
Investering pr. m <sup>2</sup>	> 100 DKK pr. m <sup>2</sup>	91,7 DKK pr. m <sup>2</sup>	>100 DKK pr. m <sup>2</sup>
Vækst i nettolejeindtægt bolig	1-2%	1,7%	1-2%
<b>Væsentlige nøgletal</b>			
Samlede antal m <sup>2</sup>		287.891 m <sup>2</sup>	
Antal lejligheder		3.715	
Dagsværdi i DKK pr. m <sup>2</sup>		<b>8.730</b>	

<sup>1</sup> Realkreditlån/Dagsværdi

\* Fondsbørsmeddelelse 09.01.2019

# Resultat udvikling siden 2014

## UDVIKLING I RESULTATOPGØRELSE (1.000DKK)

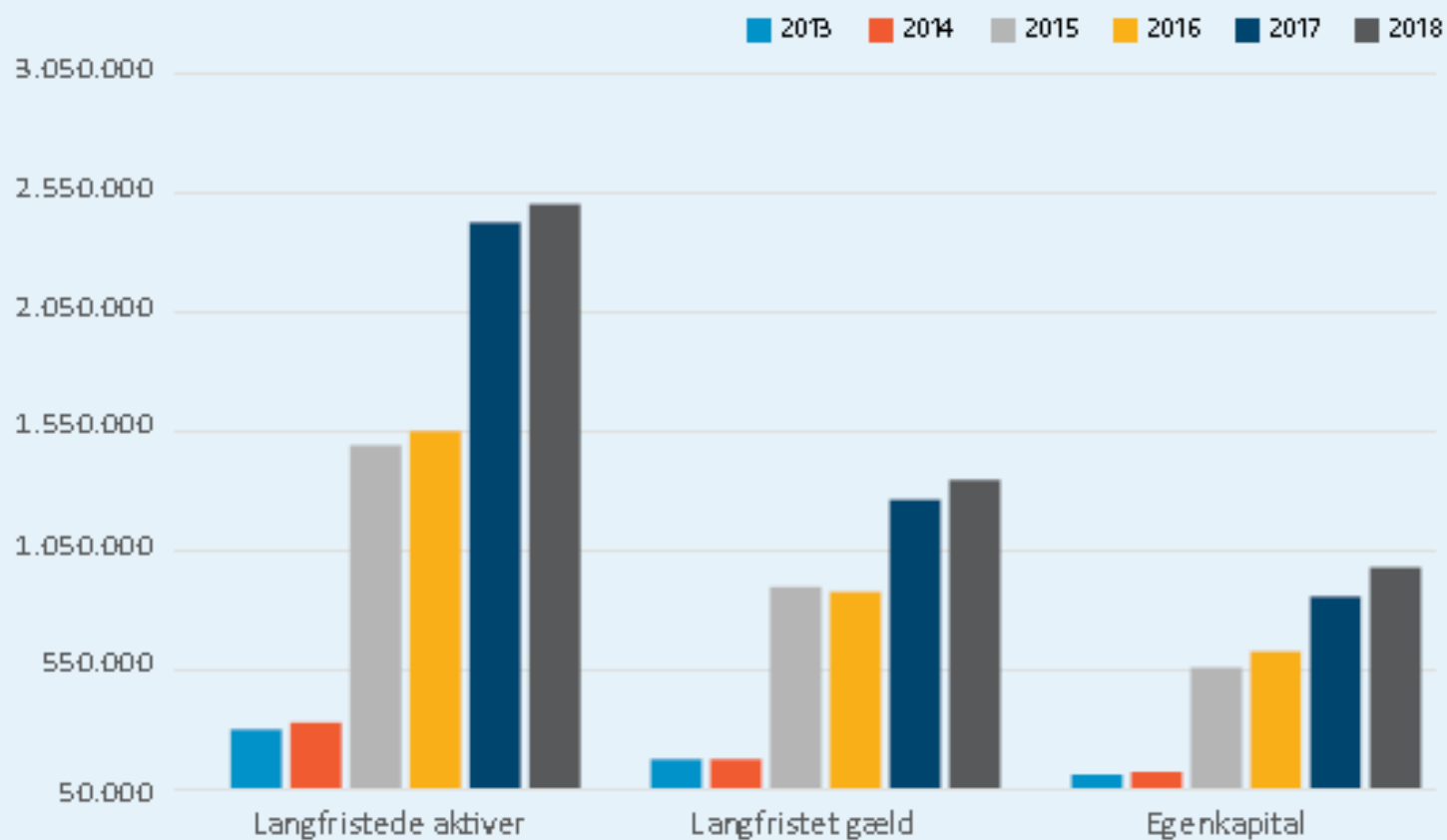




# Balanceudvikling siden 2014



## UDVIKLING I BALANCE (1.000DKK)





- 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

# Investeringsjendomme udgør 99% af aktiverne



Beløb i DKK 1.000	Vurdering 31-12-2017	Vurdering 31-12-2018	Vurdering Valuar 31-12-2017	Vurdering Valuar 31-12-2018	Vurdering Valuar Omk + 10%*
K/S Danske Immobilien	1.270.636	1.316.306	1.274.418	1.322.459	1.454.705
PO Kohlmarkt	189.100	191.910	187.611	190.416	209.458
PO Walkerdamm	60.965	61.232	59.559	61.232	67.355
PO Wandsbek	34.913	35.014	34.247	36.963	40.659
PO Hamburger Chausse	44.796	44.804	43.180	43.310	47.641
Office Kamp	29.834	31.363	29.407	30.989	34.088
MC Property Fund	799.582	832.604	796.828	839.997	923.996
	<b>2.429.826</b>	<b>2.513.232</b>	<b>2.425.251</b>	<b>2.525.366</b>	<b>2.777.903</b>

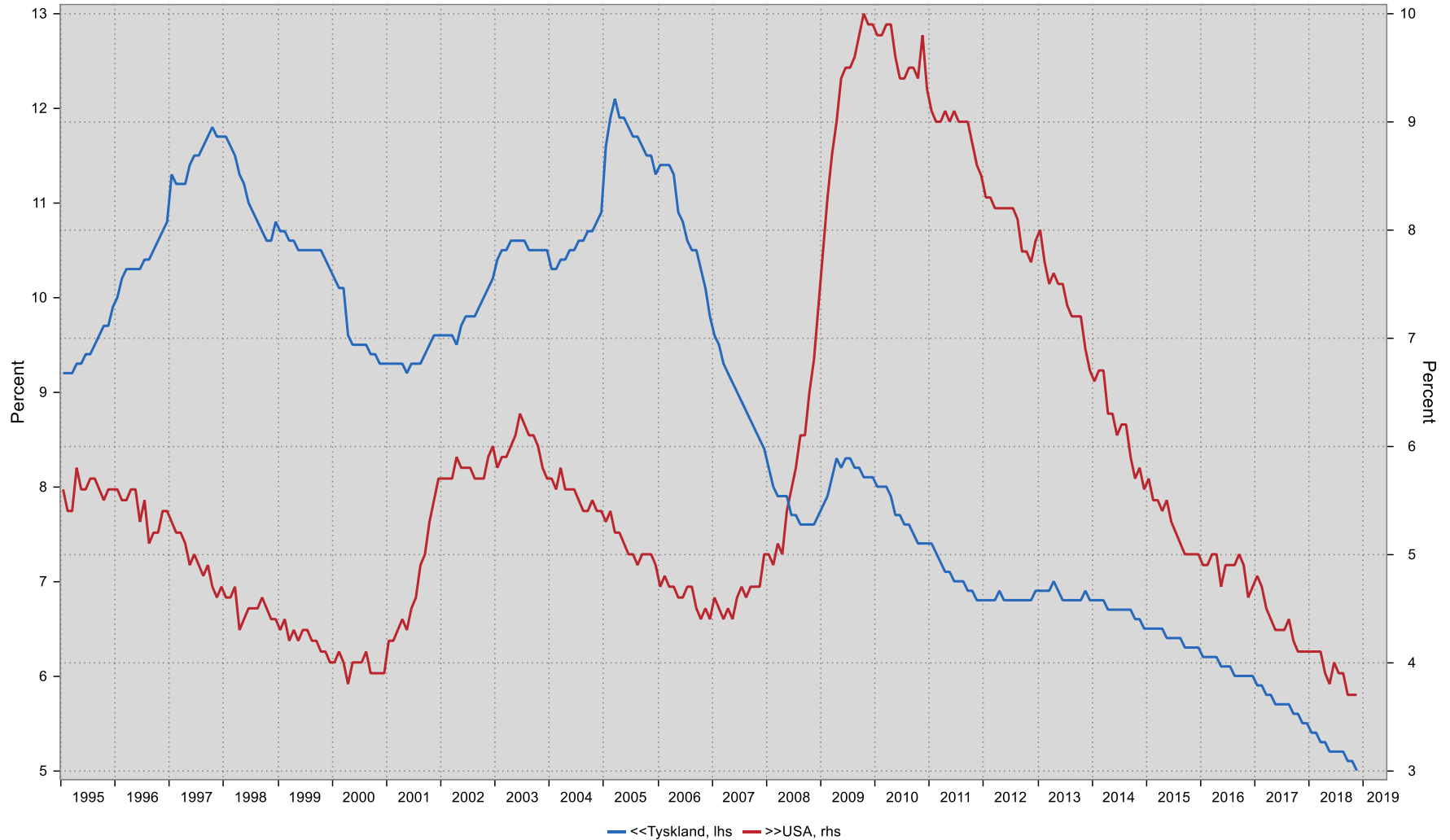
\* Grundskat varierer i delstater.

# Væsentlige overskrifter i Tyskland



- IMF har i januar nedjusteret væksten i verden og i Tyskland til 1,5% i 2019 og 1,3% i 2020.
- Politisk svær situation i Europa og i Tyskland
- Arbejdsløshed i Tyskland på laveste niveau siden genforeningen
- Handels-og betalingsbalancen viser fortsat voldsomme overskud
- Væksten er drevet af stigende indenlandsk forbrug
- Statens gæld af BNP falder og går under 60% i 2020
- Mangel på boliger overalt
- Ejendomsmarked glødende i specielt de store byer

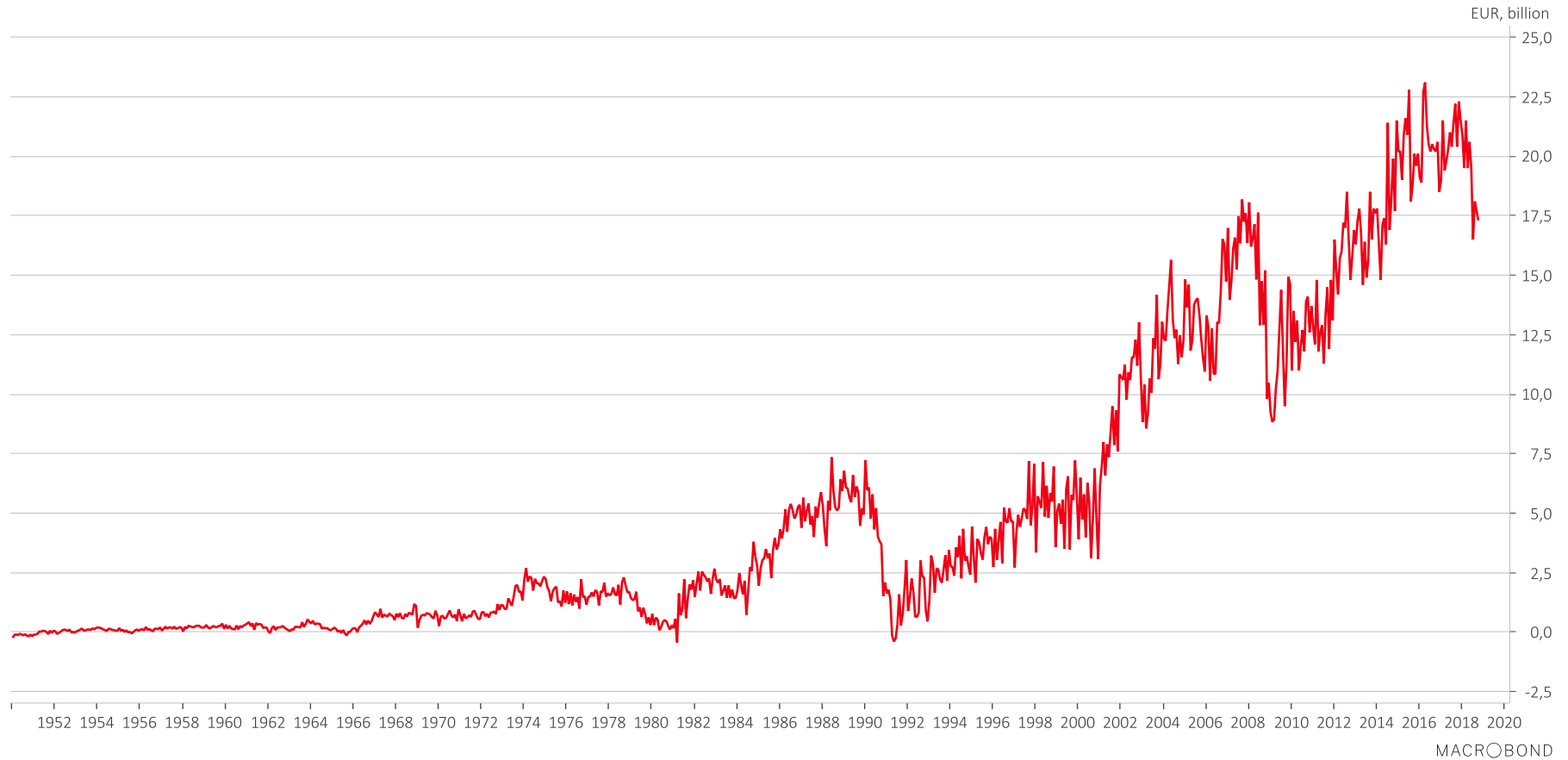
# Dramatisk fald i arbejdsløsheden



# Handelsbalance påvirkes af Kina og "Dieselgate"



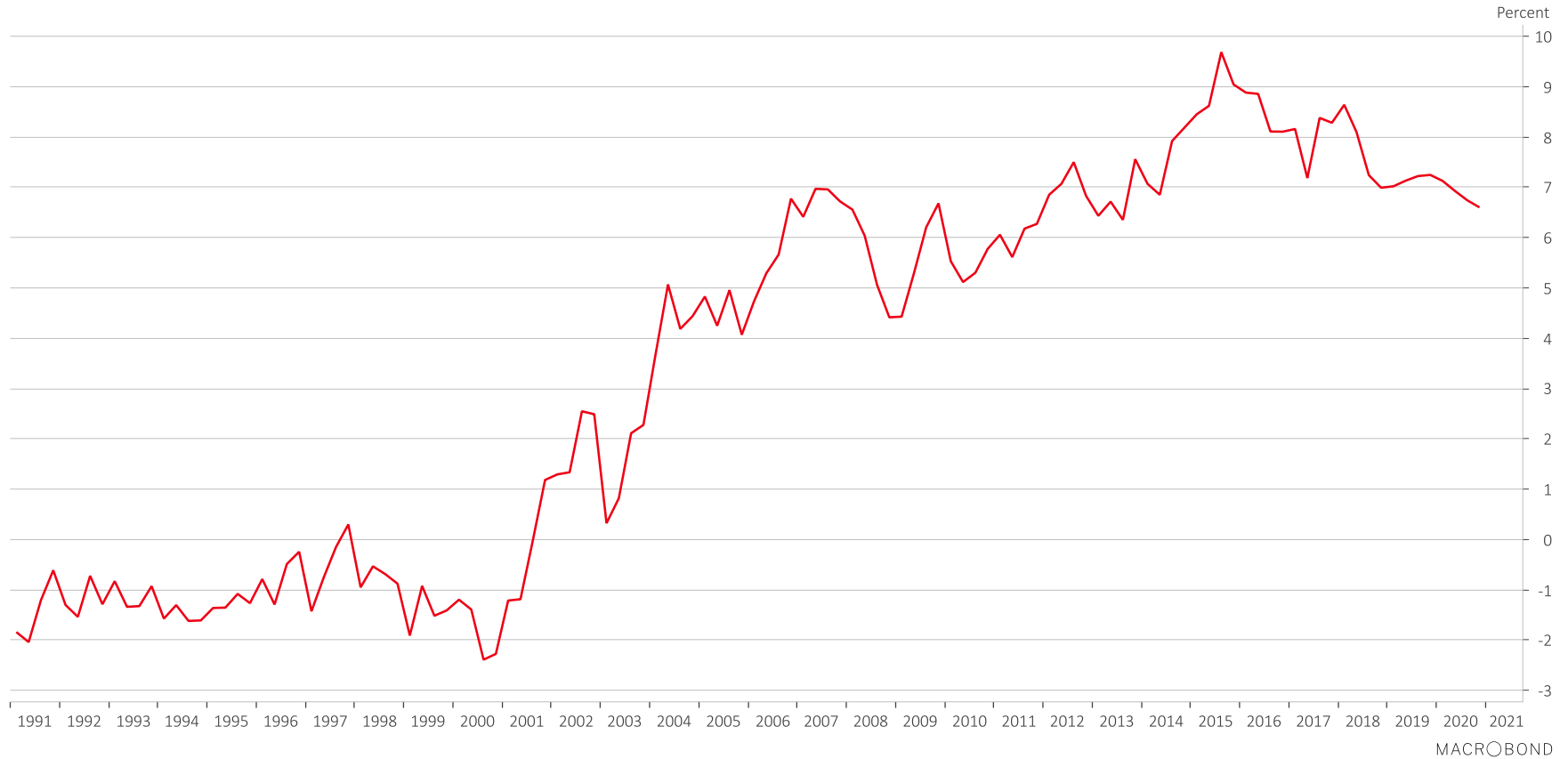
Germany, Foreign Trade, Total, Trade Balance, Calendar Adjusted (X-12 ARIMA), SA (X-12 ARIMA), EUR



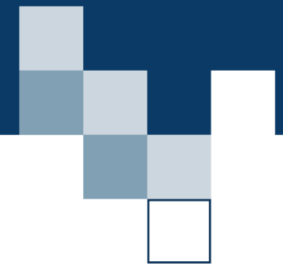
# Betalingsbalance overskud i forhold til BNP falder markant



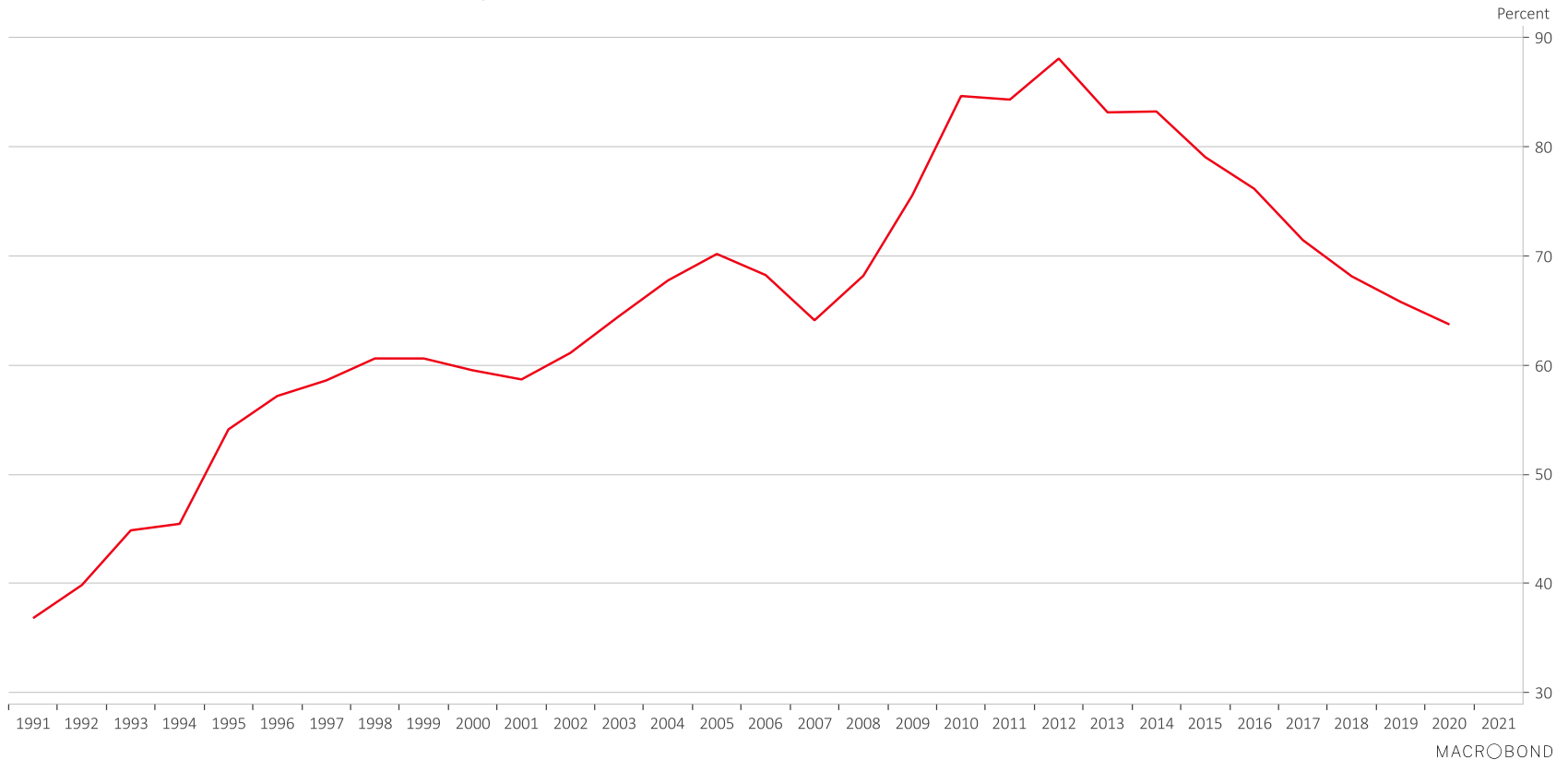
**Germany, Current Account Balance, as A Percentage of GDP, OECD Economic Outlook, Estimate, Calendar Adjusted, SA**



# Orden i eget hus: Statens gæld i % af BNP

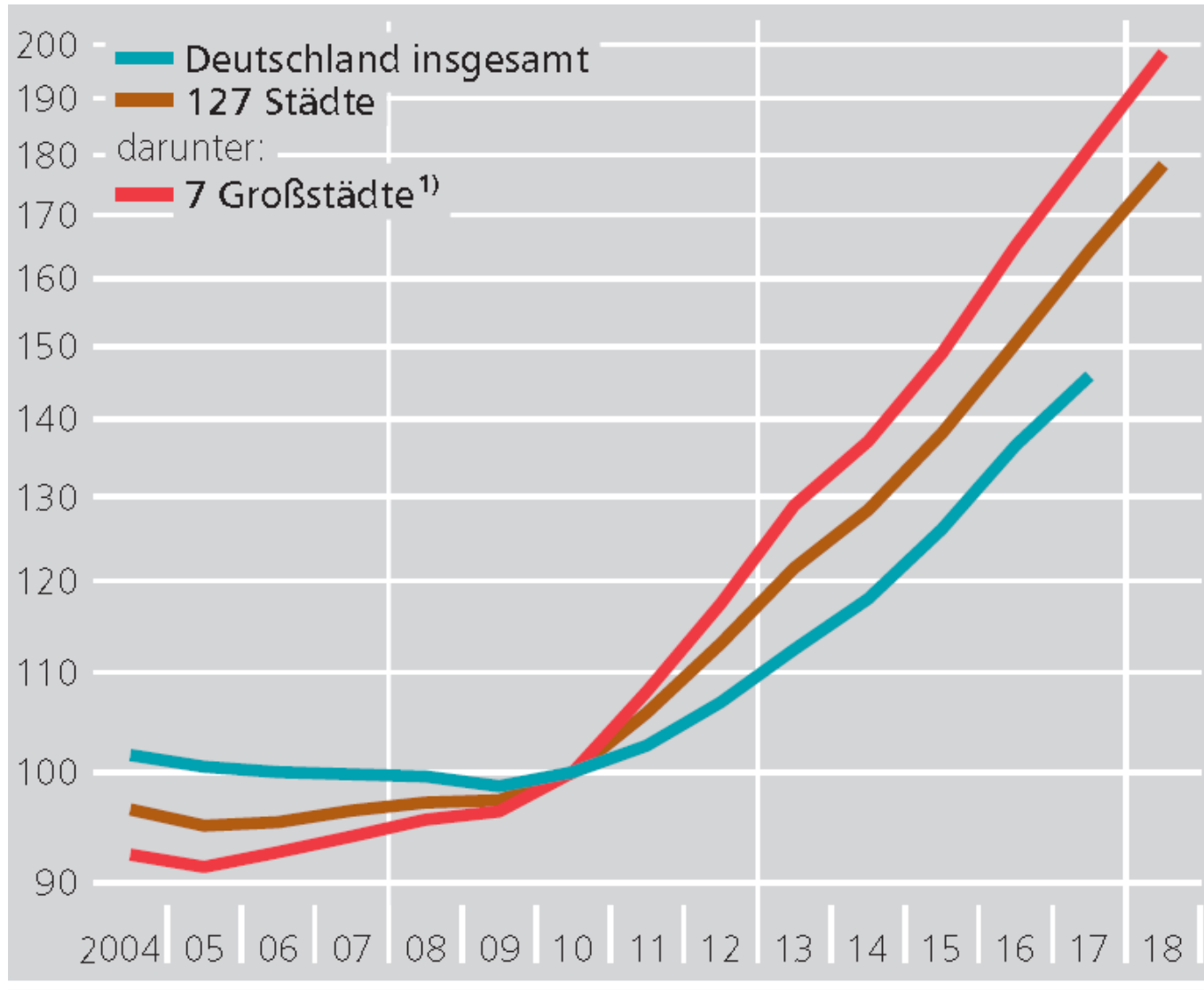


**Germany, General Government Gross Financial Liabilities, as A Percentage of GDP, OECD Economic Outlook, Estimate, Calendar Adjusted, SA**

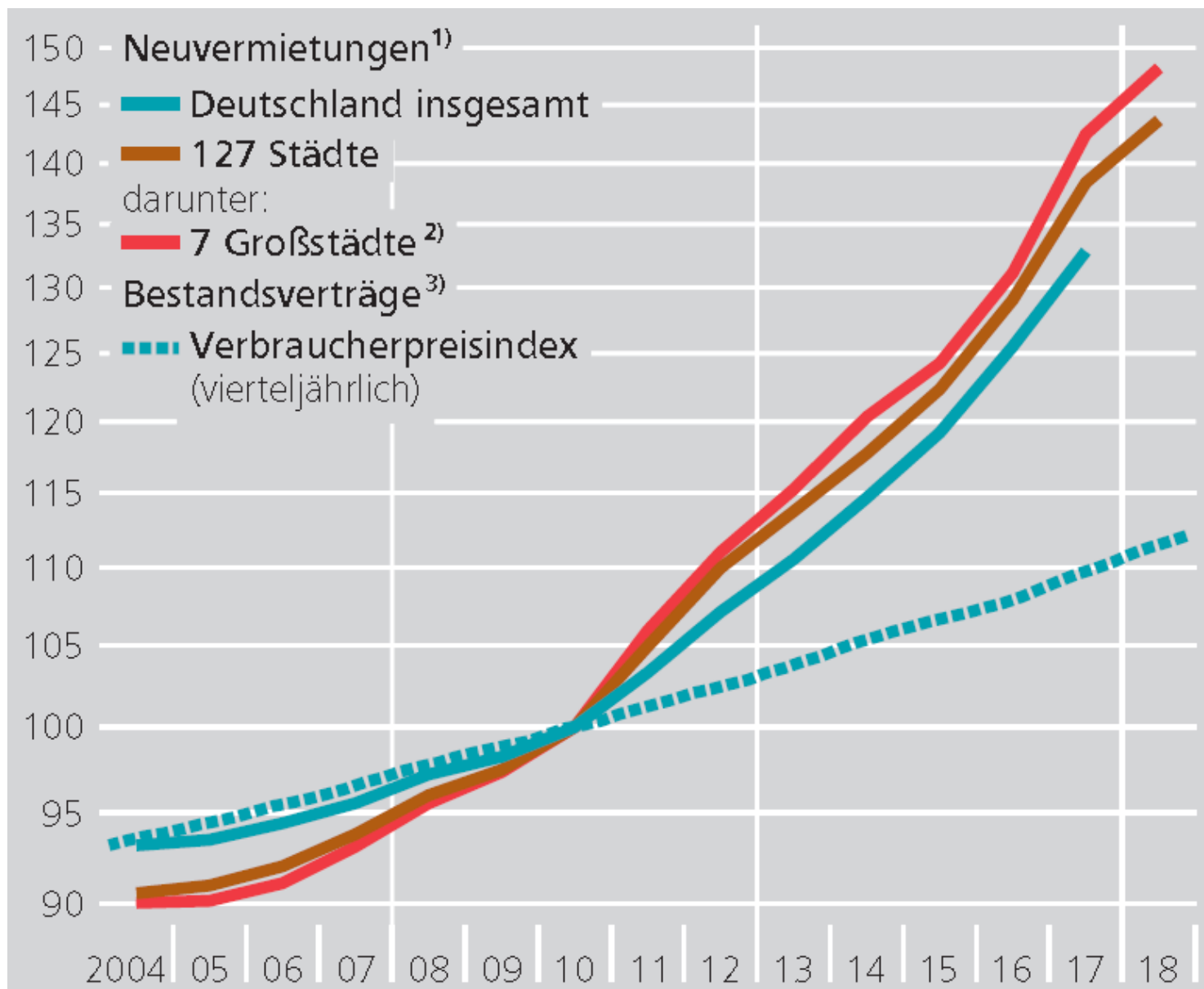




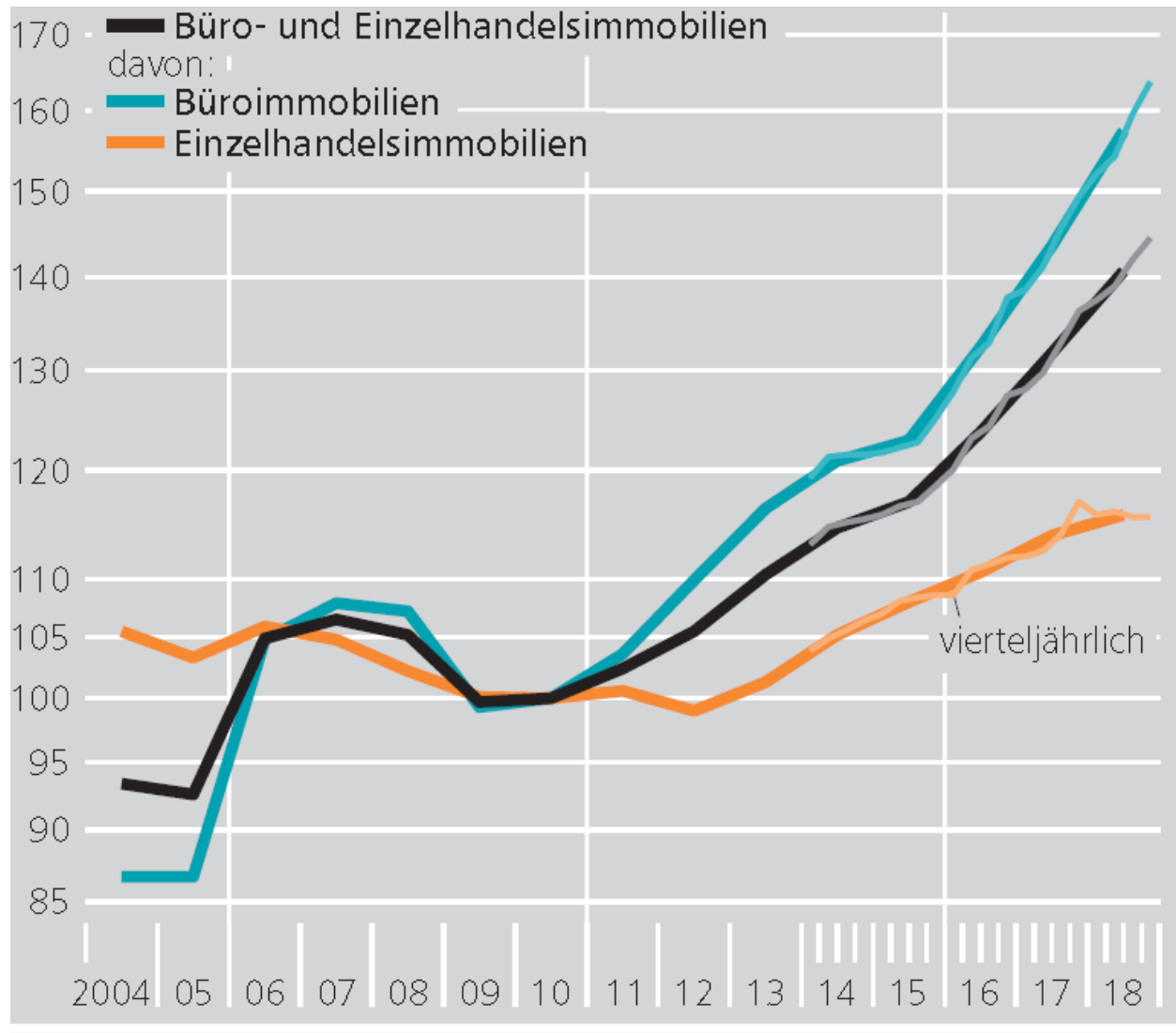
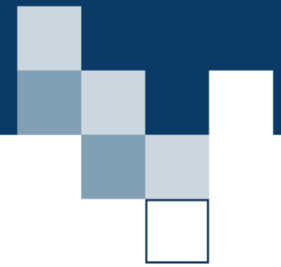
# Udviklingen i boligpriser i byer



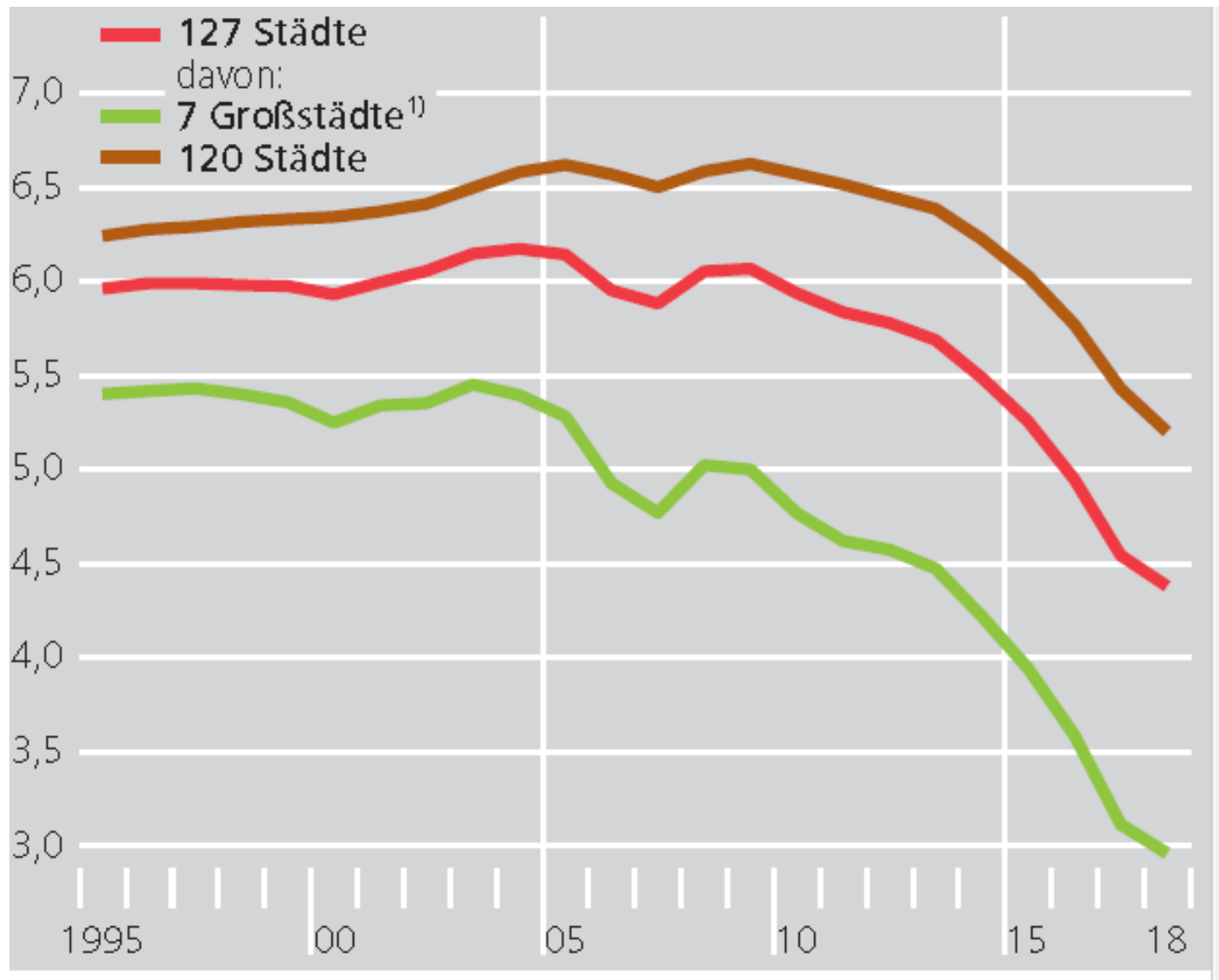
# Lejeniveau for lejligheder



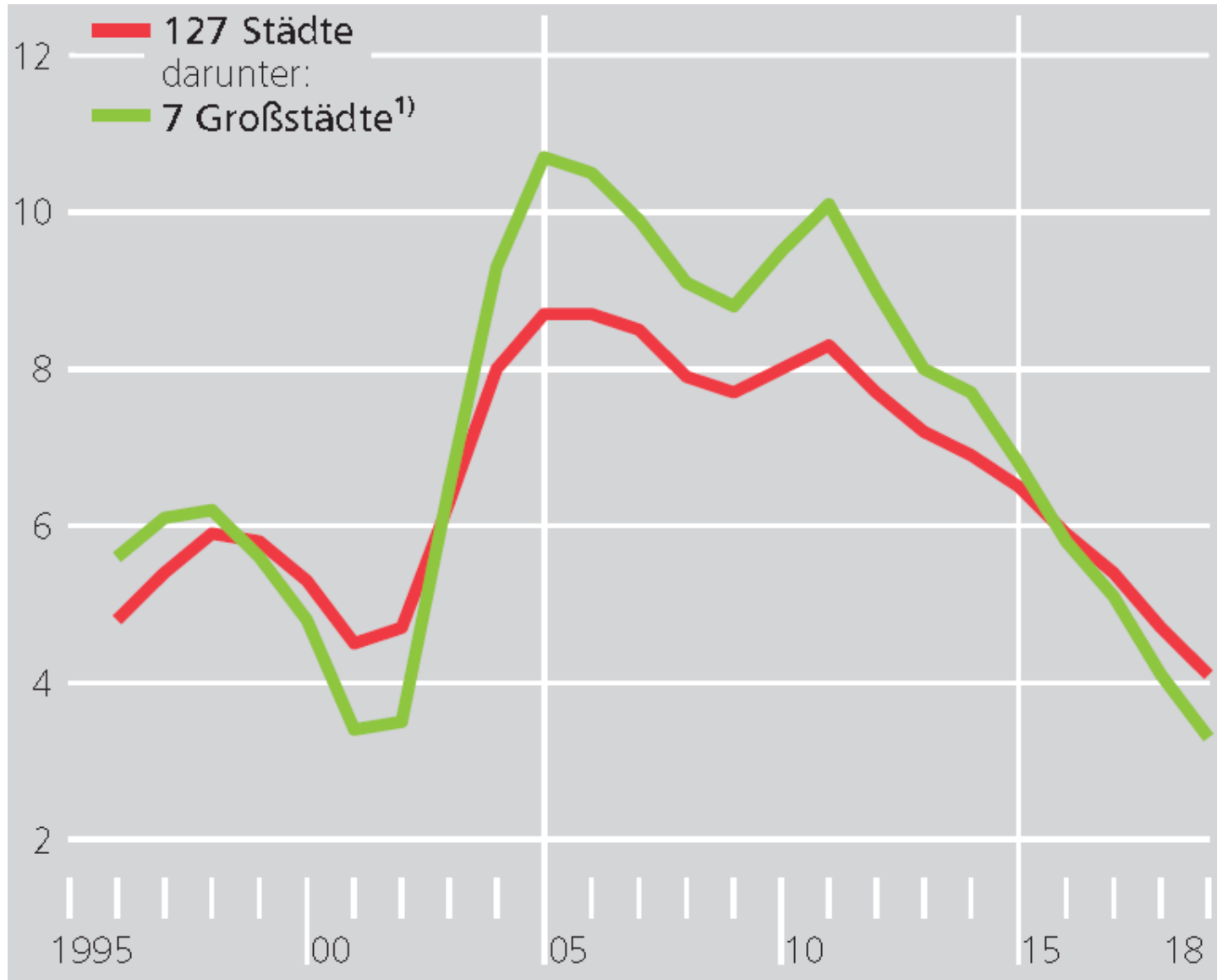
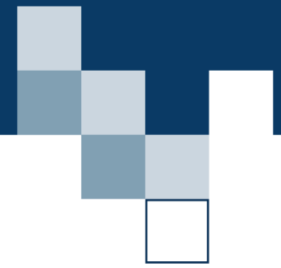
# Priser erhvervsejendomme



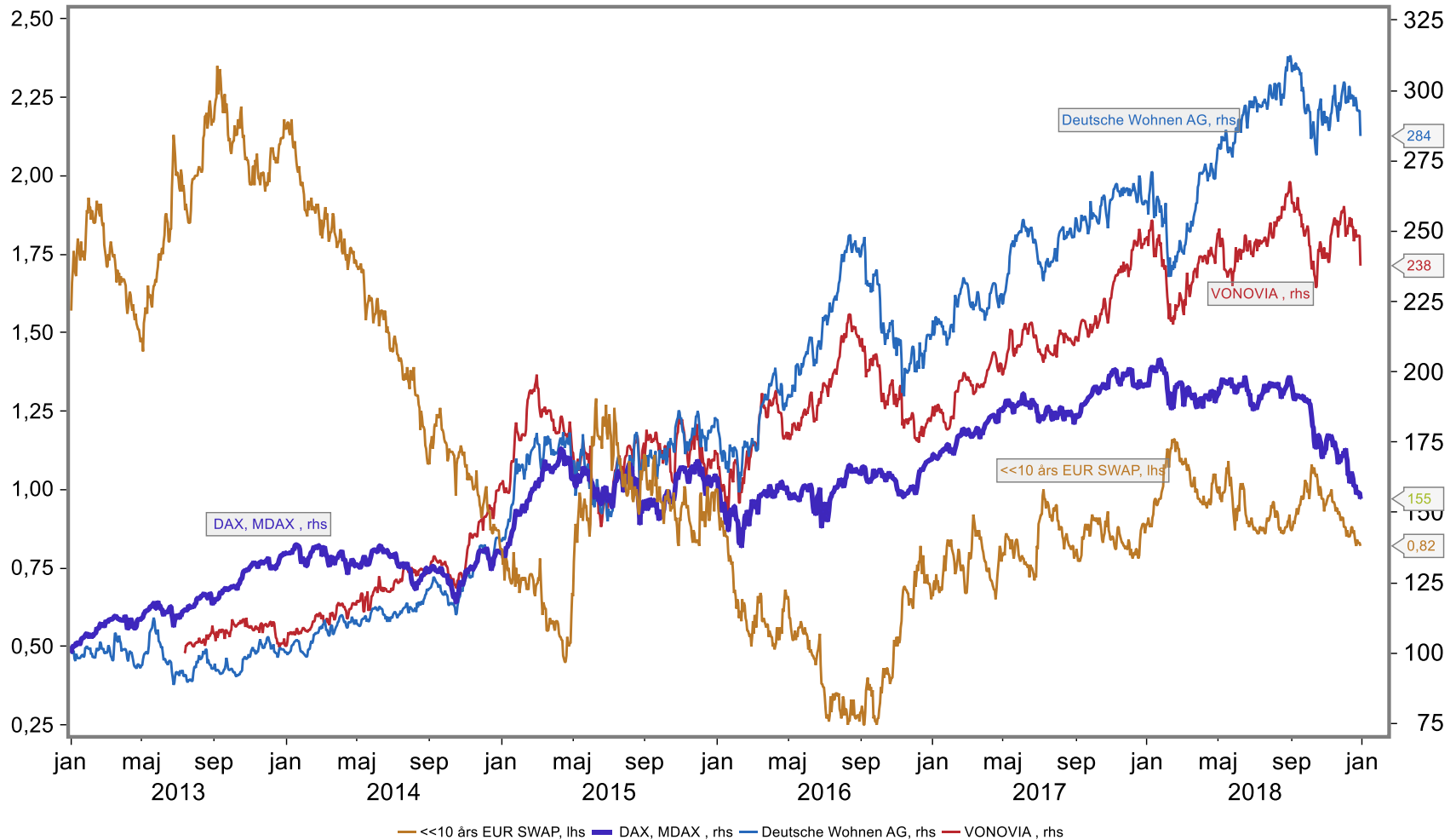
# Afkast for erhvervsejendomme



# Tomgang kontorejendomme



# Tyske aktieindeks og ejendomsaktier



# Forventninger til 2019



<b>OMSÆTNING*</b>	<b>Forventning til 2019</b>	<b>Realiseret i 2018</b>
K/S Danske Immobilien (Bolig)	88 - 92	89,1
Prime Office A/S (Kontor)	20 - 23	22,4
MC Property Fund Hamburg GmbH	49 - 53	52
Omsætning i alt	157 - 168	163,6

<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT (EBIT)</b>	<b>Forventning til 2019</b>	<b>Realiseret i 2018</b>
K/S Danske Immobilien (Bolig)	52 - 58	56,6
Prime Office A/S (Kontor)	14 - 18	17,9
MC Property Fund Hamburg GmbH	22 - 26	26,6
Resultat af primær drift (EBIT) i alt	88 - 102	98,3

<b>FINANSIELLE POSTER</b>	<b>Forventning til 2019</b>	<b>Realiseret i 2018</b>
K/S Danske Immobilien (Bolig)	10	10,1
Prime Office A/S (Kontor)	6	5,6
MC Property Fund Hamburg (Bolig og erhverv)	10	10,3
Resultat før skat og værdiregulering af ejendomme	62 - 76	65,6

# Finanskalender 2019



Årsrapport 2018

27.marts 2019

Generalforsamling

25.april 2019

Delårsrapport 1. kvartal 2019

15. maj 2019

Halvårsrapport 2019

22. august 2019

Delårsrapport 3. kvartal 2019

20. november 2019

Finanskalender

20. november 2019





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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt

# Selskabets strategi



## DE 5 STRATEGISKE SØJLER

Selskabets strategi er koncentreret omkring drift og balancestyning.

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 kun 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 FORKLÆRET

### 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

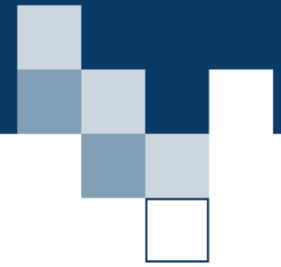
Via langsigtede investeringsprogrammer fastlægges vedligeholdelse og investeringer, således at alle ejendomme er tilpasset markedsforholdene.

### 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.



- Fokus på udlejning og drift
  - I K/S Danske stiger husleje for 16. år i træk
  - Udlejning forbedret med næsten 2% i MC Property Fund Hamburg GmbH
  - Vedligeholdelse er vores største omkostning
  - Fokus på investeringer og lønsomhed

# Resultatopgørelse 2018

## Resultatopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
4	<b>Nettoomsætning</b>	163.566	114.230	4.416	3.701
5	Driftsomkostninger	(50.374)	(35.547)	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	113.192	78.683	4.416	3.701
10	Andre driftsindtægter	0	11.222	0	0
6,78,9	Salgs- og administrationsomkostninger	(14.863)	(14.899)	(7181)	(9.302)
	<b>Resultat af primær drift</b>	98.329	75.006	(2.765)	(5.601)
19	Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	94.783	91.805
11	Finansielle indtægter	5	5	898	917
12	Finansielle omkostninger	(32.767)	(17.891)	(7613)	(3.971)
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	65.567	57.120	85.304	83.152
13	Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	83.483	75.791	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	149.050	132.911	85.304	83.152
15	Skat af årets resultat	(20.129)	(14.388)	(7.363)	(10.183)
16	<b>Årets resultat</b>	128.921	118.523	77.941	72.969
	<b>Fordeling af årets resultat</b>				
	Moderselskabets aktionærer	77.941	72.969		
	Ikke kontrollerende interesser	50.980	45.554		
	<b>I alt</b>	128.921	118.523		
	<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>				
17	Resultat pr. aktie (EPS)	22,43	22,75		
17	Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	22,43	22,75		

# Segmenter



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>89.143</b>	<b>22.415</b>	<b>52.008</b>	<b>0</b>	<b>163.566</b>
Driftsomkostninger	(28.267)	(2.099)	(20.008)	-	-50.374
<b>Brutto resultat</b>	<b>60.876</b>	<b>20.316</b>	<b>32.000</b>	<b>0</b>	<b>113.192</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.320)	(2.352)	(5.426)	-2.765	-14.863
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>56.556</b>	<b>17.964</b>	<b>26.574</b>	<b>-2.765</b>	<b>98.329</b>
Finansielle poster, netto	(10.111)	(5.625)	(10.312)	-6.714	-32.762
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>46.445</b>	<b>12.339</b>	<b>16.262</b>	<b>-9.479</b>	<b>65.567</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	32.368	3.636	47.479	-	83.483
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.813</b>	<b>15.975</b>	<b>63.741</b>	<b>-9.479</b>	<b>149.050</b>

# Totalindkomst 2018

## Totalindkomstopgørelse

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	128.921	118.523	77.941	72.969
	<b>Anden totalindkomst</b>				
	<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
	Kursreguleringer	2.572	882	1.460	533
24,27	Dagsværdireguleringer af sikring sinstrumenter	(8.883)	10.949	(4.138)	7.466
24,27	Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(2.620)	850
25	Skat af dagsværdireguleringer	910	(1.643)	910	(1.643)
	Anden totalindkomst	(5.401)	10.189	(4.389)	7.205
	<b>Årets totalindkomst</b>	123.520	128.711	73.552	80.174
	<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
	Moder selskabets aktionærer	73.552	80.174		
	Ikke kontrollerende in teresser	49.968	48.537		
	<b>I alt</b>	123.520	128.711		

# Aktiver

## Aktiver

Note	Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
		2018	2017	2018	2017
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<i>Materielle aktiver</i>				
13,18	Investeringsejendomme	2.513.238	2.429.833	0	0
18	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	344	323	0	0
	<i>Finansielle aktiver</i>				
19	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	778.609	685.534
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>2.513.582</b>	<b>2.430.156</b>	<b>778.609</b>	<b>685.534</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
20	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.740	3.792	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	29.385
21	Andre tilgodehavender	2.406	4.840	52	52
	Periodeafgrænsningsposter	155	889	155	889
	Likvide beholdninger	24.237	21.561	2.193	2.063
	Aktiver bestemt for salg	0	23.260	0	0
	<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>28.538</b>	<b>54.342</b>	<b>2.401</b>	<b>32.390</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.542.120</b>	<b>2.484.498</b>	<b>781.010</b>	<b>717.924</b>

# Vurdering investeringsejendomme



	Vurdering		
1.000 DKK	31-12-2017	31-12-2018	
K/S Danske Immobilien	1.270.636	1.316.306	45.670
PO Kohlmarkt	189.100	191.910	2.809
PO Walkerdamm	60.965	61.232	267
PO Wandsbek	34.913	35.014	101
PO Hamburger Chausse	44.796	44.804	8
Office Kamp	29.834	31.363	1.529
MC Property Fund	799.582	832.604	33.022
	2.429.826	2.513.232	83.406



# Passiver

## KONCERN

## MODERSELSKAB

Note	Beløb i DKK 1.000	2018	2017	2018	2017
	<b>Egenkapital</b>				
22	Aktiekapital	174.666	174.666	174.666	174.666
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	369.610	277.509
	Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(17.166)	(9.193)	(5.950)	(3.609)
	Reserve for valu takursregulering	1.792	(780)	0	0
	Overført resultat	818.910	689.989	20.138	36.346
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>978.201</b>	<b>854.681</b>	<b>558.464</b>	<b>484.912</b>
	<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	419.738	369.770	0	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>558.464</b>	<b>484.912</b>	<b>558.464</b>	<b>484.912</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
25	Udskudt skat	102.952	87.005	35.324	30.945
24	Gæld til kreditinstitutter	1.305.500	1.260.486	0	0
24	Gæld til banker	24.264	119.923	24.264	119.923
24	Anden gæld	37.337	37.225	37.337	37.225
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.470.053</b>	<b>1.504.638</b>	<b>96.925</b>	<b>188.092</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
24	Gæld til kreditinstitutter	3.392	3.253	0	0
24	Gæld til banker	33.797	43.036	12.935	24.568
	Leverandørgæld	5.141	11.358	0	0
	Gæld, tilknyttede virksomheder	0	0	98.730	8.325
	Selskabsskat	6.716	3.173	5.305	3.130
24,26	Anden gæld	44.820	64.358	8.651	8.897
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.866</b>	<b>125.179</b>	<b>125.621</b>	<b>44.920</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>1.563.919</b>	<b>1.629.817</b>	<b>222.546</b>	<b>233.012</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.542.120</b>	<b>2.484.498</b>	<b>781.010</b>	<b>717.924</b>

# Realkreditfinansiering

## OVERSIGT FOR KONCERNENS GÆLDSFORPLIGTELSE OVERFOR REALKREDITINSTITUT \*

Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Lån	Rente i%**)	Forfalds- tidspunkt	Vurdering pr. 31. dec. 2018	LTV Langfristet
K/S Danske Immobilien	Bolig	576.746	0,030	2028	1.316.306	43,8%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.716	0,18	2025	35.014	62,0%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	111.204	0,18	2025	191.910	57,9%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.958	0,18	2025	44.804	57,9%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.438	0,18	2025	31.363	55,6%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	35.080	0,18	2025	61.232	57,3%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Blandet	520.750	0,08	2027	832.604	62,5%
<b>I alt</b>		<b>1.308.892</b>			<b>2.513.232</b>	<b>52,1%</b>
I alt (Bolig)		576.746			1.316.306	
I alt (Kontor+ MCPF)		732.146			1.196.926	

# 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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt



- Årets resultat på DKK 128,921 mio. er fordelt således mellem moderselskabet og ikke-kontrollerende interesser:
- Moderselskabets aktionærer 77,941 mio. DKK
- Ikke kontrollerende interesser 50,98 mio. DKK
  
- Udbytte på 3 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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt

# Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslår **GENVALG** af:



Flemming Lindeløv



Torben Hjort



Knud Hjorth

- Ved valg af bestyrelsens medlemmer er der lagt vægt på:
  - Uafhængighed og kompetencer
- Honorar for 2019 indstilles til DKK 100.000 og 2 x honorar til formanden og 1,5 x til næstformanden.
- Formand for revisionsudvalg modtager DKK 50.000.

For beskrivelse af medlemmerne henvises til årsrapporten

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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt



- Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
- Statsautoriseret revisor Morten Gade Steinmetz og Lars Østergaard





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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt

# Bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier

- Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til i perioden frem til næste ordinære generalforsamling i 2020, 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 %.
- 
- Forslaget er en forlængelse af den nuværende bemyndigelse, som udløber på tidspunktet for den ordinære generalforsamling i 2019.
- 
- 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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt

# Bemyndigelse til kapitalforhøjelse



- Der stilles forslag om at forlænge 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 2023.
- 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 1.4.2024 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. 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 1.4.2024 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt DKK 15.000.000 (svarende til 300.000 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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.**
8. Godkendelse af vederlag til bestyrelsen
8. Eventuelt

# Ændring af formål



- Bestyrelsen stiller forslag om, at selskabets formål gøres mere fleksibelt, således at vedtægternes § 3.1. ændres ved at I Tyskland slettes. Vedtægternes § 3.1. vil herefter se ud som følger med ændringen markeret med overstregning:
- 3.1. Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ~~i Tyskland~~ ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber, samt al anden virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.





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 og udbetaling af udbytte.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen og vederlag
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 selskabets formål.
8. **Godkendelse af vederlag til bestyrelsen**
8. Eventuelt

# Vederlagspolitik og godkendelse

- 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 2018 500.000 DKK fordelt med 200.000 til Flemming Lindeløv, Knud Aage Hjorth 200.000 og Torben Hjort 100.000. Herudover modtager Flemming Lindeløv samme honorar i K/S Danske Immobilien og MC Property Fund Hamburg GmbH. Torben Hjort og Knud Hjorth modtager hver 100.000 DKK i hver af selskaberne.
- Direktionen modtager en fast løn på i alt 1,6 mio. DKK