



Generalforsamling

Prime Office A/S

Den 12. juni 2020 kl. 10.00

**Sønder Alle 6, 2,
8000 Aarhus C**

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
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
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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Formandens beretning

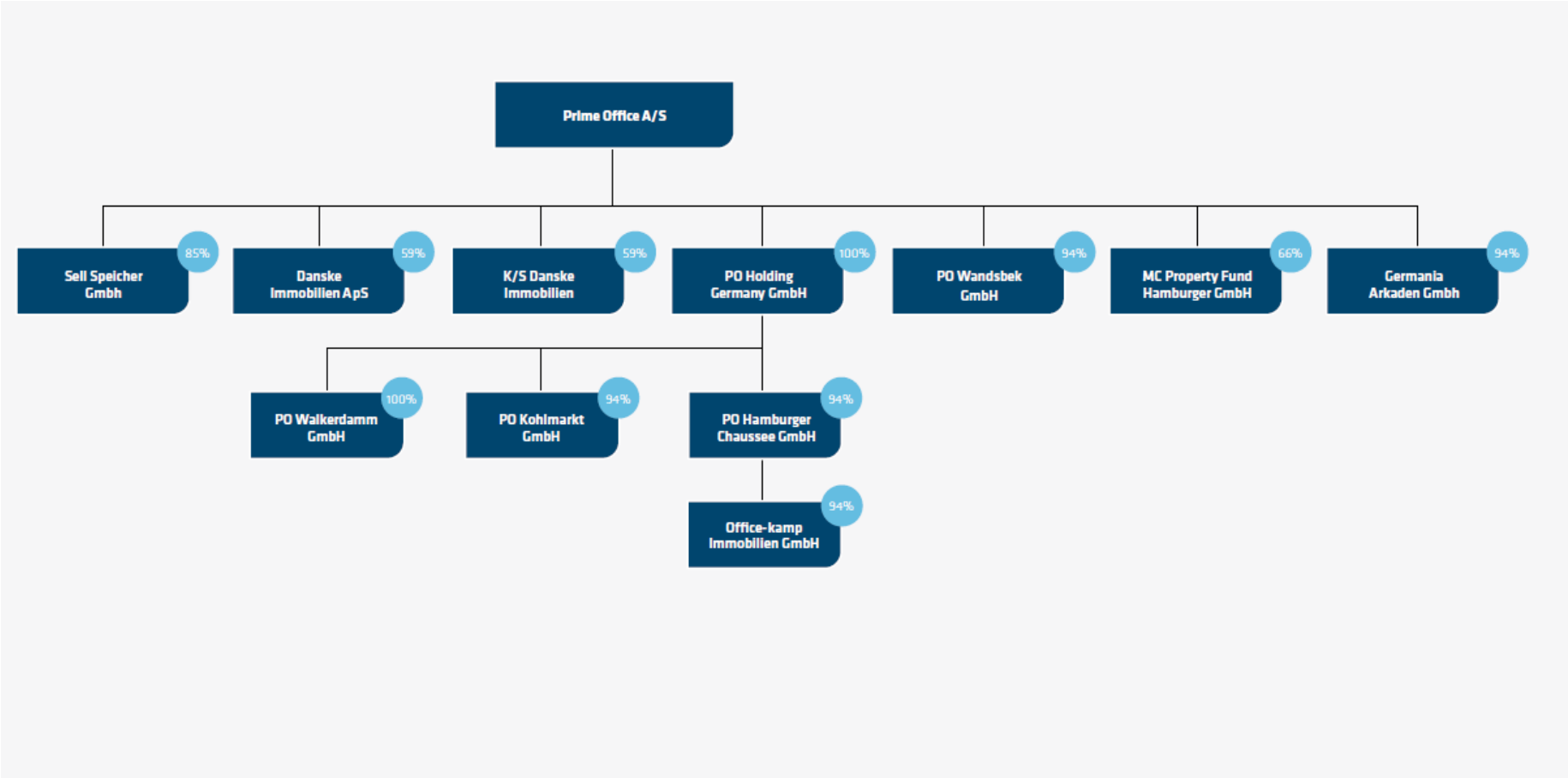
- Præsentation af bestyrelse, ledelse og koncernoversigt
- Coronakrisen og indflydelse på Prime Office
- Selskabets seneste køb i december 2019
- Bestyrelsens arbejde i 2019
- Resultat for 2019 og 1. kvartal 2020
- Værdiskabelse i de seneste år
- Bestyrelsens arbejde i 2020 og 2021

Præsentation af bestyrelse og direktion



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

Koncernoversigt



Få ord om coronakrisen

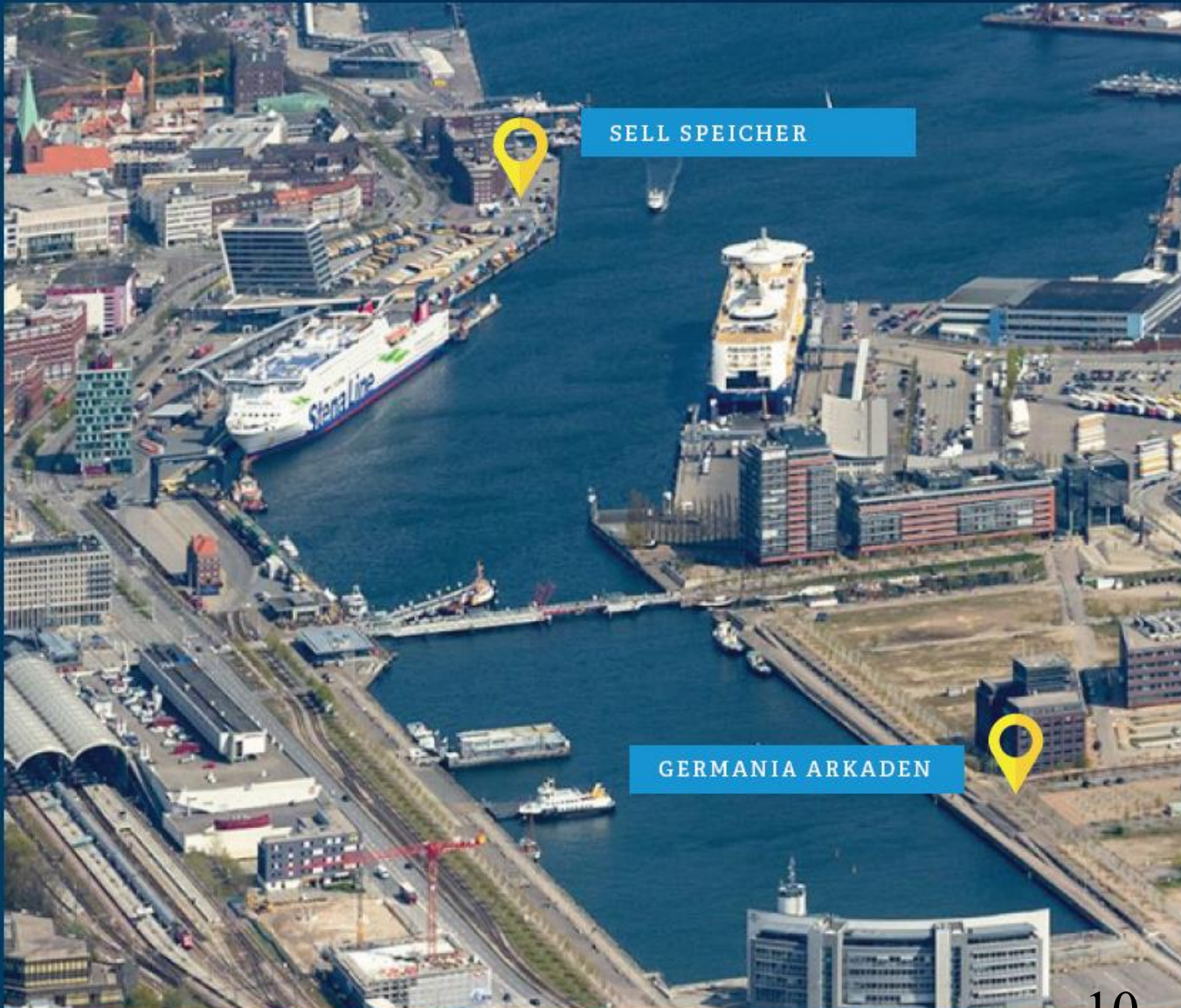
- Vi er nådig sluppet
- 73% i boliger og 1.klasses kontorejendomme har sikret at vi pr. 30.4.2020 har modtaget 98% af alle lejeindbetalinger.
- Vi har fokuseret på likviditet.
- Vi har begrænset kort gæld, lange lånetilsagn og faste renter i mange år.
- Vi følger alle anvisninger fra myndighederne i begge lande.
- Vi har foreløbig sløjft vores forventninger til 2020, men håber at vi kan oplyse mere i forbindelse med halvårsregnskabet.
- Bestyrelsen indstiller at der ikke udbetales udbytte.

Corona: Økonomi og ejendomsmarked



- Verdensbilledet blev med et total ændret
- Usikkerhed er det eneste sikre
- Lande er i krise
- Visse brancher er i frit fald
- Maslows behovspyramide er igen relevant: fødevarer, bolig, og medicin klarer sig godt
- Arbejdsløsheden stiger dramatisk overalt
- Vækst falder voldsomt i alle lande
- Gigantiske krisepakker skal stimulere økonomierne fremadrettet

Vækst og udvikling forklaret med køb i december 2019



SELL SPEICHER GMBH



GERMANIA ARKADEN GMBH



Begge ejendomme forventes at bidrage markant til omsætning og indtjening

Hoveddata Sell Speicher II GmbH

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

Hoveddata Germania-Arkaden GmbH

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

Kort om bestyrelsens arbejde i 2019



- Der har været afholdt 12 møder i bestyrelsen og 6 møder i revisionsudvalget.
- Væsentlige konklusioner:
- Vi er underlagt omfattende lovgivning omkring investorbeskyttelse og kontrol.
- Vi arbejder for vores aktionærer og vi fokuserer på langsigtet værdiskabelse og udvikling af selskabet
- Risikostyring er en stor del af opgaven
- Køb af to tyske kontorejendomme i december 2019

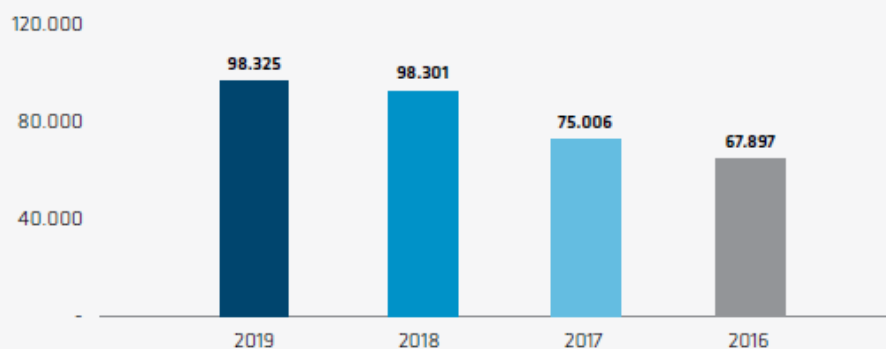
Resultatudvikling



Alle tal i 1.000 DKK

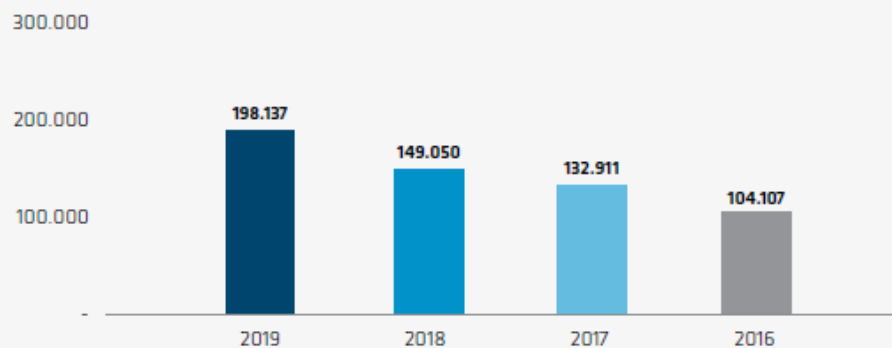
Resultat af primær drift - EBIT

I 2019 er lejeindtægter på boligejendomme steget med 2,8% og drifts- og administrationsomkostninger er lavere end året før.



Overskud før skat

I 2019 er finansieringsomkostninger faldet og værdiregulering af investeringsejendomme udgør 128,4 mio. DKK



1. Kvartal 2020



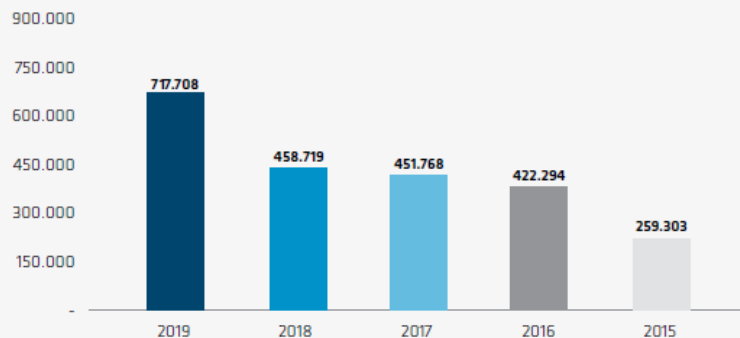
RESULTATOPGØRELSE

BELØB I DKK 1.000	1Q 2020	1Q 2019	Udvikling i % 1. kvartal 2019 1.kvartal 2020
Omsætning	44.638	40.600	9,9%
Driftsomkostninger	-13.032	-12.383	5,2%
Bruttoresultat	31.606	28.218	12,0%
<i>Bruttomargin</i>	70,8%	69,5%	1,9%
Salgs- og administrationsomkostninger	-4.196	-3.881	8,1%
Resultat af primær drift	27.411	24.337	12,6%
(Overskudsgrad af primær drift)	61,4%	59,9%	2,4%
Finansielle poster, netto	-7.837	-7.745	1,2%
Resultat før skat og værdireguleringer	19.573	16.593	18,0%
Andre nøgletal			
Aktiver ialt	3.029.282	2.551.028	
Egenkapital	1.193.288	983.161	
<i>Soliditet</i>	39,4%	38,5%	
LTV (realkredit/vurdering)	49,6%	52,0%	

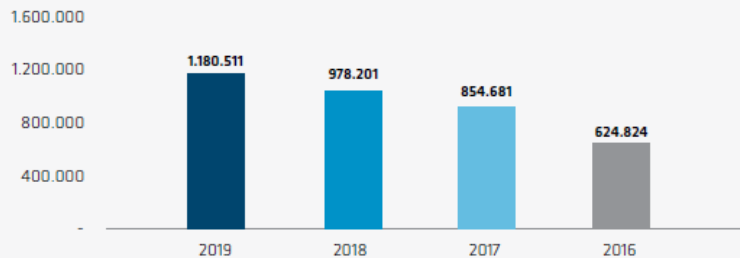
Værdiskabelse

Værdiskabelse – Markedsværdi til børskurs

Prime Office blev børsnoteret i 2008 med en aktiekapital på 103 mio. DKK, der er steget til en børsværdi på 717 mio. DKK i 2019.

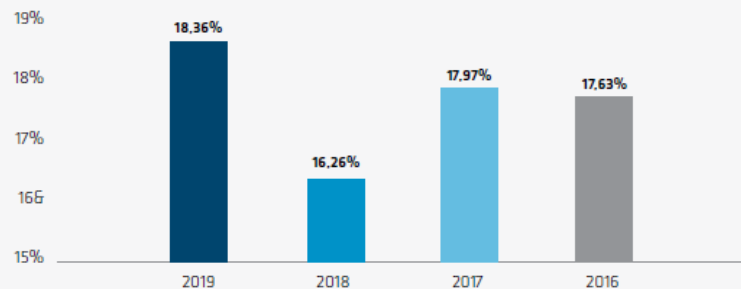


Koncernegenkapital



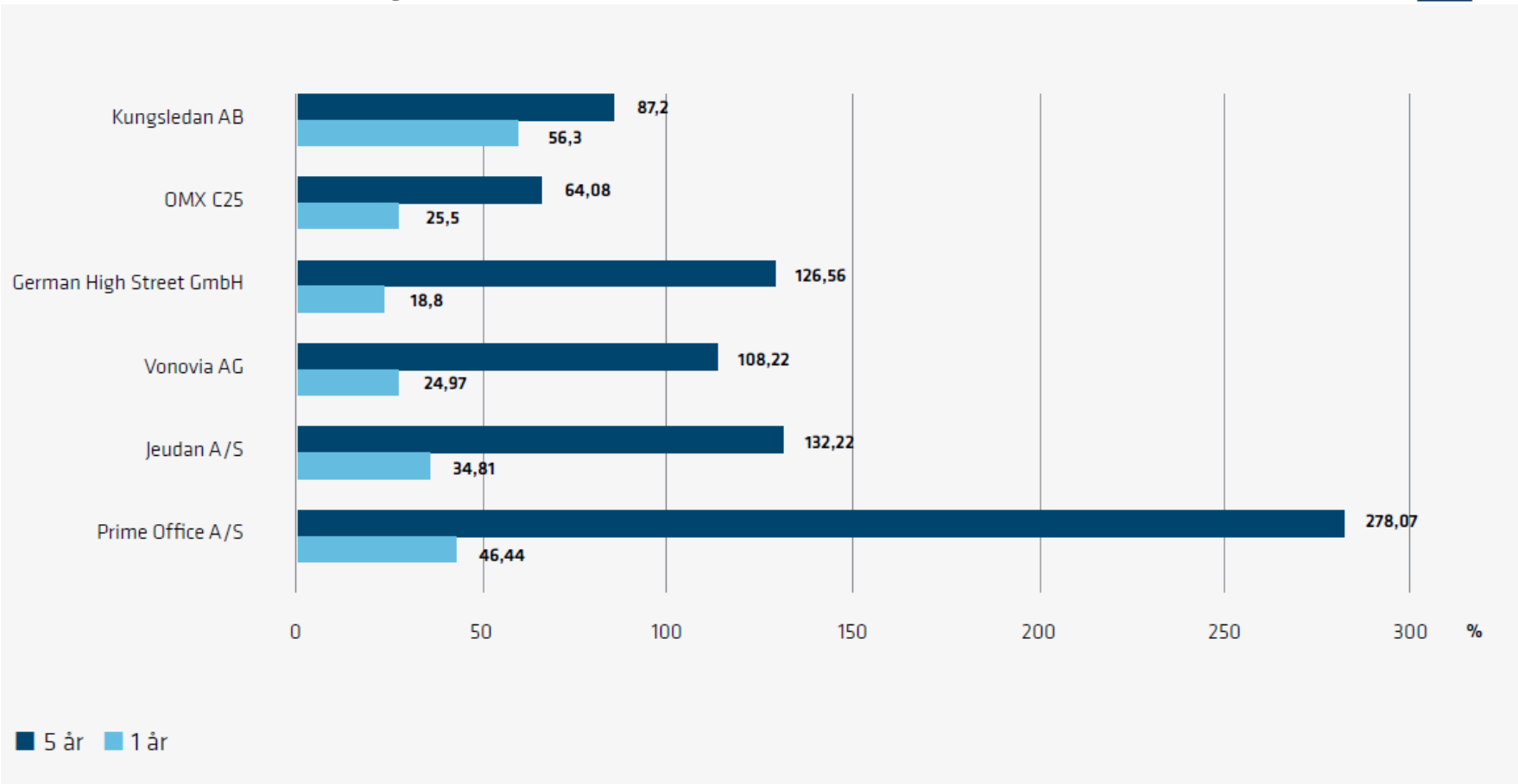
I dag udgør koncernegenkapitalen 1.180 mio. DKK, heraf udgør minoritetsinteresser ca. 484 mio. DKK.

Egenkapitalforrentning før skat

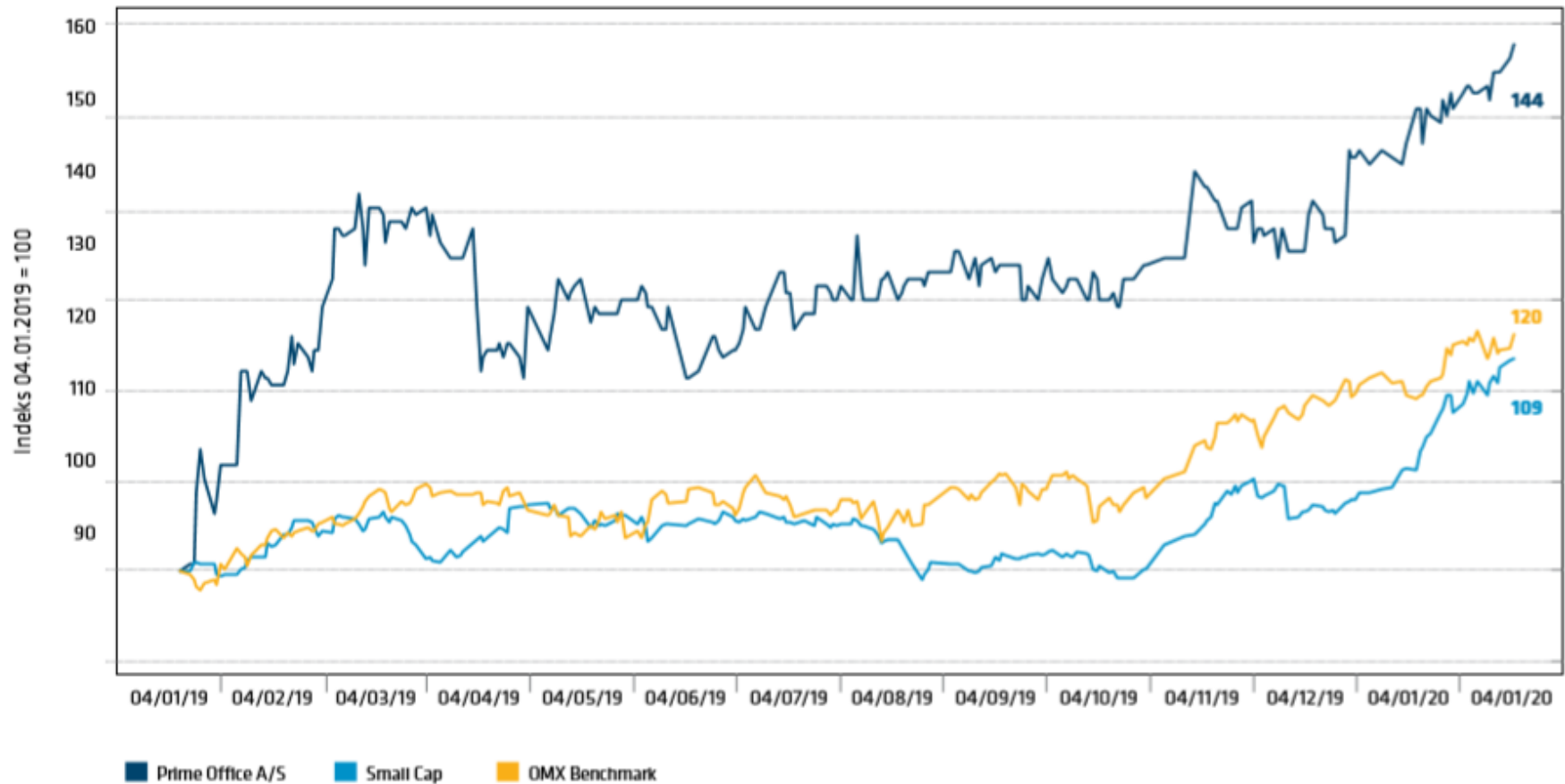


Værdiskabelse i Prime Office

Kursudvikling ejendomsaktier 1-5 år



Prime Office aktiekurs



Bestyrelsens arbejde i 2020 og 2021



- Fastholde selskabets strategi
- Risikostyring
- Likviditet
- Fokus på drift og kapitalstyring
 - EBIT
 - Stærk på balance
- Fortsat udvikling af selskabet
- Skabe værdi for selskabets aktionærer

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. **Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.**
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Resultatopgørelse 2019 i mio. DKK

Side 96 i årsregnskabet	2019	2018
Nettoomsætning	164,1	163,5
Driftsomkostninger	49,4	50,3
Salgs-og administrationsomk	16,3	14,8
Resultat af primær drift	98,4	98,4
Finansielle poster	- 28,6	- 32,7
Resultat før værdireguleringer	69,8	65,7
Værdireguleringer	128,4	83,4
Resultat før skat	198,2	149,1
Skat	- 34,1	- 20,1
Årets resultat	164,1	128,92

Segmenter årsregnskab side 116

BELØB I DKK 1.000	K/S Danske Immobilien	Prime Office Kontor	MC Property Fund GmbH	Elimineringer og ikke allokerede poster	Koncernen
Nettoomsætning	89.143	22.415	52.008	0	163.566
Driftsomkostninger	(28.267)	(2.099)	(20.008)	-	(50.374)
Brutto resultat	60.876	20.316	32.000	0	113.192
Salgs- og administrationsomkostninger	(4.320)	(2.352)	(5.426)	(2.765)	(14.863)
Resultat af primær drift	56.556	17.964	26.574	(2.765)	98.329
Finansielle poster, netto	(10.111)	(5.625)	(10.312)	(6.714)	-32.762
Resultat før værdireguleringer	46.445	12.339	16.262	(9.479)	65.567
Værdiregulering af koncernens investeringsejendomme	32.368	3.636	47.479	-	83.483
Resultat før skat	78.813	15.975	63.741	-9.479	149.050
Segmentaktiver	1.329.082	387.960	905.547	(80.469)	2.542.120
Segmentforpligtelser	567.682	247.645	607.928	140.664	1.563.919

Totalindkomst 2018



Beløb i DKK 1.000	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2019	2018	2019	2018
Årets resultat i henhold til resultatopgørelsen	164.012	128.921	105.827	77.941
Anden totalindkomst				
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
Kursreguleringer	314	2.572	179	1.460
Dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter	(19.992)	(8.883)	(5.281)	(4.138)
Egenkapitalbevægelser i datterselskaber	0	0	(7.958)	(2.620)
Skat af dagsværdireguleringer	3.405	910	1.439	910
Anden totalindkomst	(16.273)	(5.401)	(11.622)	(4.389)
Årets totalindkomst	147.739	123.520	94.205	73.552
Fordeling af årets totalindkomst				
Moderselskabets aktionærer	94.206	73.552		
Ikke kontrollerende interesser	53.533	49.968		
I alt	147.739	123.520		

Væsentlige aktiver i mio. DKK



Side 98 i årsregnskabet	2019	2018
Investeringsejendomme	2.978,8	2.513,2
Likvide midler	29,0	28,5
Aktiver i alt	3.017,5	2.542,1

Investerings ejendomme og vurderinger



Beløb i DKK 1.000	Vurdering 31-12-2019	Vurdering 31-12-2018	Δ mlo. DKK 2018-2019	Heraf kursregulering	Heraf forbedringer	Heraf solgte ejendomme	Dagsværdi regulering
K/S Danske Immobilien	1.393.099	1.316.306	76.793	423	10.030		66.340
PO Kohlmarkt	205.417	191.910	13.507	62	0		13.445
PO Walkerdamm	79.179	61.232	17.947	20	4.481		13.446
PO Wandsbek	35.108	35.014	94	11	0		82
PO Hamburger Chausse	52.288	44.804	7.484	14	0		7.470
Office Kamp	35.033	31.363	3.670	10	0		3.660
MC Property Fund Hamburg	755.681	832.604	(76.923)	268	4.126	105.332	24.005
Sell Speicher	206.164			0			
Germania Arkaden	189.730			0			
I alt	2.951.698	2.513.232		808	17.887	105.332	128.448

Væsentlige passiver i mio. DKK



Side 99 i årsregnskabet	2019	2018
Egenkapital	1.180,5	978,2
Ikke-kontrollerende interesser	483,9	419,7
Udskudt skat	153,0	102,9
Gæld til kreditinstitutter	1.465,9	1.305,5
Gæld til banker (kort og lang)	87,1	57,9
Passiver i alt	3.017,5	2.542,1

Væsentlige nøgletal



	2019	2018
Soliditet	39,1%	3848,0%
LTV	49,8%	52,1%
Forrentning af egenkapital før skat	18,36%	16,26%
Markedsværdi i mill. DKK	717,2	458,7
Aktiekurs	190,0	132,0
Indre værdi	184,5	160,7



- Årets resultat på DKK 164,012 mio. er fordelt således mellem moderselskabet og ikke-kontrollerende interesser:
- Moderselskabets aktionærer 105,827 mio. DKK
- Ikke kontrollerende interesser 58,185mio. DKK

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
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 2020 indstilles til DKK 125.000 og 2 x honorar til formanden og 1,5 x til næstformanden.
- Formand for revisionsudvalg modtager DKK 75.000.

For beskrivelse af medlemmerne henvises til årsrapporten

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt



- Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Bemyndigelse til erhvervelse af egne aktier



- Der stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til i perioden frem til 1. april 2025 at lade selskabet erhverve egne aktier. Det samlede antal egne aktier må ikke overstige 15% af selskabets samlede pålydende aktiekapital, og vederlaget må ikke fravige den på erhvervelsestidspunktet fastsatte kurs på Nasdaq Copenhagen A/S med mere end 5 %.
- Forslaget er en forlængelse af den nuværende bemyndigelse, som udløber på tidspunktet for den ordinære generalforsamling i 2020
- Baggrunden for forslaget er at sikre selskabets bestyrelse størst mulig fleksibilitet i forhold til tilrettelæggelse af selskabets kapitalstruktur.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik og honorar
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsførere og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Bemyndigelse til kapitalforhøjelse



- Der stilles forslag om at forlænge og forhøje de eksisterende bemyndigelser til kapitalforhøjelse i vedtægternes pkt. 5.6 (fortegningsretsemissioner) og pkt. 5.7 (rettede emissioner).
- Forslaget er en forlængelse af tidligere bemyndigelse, der udløber i 1.4.2024
- 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 1.4.2025 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt 37.933.000 kr. aktier (svarende til 758.660 aktier a DKK 50 pr. aktie) ved tegning af nye aktier til markedskurs eller en lavere kurs, som fastsat af bestyrelsen, dog ikke under kurs pari. Forhøjelsen kan ske såvel ved kontant indbetaling, som på anden måde. Delvis indbetaling er ikke muligt. De eksisterende aktionærer skal have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. For de nye aktier skal gælde samme regler som for de nuværende aktier, herunder at aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S og registreret i en værdipapircentral i andele på DKK 50, og at aktierne lyder på navn. De nye aktier skal være omsætningspapirer.

Bemyndigelse til kapitalforhøjelse



Vedtægternes § 5.7 har herefter følgende ordlyd:

- *Bestyrelsen er indtil den 1.4.2025 bemyndiget til ad en eller flere omgange at forhøje aktiekapitalen med indtil nominelt DKK 37.933,000 (svarende til 758.660 aktier a DKK 50 pr. aktie) ved tegning af nye aktier til en kurs, der ikke er lavere end markedskursen. Forhøjelsen skal ske ved kontant indbetaling. Delvis indbetaling er ikke muligt. De eksisterende aktionærer skal ikke have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. For de nye aktier skal gælde samme regler som for de nuværende aktier, herunder at aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S og registreret i en værdipapircentral i andele på DKK 50, og at aktierne lyder på navn. De nye aktier skal være omsætningspapirer.*

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. **Godkendelse af vederlagspolitik og honorar**
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens §139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Godkendelse af vederlagspolitik

- Lønpolitikken er udarbejdet i henhold til FAIF-loven:
- Vederlagspolitikken skal tilskynde til en sund og effektiv virksomhed og ikke til overdreven spekulation for at ledelsen kan begunstige sig på aktionærernes vegne.
- Efter ændringer i selskabsloven skal generalforsamlingen godkende selskabets vederlagspolitik på den årlige generalforsamling.
- Bestyrelsen modtager udelukkende fast vederlag og har ingen særlige ordninger omkring bonus, aktieoptioner eller honorar ved fratrædelse.
- Bestyrelsen stiller forslag om et grundhonorar på DKK 125.000 pr. bestyrelsesmedlem. Som hidtil modtager formanden dobbelt grundhonorar og næstformanden modtager halvanden gange grundhonorar. Bestyrelsen stiller endvidere forslag om, at formanden for revisionsudvalget fortsat modtager honorar på DKK 75.000, -.

Godkendelse af vederlagspolitik og honorar

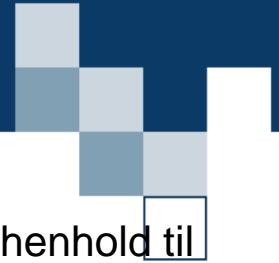


- Forslaget begrundes med, at bestyrelshonoraret ikke er ændret siden 2016, og at der via opkøb af tre selskaber, er sket et øget tidsforbrug på Prime Offices virksomhed, og at der er øgede krav fra offentlige myndigheder og øvrige interessenter.
- Direktionens løn fastsættes af vederlagsudvalg (bestyrelsen) årligt.
- Direktionen har ikke bonusordning, incitamentsprogrammer, særlige fratrædelsesordninger eller pensionsordning.
- Direktionens løn oplyses i årsrapporten og androg for 2019 1,6 mio. DKK og er forhøjet i 2020 til 1,75 mio. DKK.
- Opsigelsesvarsel er på 9 mdr. fra direktørens side, og fra selskabets side følger det opsigelsesvarsel i delegationsaftale med Moller + Company A/S, der udløber 31.12.2024, således at opsigelsesvarslet er revolverende.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Ændring af vedtægternes § 8.2



Fra og med regnskabsåret 2020 vil selskabet udarbejde en vederlagsrapport i henhold til selskabslovens § 139b og fremlægge denne til vejledende afstemning på generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslår derfor, at der tilføjes et nyt pkt. 4 på vedtægternes standarddagsorden for selskabets ordinære generalforsamling om fremlæggelse af og vejledende afstemning om vederlagsrapport.

Vedtægternes **§ 8.2** foreslås ændret til følgende:

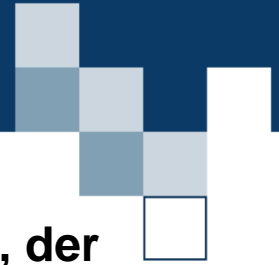
Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- a) Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
- b) Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion
- c) Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
- d) **Fremlæggelse af og vejledende afstemning om selskabets vederlagsrapport.**
- e) Valg af bestyrelse
- f) Valg af revisorer
- g) Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse
- h) Eventuelt

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning v/bestyrelsesformand Flemming Lindeløv.
3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ adm. direktør Mogens V. Møller.
4. Fordeling af årets overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen
5. 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. Godkendelse af vederlagspolitik
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuelt

Ændring af vedtægternes § 5,5



Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring i vedtægternes § 5.5, der ændres til følgende:

Aktierne er optaget til notering på Nasdaq Copenhagen A/S. Rettigheder vedrørende aktierne skal anmeldes til VP Securities A/S. Ejerbogen føres på selskabets vegne af VP Securities A/S, CVR-nr. 21 59 93 36, Weidekampsgade 14, 2300 København 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
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. Godkendelse af vederlagspolitik
 - 7.4 Ændring af vedtægternes § 8.2 som følge af nye lovkrav i selskabslovens § 139, 139a og 139 b
 - 7.5. Ændring af oplysning om ejerbogsfører og ændring af vedtægternes § 5.5.
 - 7.6. Ændring af vedtægter om afholdelse af elektronisk generalforsamling
8. Eventuel

Ændring af vedtægternes § 7,8



Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring i vedtægternes § 7,8, der giver mulighed for at holde generalforsamlinger elektronisk.

”Generalforsamlingen afholdes som fuldstændig elektronisk generalforsamling uden adgang til fysisk fremmøde, medmindre bestyrelsen bestemmer andet. Deltagelse i generalforsamlingen sker ved anvendelse af digital videoopkobling, hvorved deltagerne gives mulighed for at live-streame video. Deltagerne skal tillige gives mulighed for at komme til orde på generalforsamlingen enten ved anvendelse af skriftlig, digital kommunikation eller ved transmission af lyd. Stemmeafgivning sker tillige ved anvendelse af digital kommunikation.”



Back up



- 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



Årsrapport 2019	25.marts 2020
Generalforsamling	12. juni 2020
Delårsrapport 1. kvartal 2020	15. maj 2020
Halvårsrapport 2020	20. august 2020
Delårsrapport 3. kvartal 2020	18. november 2020
Finanskalender 2021	18. november 2020



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

Realkreditfinansiering



Beløb i DKK 1.000 SELSKAB	Type	Lån	Rente i %**)	Vurdering pr. 31. dec. 2019	LTV
K/S Danske Immobilien	Bolig	571.989	Var.	1.393.099	41,1%
PO Wandsbek GmbH	Kontor	21.723	Var.	35.108	61,9%
PO Kohlmarkt GmbH	Kontor	111.240	Var.	205.417	54,2%
PO Hamburger Chaussee GmbH	Kontor	25.967	Var.	52.288	49,7%
Office Kamp GmbH	Kontor	17.444	Var.	35.033	49,8%
PO Walkerdamm GmbH	Kontor	35.091	Var.	79.179	44,3%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Bolig/erhverv	461.889	Var.	755.681	61,1%
Sell Speicher GmbH	Kontor	127.134	Var.	206.164	61,7%
Germania Arkaden GmbH	Kontor	107.758	Var.	189.730	56,8%
I alt		1.480.235		2.951.698	50,2%
I alt (Bolig)		571.989		1.393.099	
I alt (Kontor+ MCPF)		908.245		1.558.599	