



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



## **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.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.

# Valg af dirigent og referent



Bestyrelsen indstiller at Henrik Demant vælges som dirigent og referent.



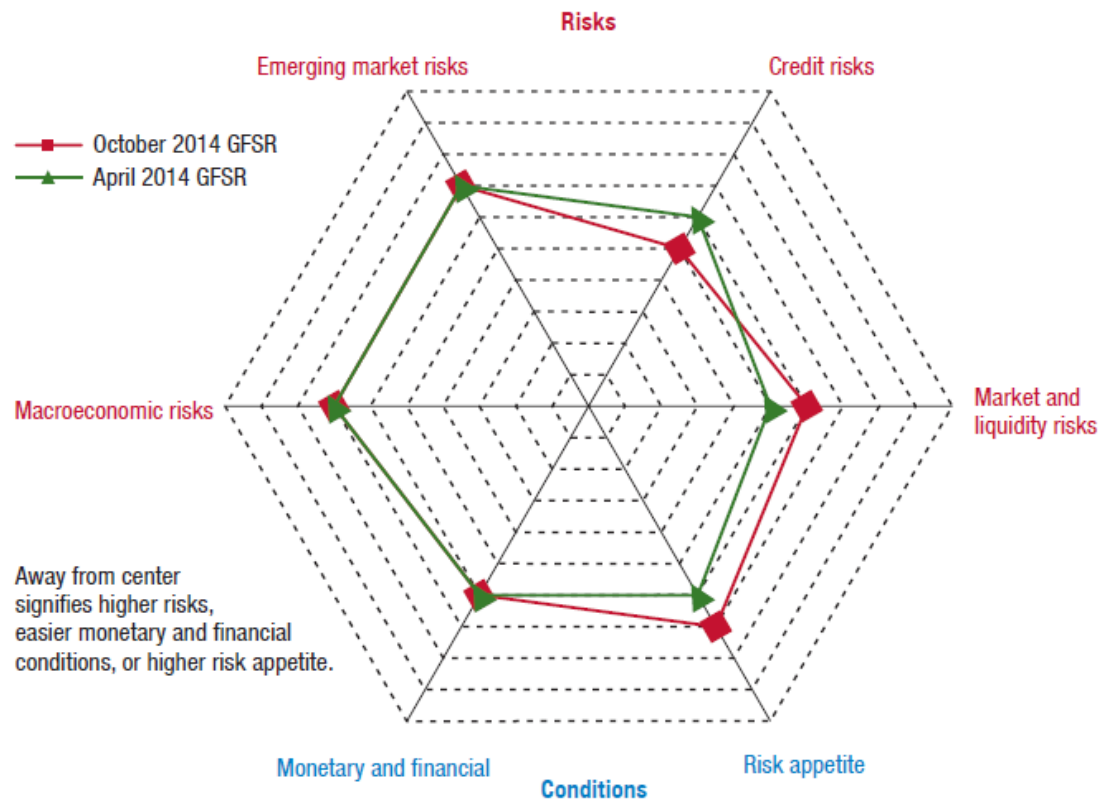
1. Valg af dirigent og referent.
- 2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.**
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.
8. Eventuelt.



- **Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF**
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien



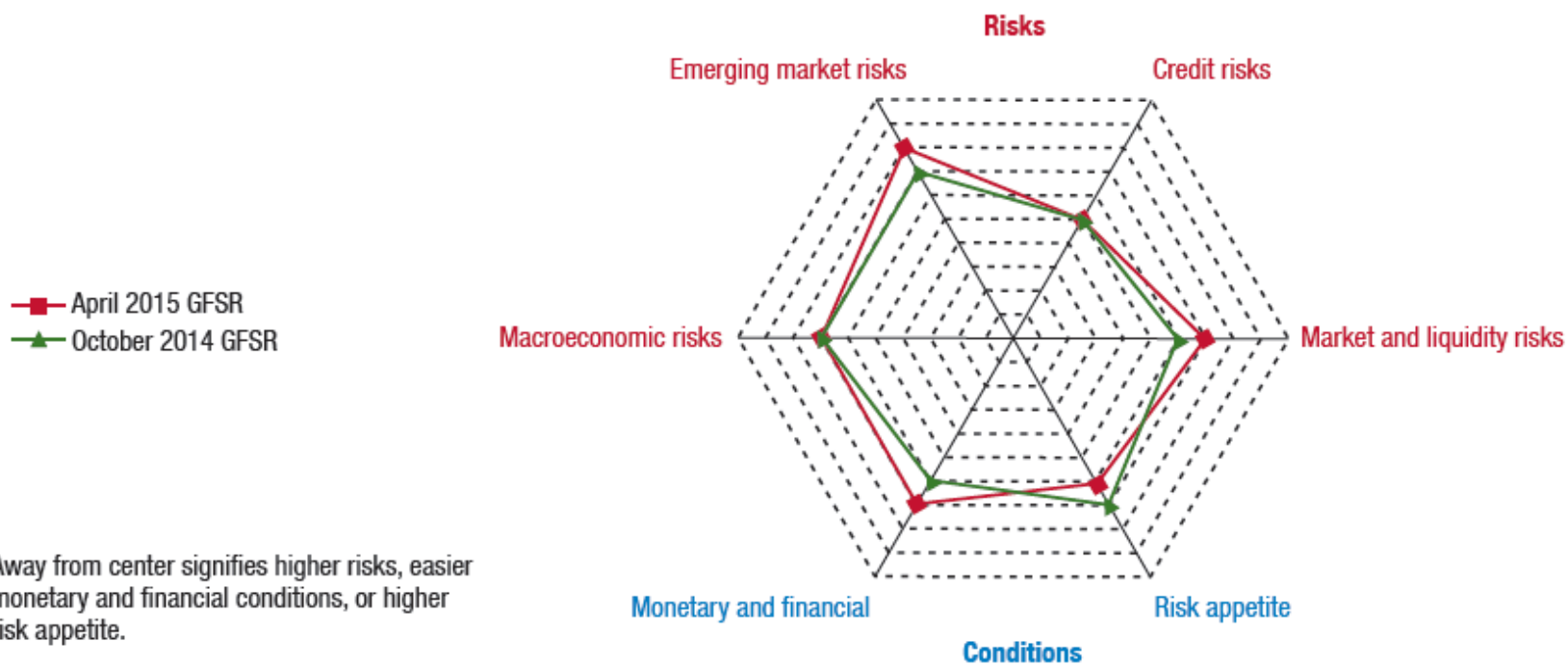
Figure 1.1. Global Financial Stability Map



Source: IMF staff estimates.

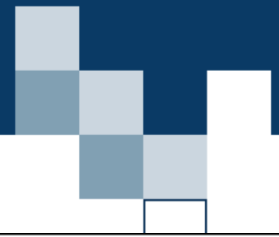


**Figure 1.1. Global Financial Stability Map: Risks and Conditions**

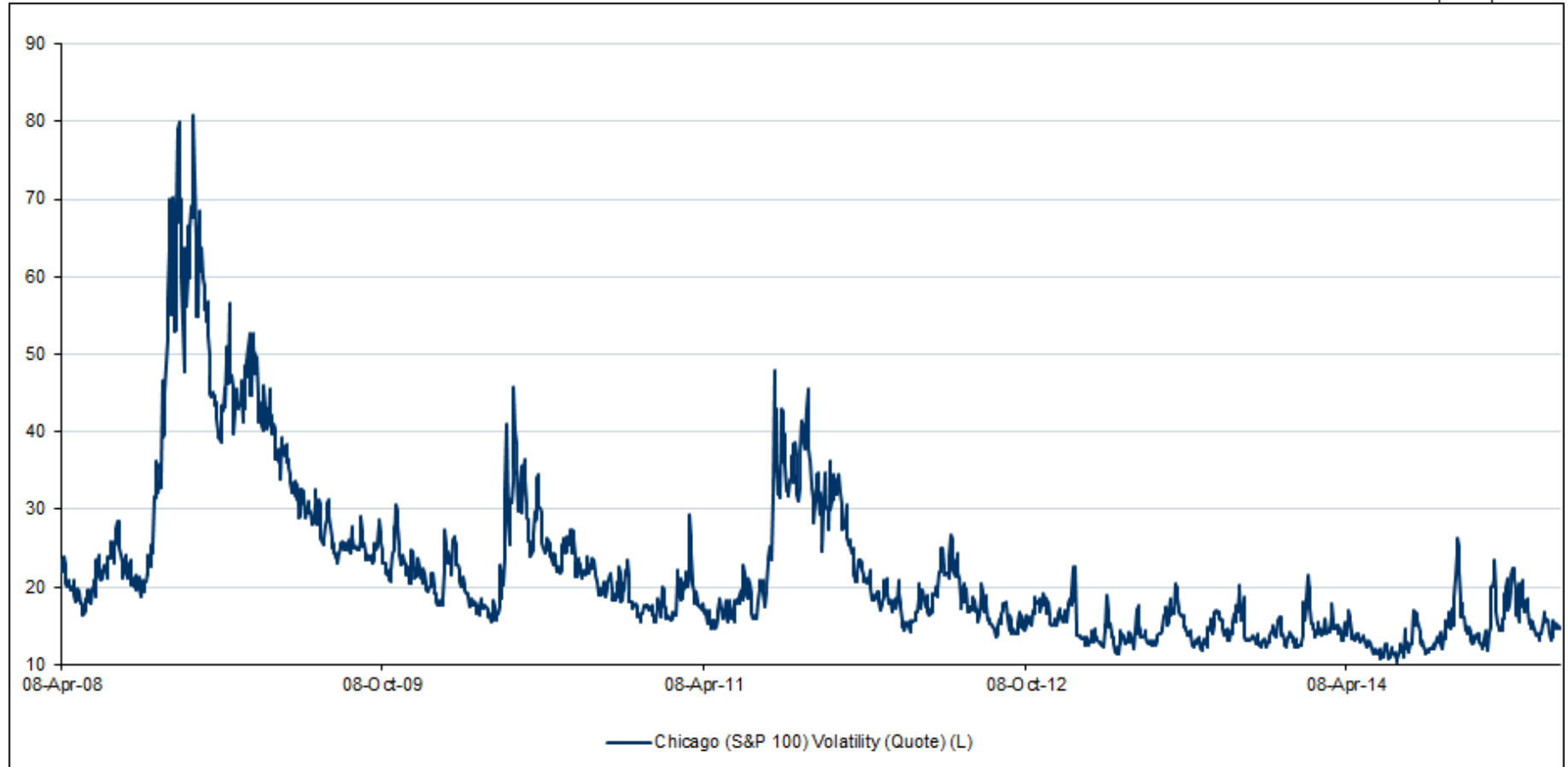


Source: IMF staff estimates.

Note: GFSR = *Global Financial Stability Report*.

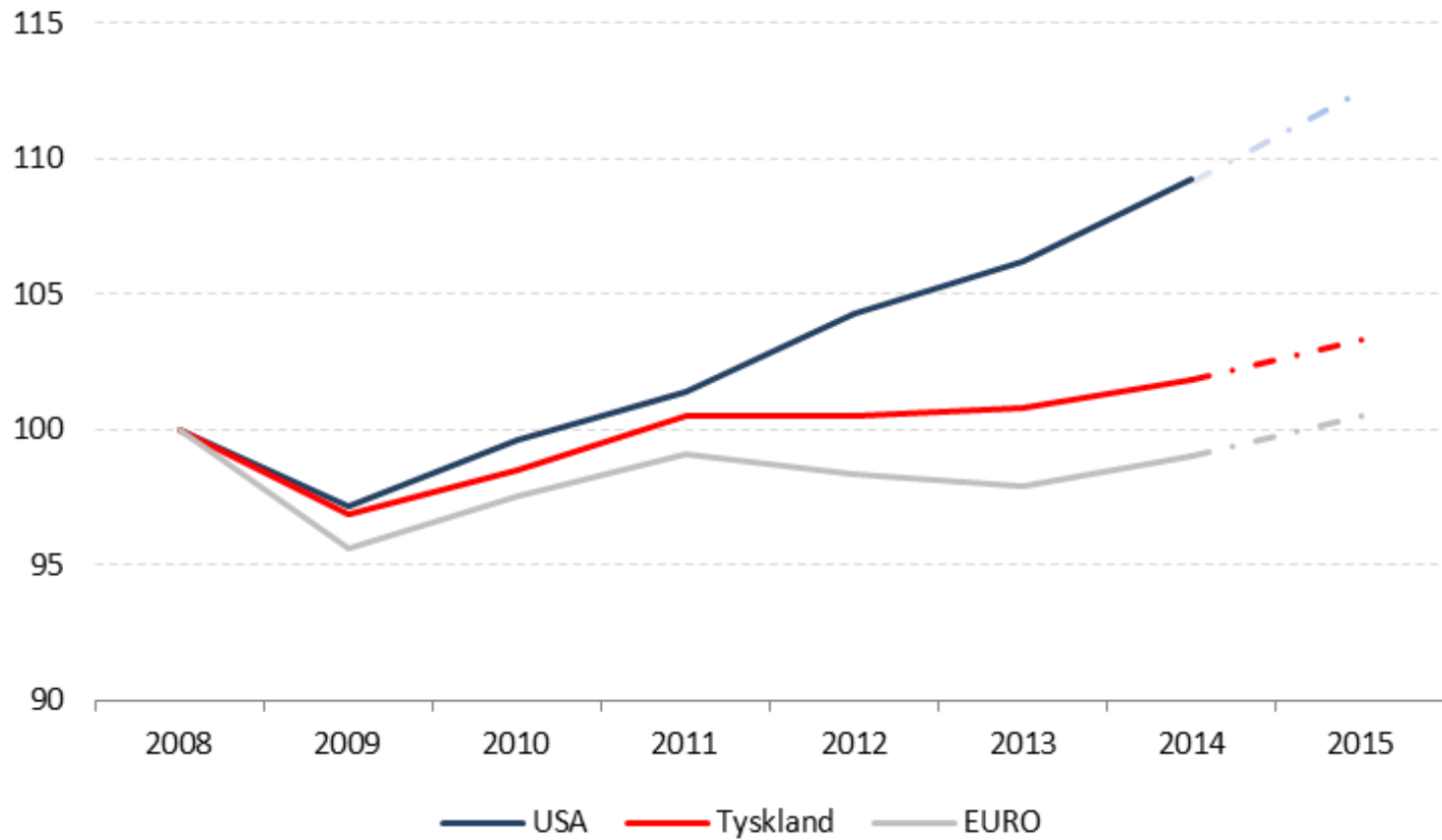


## VIX indekset normaliseret





# IMF BNP



# Vismandsrapport efterår 2014 - konjunkturudvikling

*Tabel 1.2. Hovedtræk af international konjunkturvurdering*

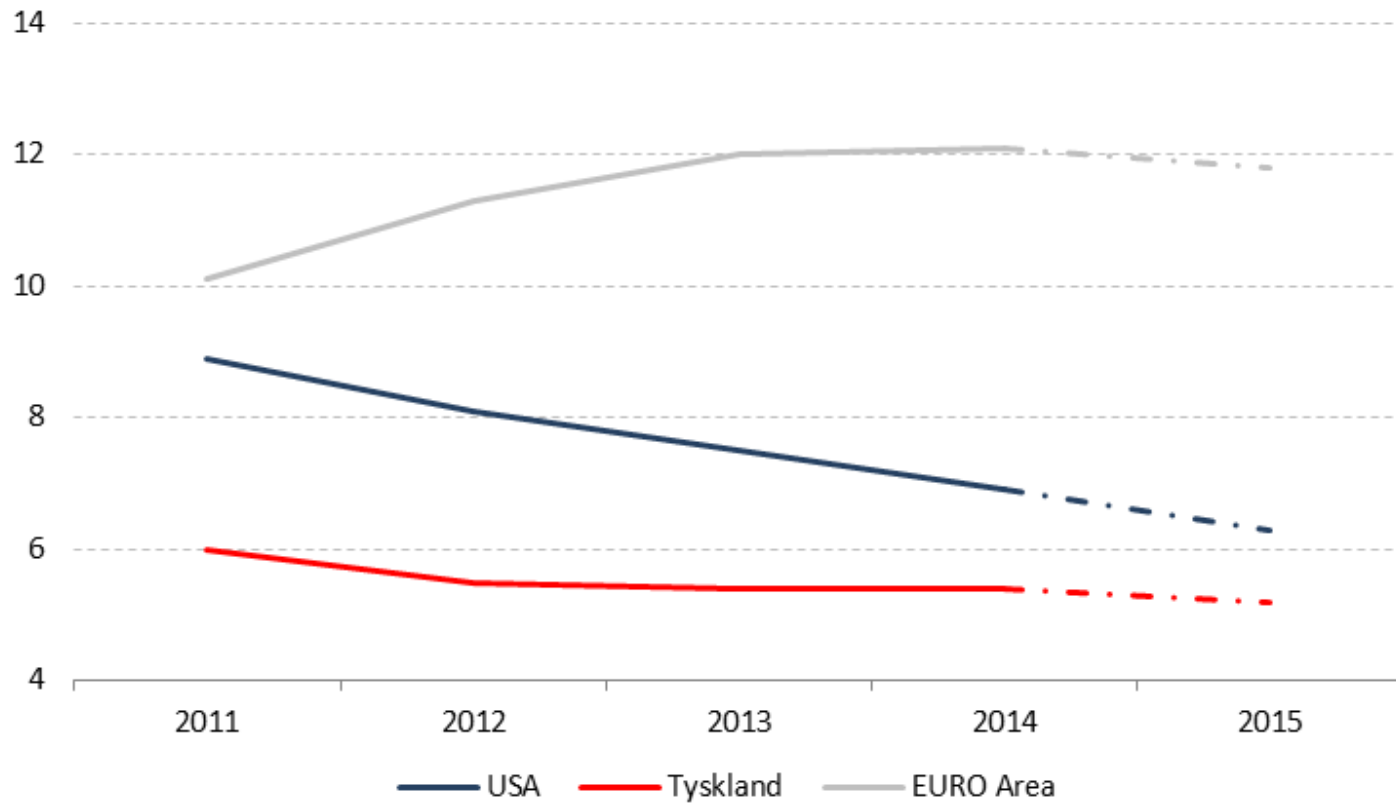
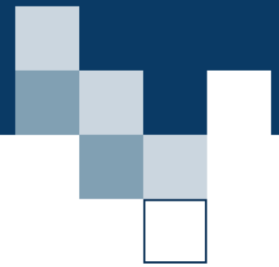
	2012	2013	2014	2015	2016
	----- Pct. -----				
<b>Realvækst</b>					
USA	2,3	2,2	2,3	3,3	3,5
Euroområdet	-0,5	-0,4	0,8	1,3	2,4
Danmarks aftagerlande	1,0	1,1	1,8	2,3	2,9
<b>Inflation</b>					
USA	2,1	1,5	2,0	2,0	2,0
Euroområdet	2,5	1,3	0,5	0,5	1,5
<b>Lønomkostninger</b>					
USA	1,6	1,9	2,3	2,2	2,2
Tyskland	3,0	2,4	2,5	2,5	2,3
Danmarks aftagerlande	2,4	2,1	2,4	2,5	2,4
<b>Produktivitet</b>					
USA	0,7	0,8	0,8	2,0	2,5
Tyskland	-0,5	-0,3	1,4	1,5	2,5
Danmarks aftagerlande	-0,1	0,3	0,9	1,3	1,9
<b>Pengepolitiske renter</b>					
USA	0,25	0,25	0,25	0,50	1,50
Euroområdet	0,88	0,55	0,14	0,05	0,40
<b>Lange renter</b>					
USA	1,80	2,35	2,70	3,25	3,90
Tyskland	1,57	1,63	1,50	1,60	2,25
	----- Dollar pr. tønde -----				
<b>Oliepris, Brent</b>	112	109	109	113	116

# Vismandsrapport efterår 2014 - Danmark

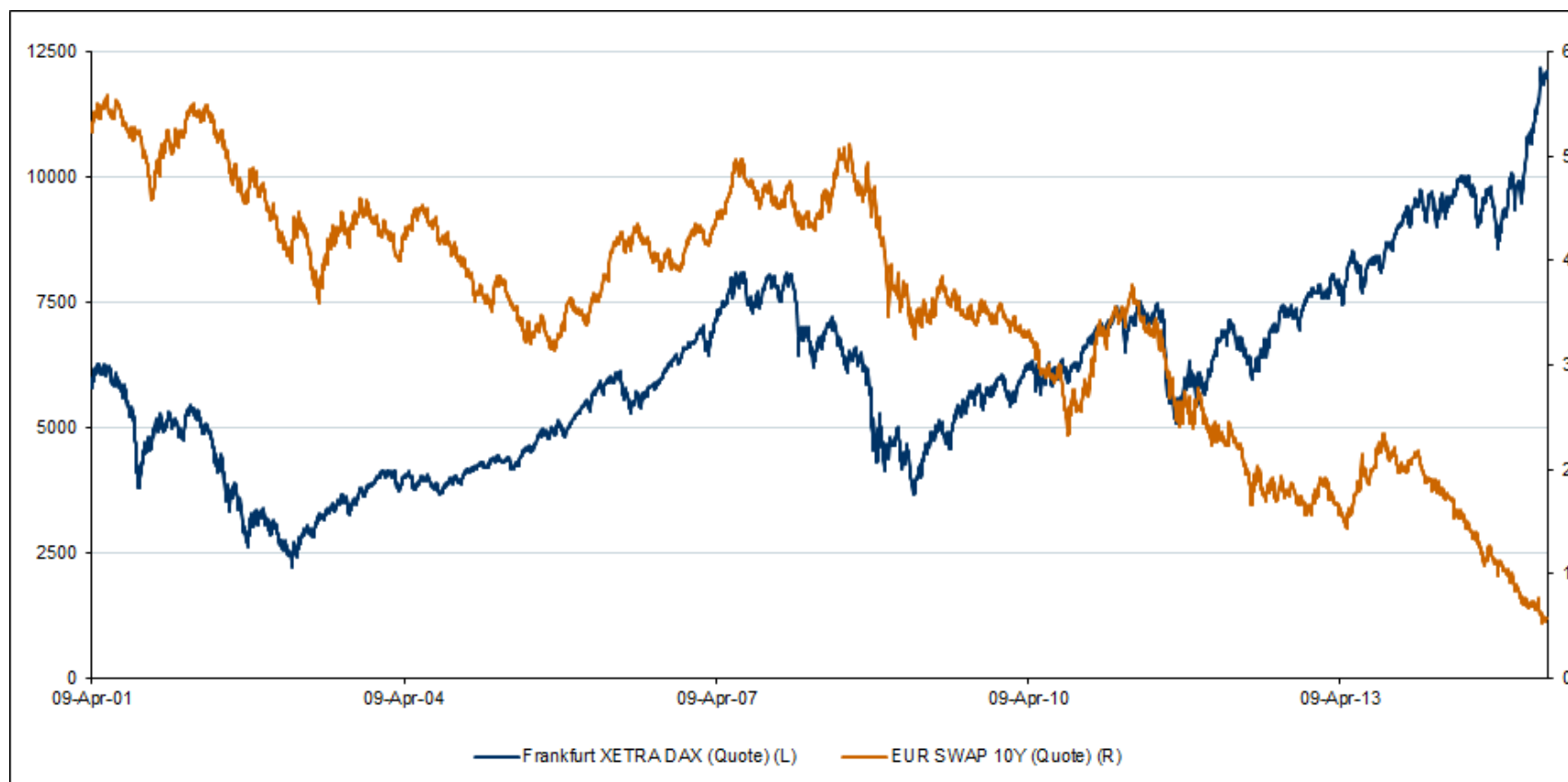


	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
	----- Mængdestigning i pct. -----							
Privat forbrug	0,0	1,6	2,8	3,2	0,1	1,1	1,9	2,8
Offentligt forbrug	0,8	1,5	0,6	0,6	0,7	1,3	0,8	0,6
Offentlige investeringer	0,5	2,1	-8,4	-2,2	-0,7	1,8	-4,6	-5,5
Boliginvesteringer	-5,0	4,2	5,7	5,4	-5,0	4,4	5,3	5,1
Erhvervsinvesteringer	2,9	3,5	6,7	8,0	2,8	2,8	5,6	9,5
Lagerændringer	0,2	0,2	0,4	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1
Indl. efterspørgsel i alt	0,6	2,1	2,9	3,1	0,6	1,8	2,2	2,9
Vareeksport	2,3	1,9	2,4	4,2	1,5	-0,2	2,2	3,9
Tjenesteeksport	-0,5	4,1	5,4	5,9	0,1	4,9	3,7	4,5
Efterspørgsel i alt	0,8	2,3	3,2	3,8	0,7	1,8	2,4	3,4
Vareimport	4,1	4,1	6,4	7,8	3,4	1,7	5,4	7,3
Tjenesteimport	-2,5	4,6	3,8	4,3	-2,1	9,1	2,2	0,6
Bruttonationalprodukt	0,4	1,4	2,0	2,4	0,4	0,5	1,5	2,6

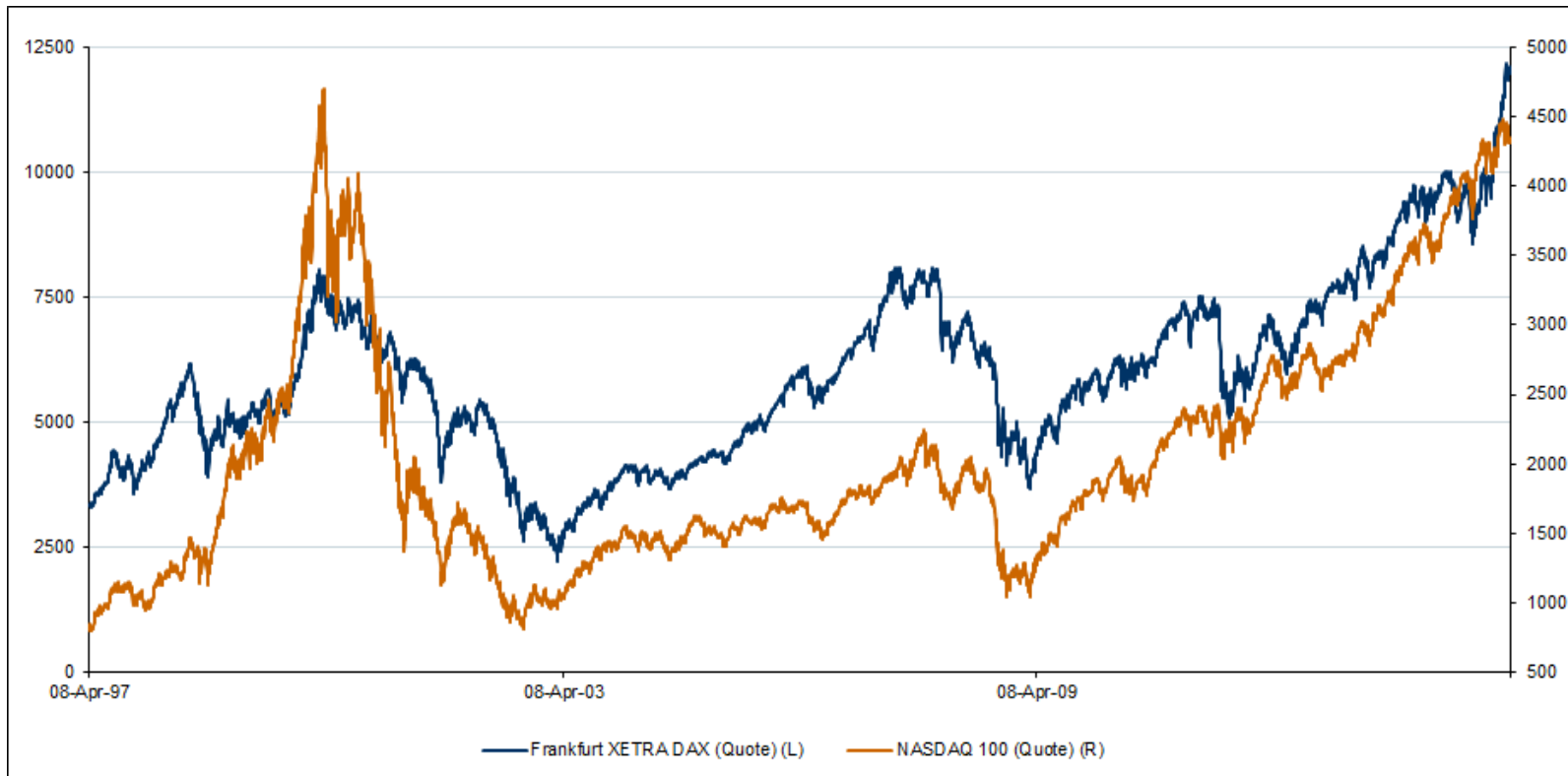
# IMF Arbejdsløshed



# Aktiemarked i Tyskland og 10 års renter



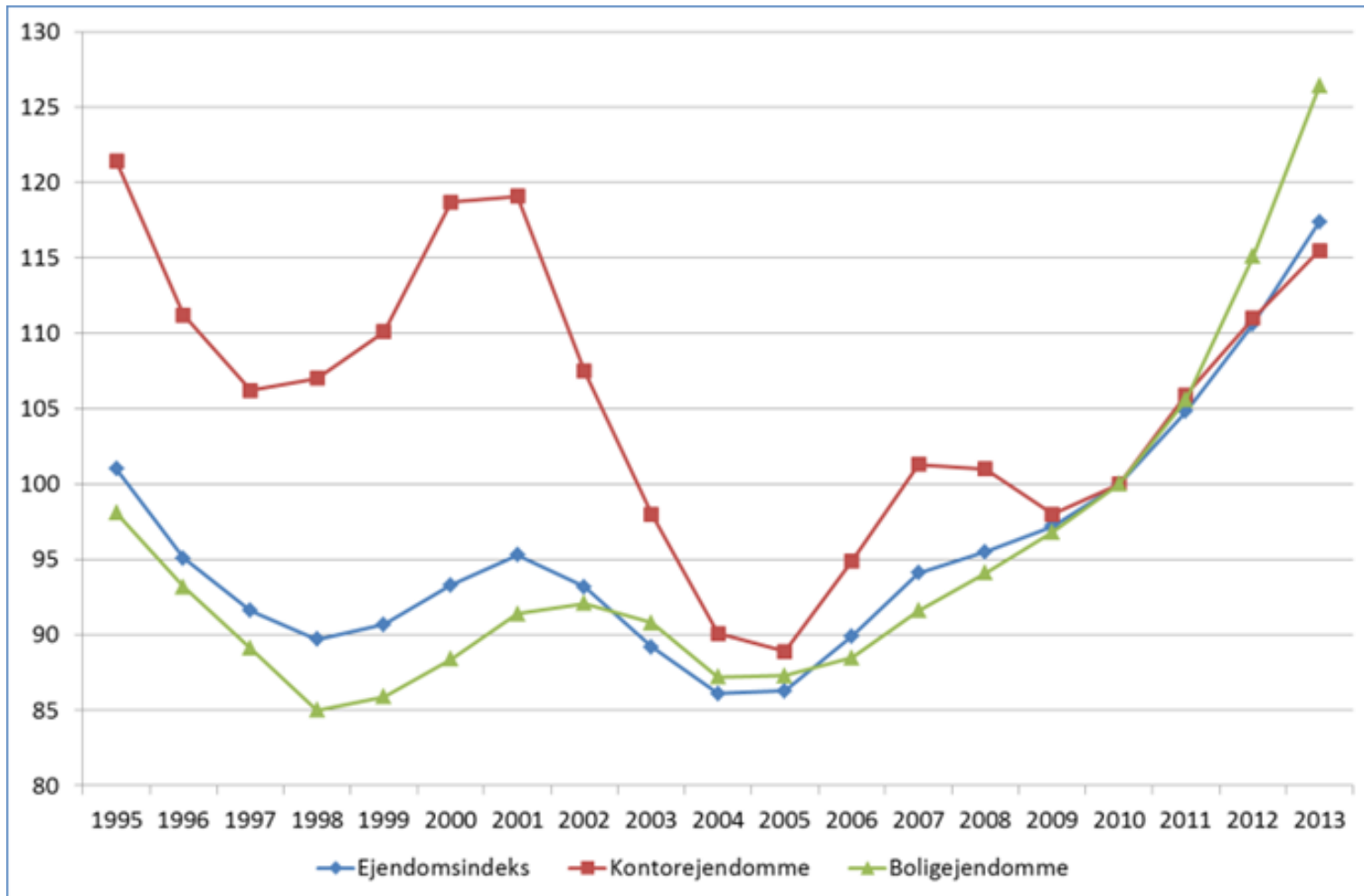
# Vi skal ikke tale om finansielle bobler i dag





- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- **Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank**
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien

# Det tyske ejendomsmarked







- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- **Vurdering af selskabets ejendomme**
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien



- Von Borries Advisory Partners (tidligere Engel & Völkers) har udarbejdet nye vurderingsrapporter for samtlige ejendomme.
- Dagsværdi af koncernens ejendomme i 2014 udgør T.DKK 325.285 mod T.DKK 298.673 sidste år.
- Købet af PO Wandsbek GmbH har for regnskabsåret 2014 forøget koncernens portefølje af ejendomme.
- Dagsværdiregulering af koncernens ejendomme for 2014 udgør T.DKK (1.007).
- Bestyrelsen ønske at modtage uafhængige vurderingsrapporter for samtlige ejendomme minimum hvert tredje år.

# Udvikling i ejendommenes værdi og lejeindtægter

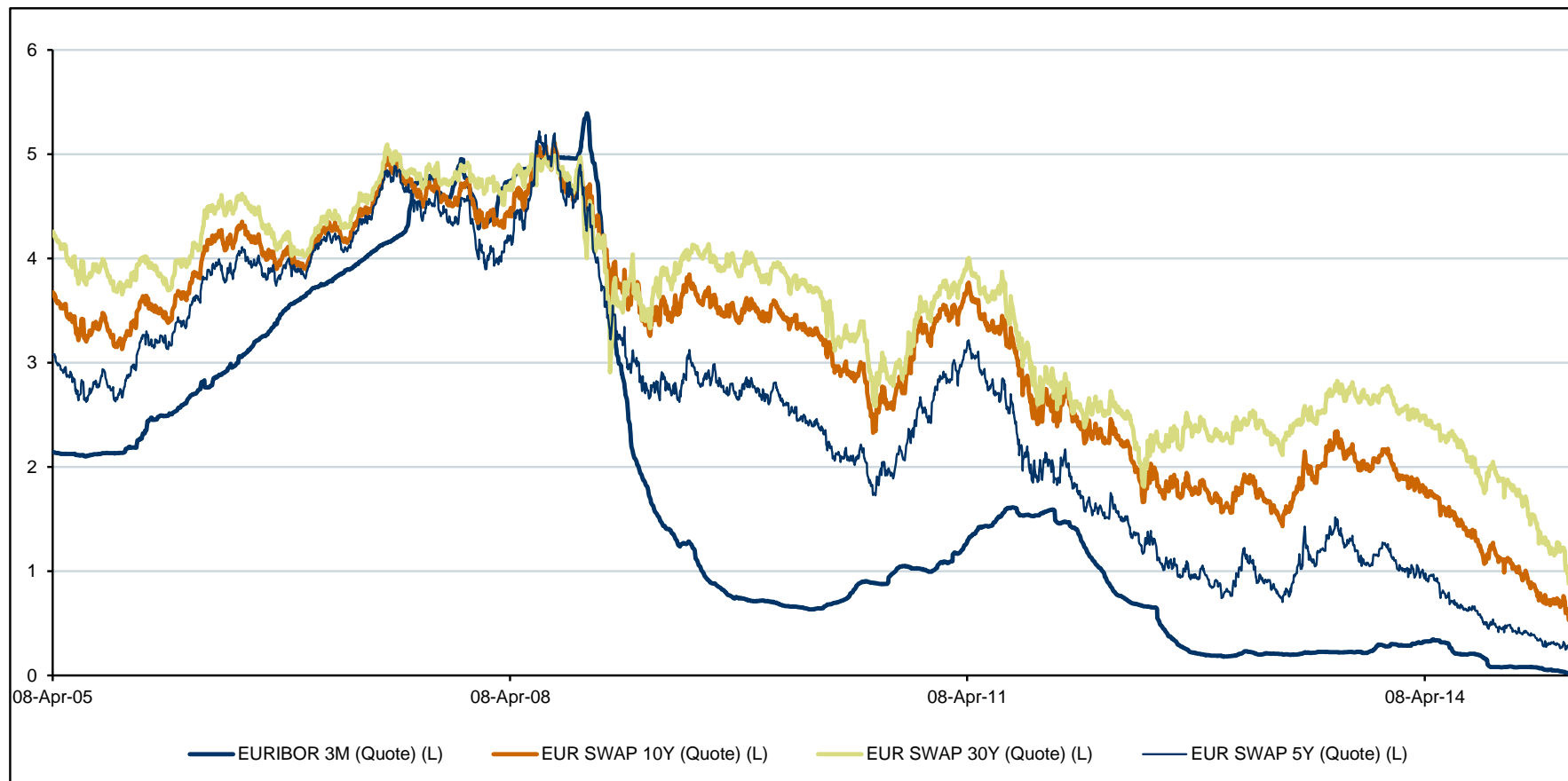


Mio. DKK	2008		2011		2015	
Selskab	Vurdering	Leje	Vurdering	Leje	Vurdering	Leje
PO Kohlmarkt	171,6	10,6	173,7	10,6	170,4	10,4
Office Kamp	26,0	1,9	26,8	2,0	26,0	1,8
PO Hamburger Chausse	45,1	3,3	42,6	3,3	43,1	2,9
PO Walkerdamm			54,3	3,8	57,3	4,5
PO Wandsbek					28,2	1,6
Ialt	242,7	15,8	297,4	19,7	325,0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



- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- **Rentesikring**
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien

# Udvikling i 30, 10 og 5 års renter og 3 mdr.





## **Selskabets eksisterende renteswap løber frem til 30. juni 2015**

- Rente 4,72%
- Hovedstol T.DKK 133.985
- Startdag / slutdag er henholdsvis 30. juni 2008 og 30. juni 2015
- Markedsværdi pr. 31.12.2014 er negativ med T.DKK 3.108 og vil udgøre 0 ved udløb den 30. juni 2015.

## **Bestyrelsen og direktionen besluttede på et bestyrelsesmøde den 22. januar 2015 at forlænge selskabets rentesikringsperiode med 10 år.**

- Rente 0,82%
- Hovedstol T.DKK 223.308
- Startdag /slutdag er henholdsvis 30. juni 2015 og 30. juni 2025.
- Handelsdag var 23. januar 2015



- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- **Selskabets primære drift**
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien

# Selskabets primære drift



T.DKK	2014	2013	2012	2011	2010	Vækst %
Omsætning	20.929	19.949	20.098	19.812	16.072	30,2%
Driftsomkostninger	(4.167)	(4.454)	(3.730)	(3.725)	(2.937)	41,9%
Resultat af primær drift	16.762	15.495	16.368	16.087	13.135	27,6%
% margin	80,1%	77,7%	81,4%	81,2%	81,7%	
Renteudgifter på lån	(9.003)	(8.587)	(9.087)	(9.433)	(8.454)	6,49%
Kurs- og værdiregulering	2.742	4.066	(828)	(21.693)	(8.550)	-
Resultat før skat	10.501	10.974	6.453	(15.039)	(3.869)	-
% margin	50,2%	55,0%	32,1%	-75,9%	-24,1%	





- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- **God selskabsledelse og samfundsansvar**
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien



## 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)

### Samfund

- Prime Office A/S er i dialog med lokalsamfundet og offentligheden og forsøger at minimere negative sociale og økonomiske påvirkninger for i stedet at maksimere et positivt bidrag.

### Forretning

- I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærene via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres.

### Miljø

- Prime Office A/S har en målsætning om at minimerer den direkte påvirkning på miljøet. Derfor har Prime Office A/S med energilovgivningen udarbejdet et såkaldt energipas på de tyske ejendomme ved at leve op til krav om forskellige energiforhold. Dertil har koncernen installeret solceller på taget af en ejendommen.

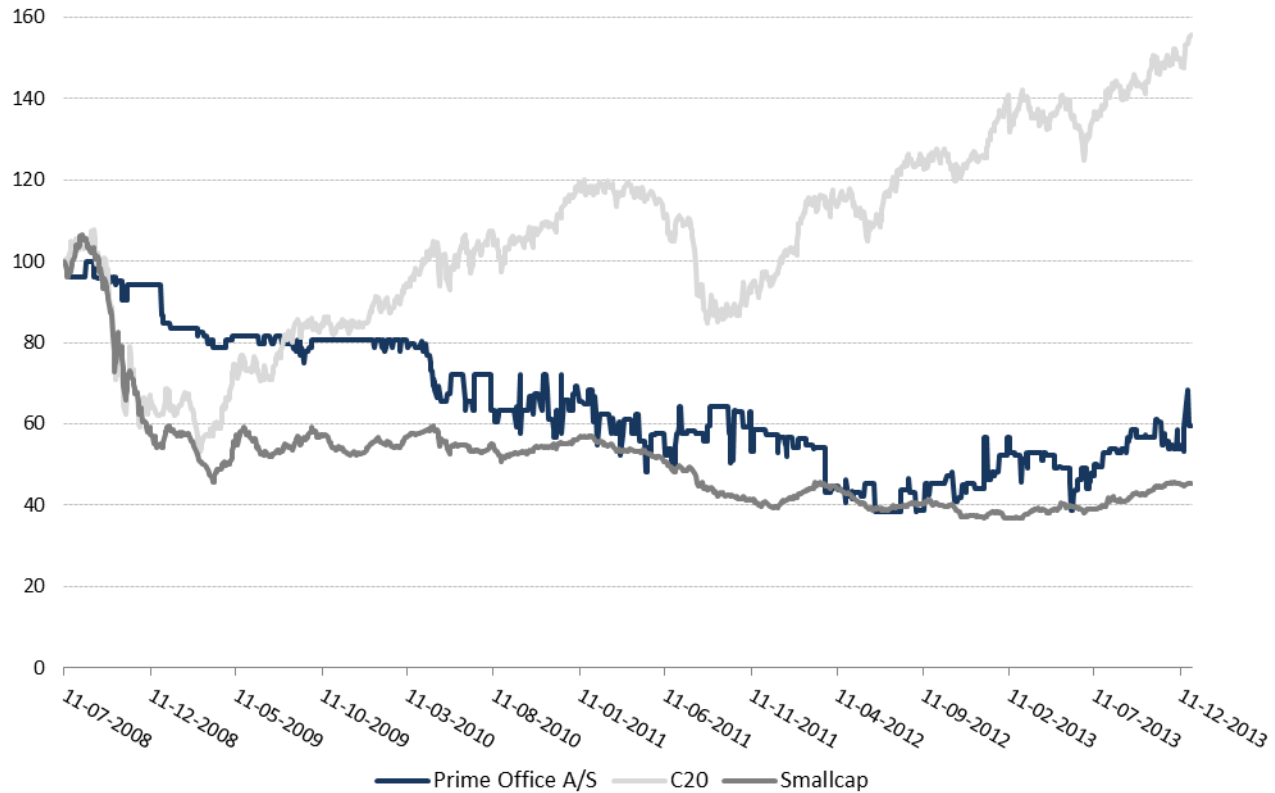


- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- **Prime Office A/S - aktiekursudvikling**
- FAIF forvalter
- K/S Danske Immobilien
- Fremtid og strategi

# Aktiekursudvikling Prime Office A/S

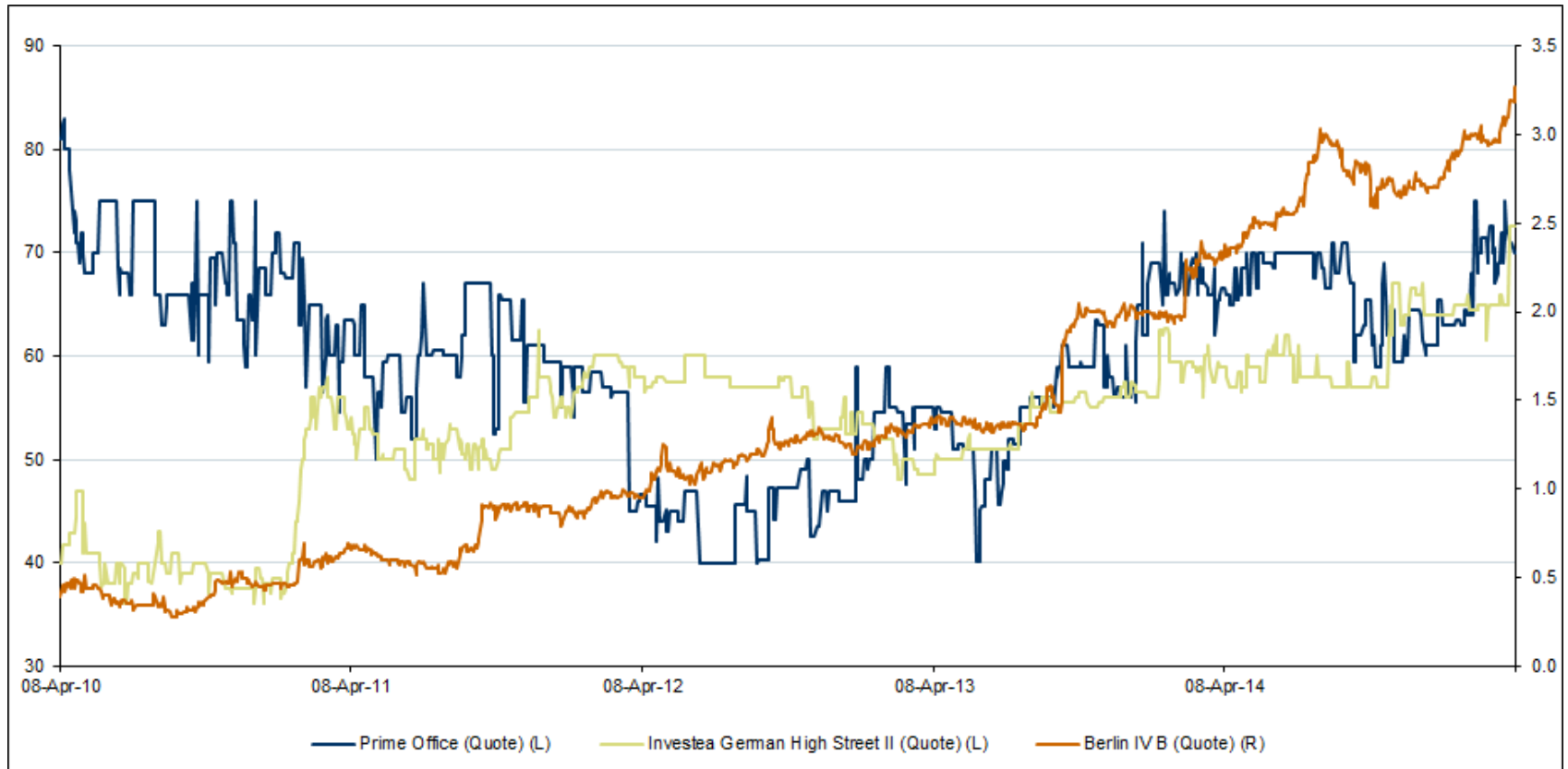


Udviklingen i aktiekursen, Prime Office A/S, C20 og Smallcap



- Begrænset likviditet
- Værdistigningen vises ved salg af ejendomme i Prime Office.

# Sammenligning med konkurrenter





- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- **FAIF forvalter**
- K/S Danske Immobilien



- Prime Office er den 23.3.2015 af Finanstilsynet godkendt som alternativ investeringsfond (selvforvaltende).
- FAIF loven er en udløber af finanskrisen, hvor EU ønsker tilsyn med selskaber der administrerer midler fra investorer.
- FAIF loven gør en række selskaber til “investeringsfonde”, der er underlagt Finanstilsyn og som indebærer rapportering af selskabets økonomiske forhold, kurser mv.





For Prime Office betyder det en bredere rapportering, der skal ske i samarbejde med en depositar, der skal overse selskabets forvaltning.

Prime Office har indgået en depositaraftale med Lett advokaterne.

Moller & Company A/S administrationsaftale er ændret således at den er tilpasset den nye lovgivning.



- Udvikling på finansielle markeder ifølge IMF
- Det tyske ejendomsmarked ifølge Bundesbank
- Vurdering af selskabets ejendomme
- Rentesikring
- Selskabets primære drift
- God selskabsledelse og samfundsansvar
- Prime Office A/S - aktiekursudvikling
- FAIF forvalter
- **K/S Danske Immobilien**

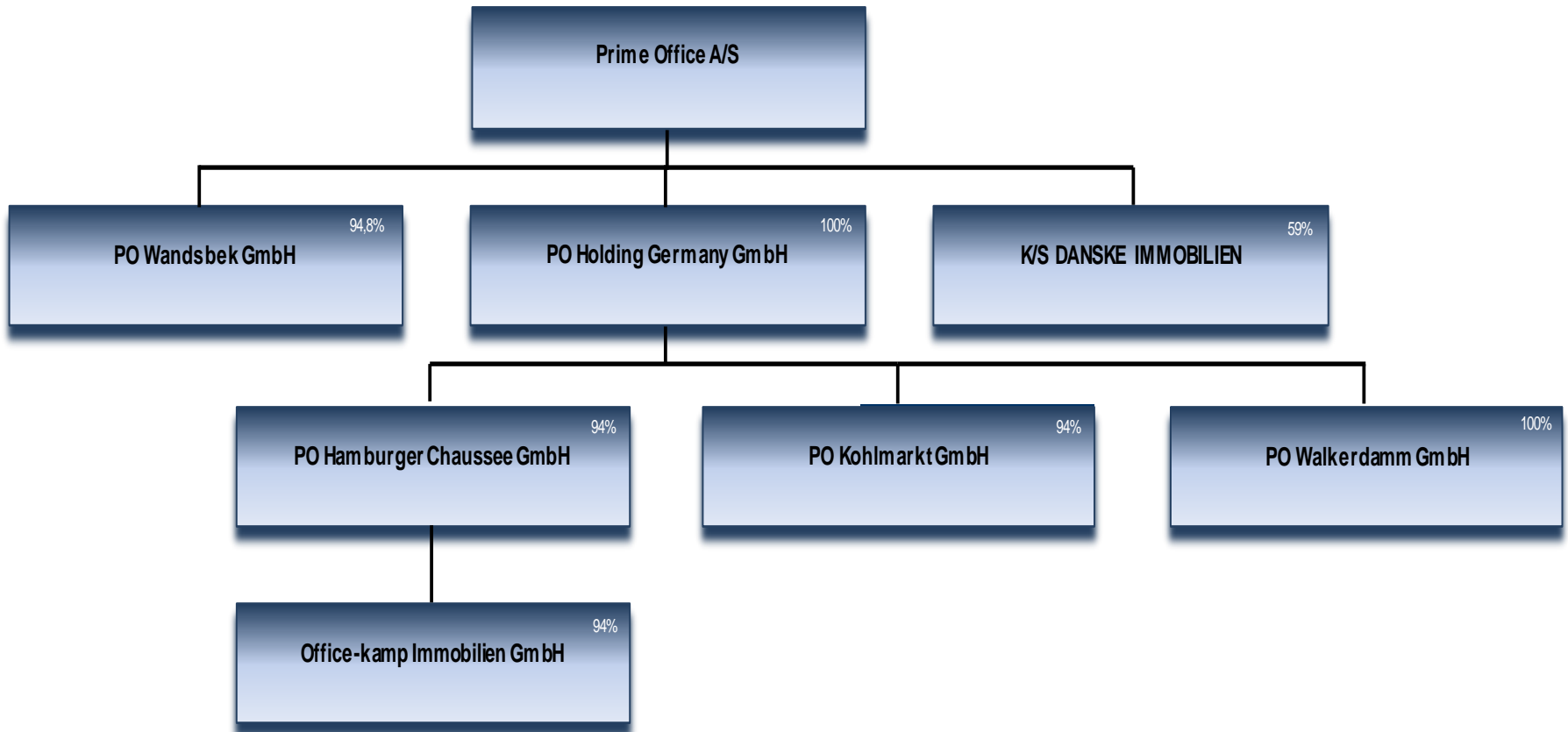


K/S Danske Immobilien er et dansk ejet unoteret ejendomsselskab med en portefølje af boligejendomme i følgende nordtyske byer: Lübeck, Heide, Lensahn og Schleswig. Selskabet blev stiftet i 2003 af Arla Foods Finance A/S og KFI Holding. Sælger var delstaten Schleswig-Holstein.

Selskabet har siden 2004 fulgt en strategi for Schleswig med fokus på udlejning af tomme lejligheder med et solidt resultat til følge, hvor antallet af ledige lejemål er reduceret drastisk (tomgang på ca. 2%). Selskabet har i en periode på 10 år løbende investeret mere end T.DKK 100.000 i ejendomsporteføljen.

Endvidere har K/S Danske i otte år i træk øget den samlede lejeindtægt og har i dag en solid indtjening. Nettolejen udgør ca. T.DKK 80 fordelt på i alt 3.231 lejligheder med et samlet areal på mere end 192.000 m<sup>2</sup>.

# Koncernstruktur



# Derfor investeres i K/S Danske Immobilen



- 11 års proof of concept
- Eksisterende ejerkreds deltager med 41% (KFI 35% og Arla 6%).
- Købskontrakt afsluttet efter Prime Office A/S' ønsker
- Økonomi forbedret via stigende husleje og lavere renter
- Soliditet og kapitalstruktur konservativ
- Spredning på 75% i bolig og 25% i kontor
- Højt afkast i forhold til risiko
- Løbende udbytte
- Lave omkostninger
- Erfaren ledelse
- Professionel bestyrelse

# Driftsindtjening K/S Danske siden 2006



Beløb i T.EUR	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bruttoleje	10.111	10.251	10.504	10.520	10.671	10.810	11.019	11.237	11.368
Tomgangsleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390
Nettoleje	9.388	9.572	9.851	9.984	10.176	10.363	10.656	10.772	10.978
Vedligeholdelse	2.229	2.006	1.549	1.500	1.479	1.642	1.615	1.778	1.743
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	617	789
Resultat før renter	5.465	5.739	6.664	6.724	7.141	7.166	7.163	7.286	7.339
Renteudgifter - netto	3.563	3.861	3.896	3.336	3.220	3.043	3.092	2.324	2.084
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-999	-656	311	-85
Resultat før værdiregulering	1.902	1.878	2.357	3.349	1.658	3.124	3.415	5.273	5.170
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	0
Årets resultat	816	1.006	3.951	3.444	3.246	3.124	3.415	5.273	5.170



- Købspris svarende til bogførte værdier
  - 85% afregnes kontant og 15% står til sikkerhed i op til 2 år for handelsskat.
- Værdier er bekræftet af valuar (Fakt 129 mio. EUR).
- Renteswap afvikles (Negativ 10.2 63 mio. DKK og deponeringskonto + 47 mio. DKK).
- KFI fortsætter som 35% ejer
- Arla bevarer 6% i minimum 5 år
- Due diligence gennemført uden bemærkninger
- Closing 31.3.2015 og seneste closing er 30.6.2015
- Finansiering til køb af 59% er bekræftet af Nykredit



## **Kapitaludvidelse på 106 mio. DKK**

- Eksisterende aktionærer har afgivet erklæring om forhåndtegning af ca. DKK43 mio.
- Garantikonsortium på DKK 63 mio.
- Emission sker som fortegningsret for eksisterende aktionærer.
- Kapitaludvidelse på 106 mio. DKK til kurs 50, således af at aktionær har incitament til at undgå udvanding.



# Resultatbudget for det "nye" selskab



Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	1/2015	2/2016	3/2017	4/2018	5/2019
<b>Nettoomsætning</b>	<b>102.360</b>	<b>103.551</b>	<b>104.564</b>	<b>105.585</b>	<b>106.641</b>
Driftsomkostninger	(20.436)	(20.618)	(20.802)	(20.988)	(21.198)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	6.417	6.450	6.482	6.514
<b>Bruttoresultat</b>	<b>81.923</b>	<b>89.350</b>	<b>90.211</b>	<b>91.079</b>	<b>91.958</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(10.519)	(10.602)	(10.685)	(10.770)	(10.877)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>71.404</b>	<b>78.748</b>	<b>79.526</b>	<b>80.309</b>	<b>81.080</b>
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	(18.286)	(17.357)	(16.429)	(15.908)	(15.387)
Tilbageførelse af rentesw ap	0	0	0	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>53.119</b>	<b>61.391</b>	<b>63.097</b>	<b>64.402</b>	<b>65.693</b>
Skat af periodens resultat	(13.280)	(15.348)	(15.774)	(16.100)	(16.423)
<b>Årets resultat</b>	<b>39.839</b>	<b>46.043</b>	<b>47.323</b>	<b>48.301</b>	<b>49.270</b>

## Fordeling af årets resultat for PRIME NVEST A/S

Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	1/2015	2/2016	3/2017	4/2018	5/2019
Moderselskabsaktionær	26.618	30.892	31.765	32.432	33.088
Ikke kontrollerende interesse	13.221	15.151	15.558	15.869	16.182
<b>Bruttoresultat</b>	<b>39.839</b>	<b>46.043</b>	<b>47.323</b>	<b>48.301</b>	<b>49.270</b>

# Likviditetsbudget for det "nye" selskab



Beløb i DKK 1.000	Koncern				
	1/2015	2/2016	3/2017	4/2018	5/2019
<b>Resultat før skat</b>	<b>53.119</b>	<b>61.391</b>	<b>63.097</b>	<b>64.402</b>	<b>65.693</b>
Afdrag	(27.235)	(27.235)	(27.235)	(27.235)	(27.235)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(6.417)	(6.450)	(6.482)	(6.514)
Udbytte	0	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)
<b>Likviditet</b>	<b>25.884</b>	<b>17.739</b>	<b>19.413</b>	<b>20.685</b>	<b>21.944</b>
<b>Akk. likviditet</b>	<b>25.884</b>	<b>43.622</b>	<b>63.035</b>	<b>83.720</b>	<b>105.664</b>

# Aktiver for det "nye" selskab

År	Koncern				
	1	2	3	4	5
Beløb i DKK 1.000	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Langfristede aktiver</b>					
<i>Materielle aktiver</i>					
Investeringsejendomme	1.283.486	1.289.903	1.296.353	1.302.835	1.309.349
<i>Finansielle aktiver</i>					
Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>1.283.486</b>	<b>1.289.903</b>	<b>1.296.353</b>	<b>1.302.835</b>	<b>1.309.349</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Andre tilgodehavender	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930
Periodeafgrænsningsposter	156	156	156	156	156
Likvide beholdninger	7.284	25.024	44.437	65.121	87.065
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>10.395</b>	<b>28.135</b>	<b>47.548</b>	<b>68.232</b>	<b>90.176</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.293.881</b>	<b>1.318.037</b>	<b>1.343.901</b>	<b>1.371.067</b>	<b>1.399.525</b>

# Passiver for det "nye" selskab

År	Koncern				
	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019
Beløb i DKK 1.000					
<b>Egenkapital</b>					
Aktiekapital	206.438	206.438	206.438	206.438	206.438
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	0	0	0	0	0
Overført resultat	26.312	57.205	78.970	101.402	124.490
Udbytte	0	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>232.750</b>	<b>253.643</b>	<b>275.409</b>	<b>297.840</b>	<b>320.928</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	152.052	167.203	182.761	198.630	214.812
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>384.802</b>	<b>420.846</b>	<b>458.169</b>	<b>496.470</b>	<b>535.740</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Gæld til kreditinstitutter	789.000	789.000	764.000	739.000	714.000
Offentlig støttede lån	71.784	69.549	67.314	65.079	62.844
Udskudt skat	15.705	31.053	46.829	62.929	79.352
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>876.489</b>	<b>889.602</b>	<b>878.143</b>	<b>867.008</b>	<b>856.196</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Gæld til banker	25.000	0	0	0	0
Leverandørgæld	868	868	868	868	868
Selskabsskat	484	484	484	484	484
Periodeafgrænsningsposter	2.622	2.622	2.622	2.622	2.622
Anden gæld	3.615	3.615	3.615	3.615	3.615
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.590</b>	<b>7.589</b>	<b>7.589</b>	<b>7.589</b>	<b>7.589</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>909.079</b>	<b>897.191</b>	<b>885.732</b>	<b>874.596</b>	<b>863.785</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.293.881</b>	<b>1.318.037</b>	<b>1.343.901</b>	<b>1.371.067</b>	<b>1.399.525</b>



1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
- 3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.**
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. Eventuelt.

# Resultatopgørelse

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
<b>Nettoomsætning</b>	<b>20.929</b>	<b>19.949</b>	<b>1.165</b>	<b>895</b>
Driftsomkostninger	(1.864)	(2.193)	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19.065</b>	<b>17.756</b>	<b>1.165</b>	<b>895</b>
Salgs- og administrationsomkostninger	(2.303)	(2.260)	(2.028)	(1.693)
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>16.762</b>	<b>15.495</b>	<b>(863)</b>	<b>(798)</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber	0	0	0	7.811
Finansielle indtægter	9	15	1.871	1.962
Finansielle omkostninger	(9.012)	(8.602)	(411)	(455)
<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>7.760</b>	<b>6.908</b>	<b>597</b>	<b>8.520</b>
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	(1.007)	0	0	0
Gevinst/tab på finansielle gældsforpligtelser	3.748	4.066	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.501</b>	<b>10.974</b>	<b>597</b>	<b>8.520</b>
Skat af årets resultat	(1.385)	(1.925)	(1.607)	1.798
<b>Årets resultat</b>	<b>9.116</b>	<b>9.049</b>	<b>(1.010)</b>	<b>10.318</b>
<b>Fordeling af årets resultat</b>				
Moderselskabets aktionærer	9.135	8.870		
Ikke kontrollerende interesser	(19)	179		
<b>I alt</b>	<b>9.116</b>	<b>9.049</b>		
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>				
Resultat pr. aktie (EPS)	8,58	8,35		
Resultat pr. aktie, udvandet (EPS-D)	8,58	8,33		

# Totalindkomstopgørelse



Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
<b>Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen</b>	<b>9.116</b>	<b>9.049</b>	<b>(1.010)</b>	<b>10.318</b>
<b>Anden totalindkomst</b>				
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
Tilbageførelse af dagsværdiregulering af rentesw ap	1.958	1.962	0	0
Skat af dagsværdireguleringer	(313)	(313)	0	0
Anden totalindkomst	1.645	1.649	0	0
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>10.761</b>	<b>10.698</b>	<b>(1.010)</b>	<b>10.318</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst</b>				
Moderselskabets aktionærer	10.780	10.519		
Ikke kontrollerende interesser	(19)	179		
<b>I alt</b>	<b>10.761</b>	<b>10.698</b>		

# Balance, aktiver

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
<b>Aktiver</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>				
<i>Materielle aktiver</i>				
Investeringsejendomme	325.285	298.673	0	0
<i>Finansielle aktiver</i>				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	49.959	45.321
Udskudt skatteaktiv	0	0	1.780	3.386
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>325.285</b>	<b>298.673</b>	<b>51.739</b>	<b>48.707</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40	328	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	82.901	72.465
Andre tilgodehavender	978	597	344	321
Periodeafgrænsningsposter	190	156	7	0
Likvide beholdninger	1.402	619	1.102	104
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>2.610</b>	<b>1.700</b>	<b>84.354</b>	<b>72.890</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>327.895</b>	<b>300.373</b>	<b>136.093</b>	<b>121.597</b>



# Balance, passiver

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital	106.444	106.444	106.444	106.444
Reserve for dagværdiregulering af sikringsinstrument	(824)	(2.469)	0	0
Overført resultat	8.739	(169)	(4.075)	(2.833)
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabsaktionærer</b>	<b>114.359</b>	<b>103.806</b>	<b>102.369</b>	<b>103.611</b>
<i>Ikke kontrollerende interesser</i>	3.740	3.539	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>118.099</b>	<b>107.345</b>	<b>102.369</b>	<b>103.611</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Udskudt skat	3.223	1.037	0	0
Gæld til kreditinstitutter	169.937	170.319	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>173.160</b>	<b>171.356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til banker	28.483	8.691	28.483	8.691
Leverandørgæld	1.412	880	349	246
Selskabsskat	488	485	0	0
Periodeafgrænsningsposter	156	120	40	52
Anden gæld	6.097	11.496	4.851	8.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.636</b>	<b>21.672</b>	<b>33.723</b>	<b>17.986</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>209.796</b>	<b>193.028</b>	<b>33.723</b>	<b>17.986</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>327.895</b>	<b>300.373</b>	<b>136.093</b>	<b>121.597</b>

# Nøgletal

	Koncern				
	2014	2013	2012	2011	2010
Forrentning af egenkapitalen før skat (pct.)	9,32%	10,74%	6,93%	(15,63)%	(3,72)%
Forrentning af egenkapitalen efter skat (pct.)	8,09%	8,86%	6,47%	(16,82)%	(2,45)%
Soliditetsgrad (pct.)	36,02%	35,74%	32,19%	29,12%	37,95%
Udlejningsgrad (pct.)	99,24%	99,17%	98,73%	99,54%	98,00%
Antal aktier i alt (stk.)	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438	1.064.438
Antal egne aktier (stk.)	6.273	6.273	56	56	56
Markedsværdi (T.DKK)	69.721	65.990	62.804	62.799	74.507
Børskurs (DKK)	65,5	62,00	59,00	59,00	70,00
Indre værdi (DKK)	107,44	97,52	87,96	80,74	94,13
Kurs/indre værdi	0,61	0,64	0,67	0,73	0,74
Loan to value (LTV)	0,61	0,60	0,62	0,65	0,54
Resultat pr. aktie (EPS)	8,58	8,35	5,38	(14,79)	(2,61)
EBIT pr. aktie (DKK)	15,75	14,56	15,38	1,22	12,37
Price Earnings (PE)	7,63	7,42	10,96	(3,99)	(26,82)
Udbytte pr. aktie (DPS)	0	0	0	0	0



For regnskabsåret 2015 forventer koncernens ledelse et resultat af primær drift på mellem T.DKK 15.000 og T.DKK 17.000.

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

Forventningerne til regnskabsåret 2015 er således eksklusiv påvirkninger fra købet af KS Danske Immobilien grundet de usikkerheder, der er forbundet med dette køb.



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.**
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærererne.
8. Eventuelt.



Bestyrelsen indstiller at årets overskud overføres til næste år



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.
- 5. Valg af bestyrelse.**
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærererne.
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 2014 udgør DKK 325.0000
- Honorar for 2015 indstilles til generalforsamlingens godkendelse til DKK 325.00 heraf DKK 125.000 til bestyrelsesformanden.

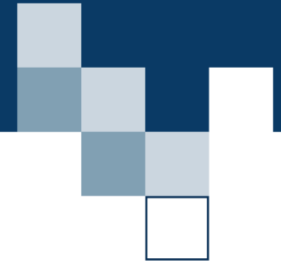


1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud.
5. Valg af bestyrelse.
- 6. Valg af revisor**
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. Eventuelt.





Det indstilles at Deloitte genvælges som revisor frem til næste generalforsamling



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.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
- 7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerne.**
8. Eventuelt.



### **Forslag om ændring af selskabets vedtægter som følge af FAIF-loven.**

Den 23. marts 2015 modtog Prime Office A/S tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde. Bestyrelsen foreslår i den forbindelse, at der indsættes et nyt afsnit 15 i selskabets vedtægter med henblik på at opfylde kravene i §§ 29 og 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven).

Vedtægternes afsnit 15 vil efter vedtagelse få følgende ordlyd:



### **15 Værdiansættelse af aktiver og beregning af indre værdi m.v.**

**15.1** Værdien af selskabets og dets datterselskabers ejendomme fastsættes efter almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, der fremgår af selskabets årsrapport.

**15.2** Den indre værdi pr. aktie beregnes som selskabets egenkapital ekskl. eventuelle minoriteter divideret med antallet af udstedte aktier. Den indre værdi pr. aktie offentliggøres i selskabets årsrapporter og delårsrapporter.

**15.3** Alle lovpligtige oplysninger om selskabet, herunder oplysninger efter FAIF-lovens § 62, kan findes på selskabets hjemmeside, [www.primeoffice.dk](http://www.primeoffice.dk).



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.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor
7. Forslag fra bestyrelsen / aktionærerene.
8. **Eventuet.**



# Backup

# Kapitalstruktur Prime Office A/S

Kapitalbehov i alt ved køb af 59% af K/S Danske	194.281
Ny aktiekapital	100.000
Yderligere finansiering	100.000

Prioritet 1	Lån	LTV
Tysk statslån (KS DANSKE)	74.019	5,77%

Prioritet 2			
Nykredit realkredit lån	Værdi af ejendom	Lån	LTV
Prime Office A/S	57,9% 326.571	189.000	14,73%
KS DANSKE	62,7% 956.915	600.000	46,75%
I alt		789.000	61,47%

Nykredit Bank lån		
Prime Office A/S	10.000	0,78%
KS Danske	40.000	3,12%
I alt	50.000	3,90%

I alt		
NYKREDIT LTV i alt	839.000	65,37%
DYBBØL LTV i alt	913.019	71,14%

## Renteomkostninger

Prioritet 1		
	Rente	
Tysk statslån (KS DANSKE)	1,50%	1.110

Prioritet 2					
		Rente		Bidrag	
Realkreditfinansiering	75%	1,14%	15 år	1,05%	2,19% 12.959
Realkreditfinansiering	25%	0,18%	2 år	1,05%	1,23% 2.426
Bankfinansiering		0,08%	3 m	3,50%	3,58% 1.790
I alt					17.176

I alt	
<b>Renteomkostninger i alt</b>	<b>18.286</b>



## **Mangfoldighed**

- Prime Office A/S er i dialog med lokalsamfundet og offentligheden og forsøger at minimere negative sociale og økonomiske påvirkninger for i stedet at maksimere et positivt bidrag.

## **Ledelsesudvalg og komiteer**

- I forbindelse med koncernens løbende drift har koncernens ledelse fokus på aktionærerne via en åben informationspolitik. På Prime Office A/S' hjemmeside kan offentliggjort information rekvireres.



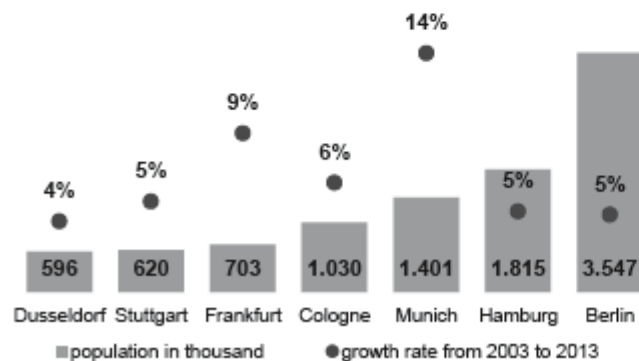
# De store byer trækker læsset



In contrast, many major cities are being literally overrun. The populations of all the prime locations have increased significantly in recent years. Anyone who can afford to do so now moves into districts of cities which are "IN". Often these are former "alternative" residential areas, where it was possible only a few years ago to live in an old building at low cost: for example Prenzlauer Berg in Berlin, the Schanzenviertel in Hamburg or Bockenheim in Frankfurt. There are increasing protests in these "neighbourhoods" because longstanding residents feel they are being dislodged by the process of "gentrification". They often cannot afford the high rents and purchase prices, which have been driven up by demand from the high-earning new residents of the area.

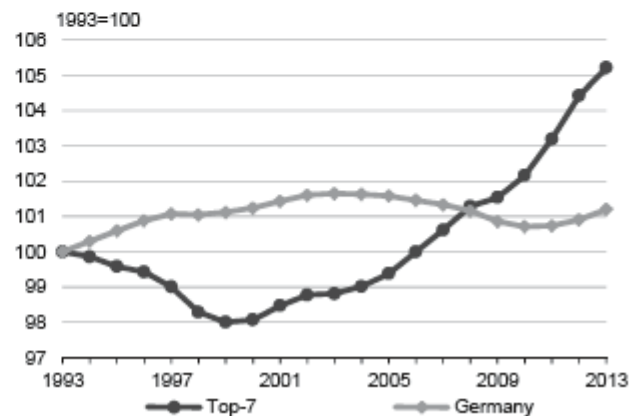
## Who does the city belong to?

PRIME LOCATIONS: POPULATION GROWING STEADILY ...



Source: Feri, own calculations

... AT THE EXPENSE OF THE REST OF THE COUNTRY

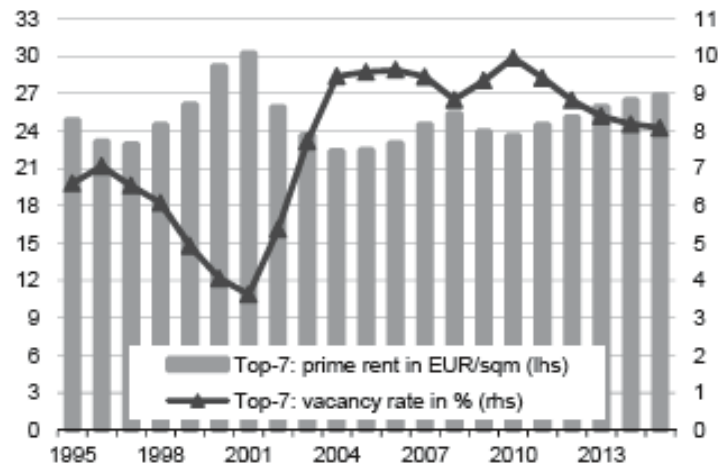


Source: Feri, own calculations

# Tomgang stadig på højt niveau og leje stabil

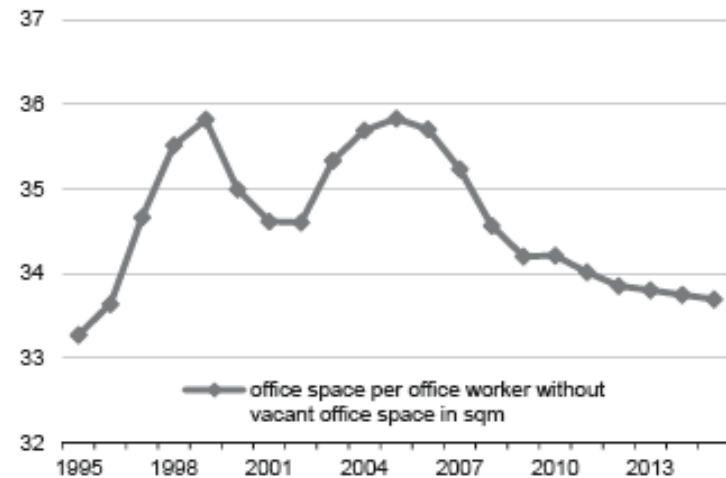


TOP LOCATIONS: PRIME RENTS AND VACANCY RATES SINCE 1995



Source: BulwienGesa, Feri, own calculations

OFFICE SPACE PER EMPLOYEE DECLINING



Source: Feri, own calculations

The vacancy rate averaged 6.6 per cent in this top location in 1995, while prime rents were slightly below EUR 25 per sqm. Adjusted for devaluation in the last 20 years, in current terms this would correspond to almost EUR 34 per sqm. Current prime rents are however some 20 per cent lower at just below EUR 27 per sqm. Relatively speaking, the divergence in the vacancy rate, which is currently just over 8 per cent, is of a similar magnitude. On the other hand, space per office job, calculated on the basis of the actual volume of office space let, is almost back at its 1995 level at around 33.5 sam.

**Office space per job has slipped back to the 1995 level**